SELECTIRENTE

Foncière cotée de commerces de proximité

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

2024



SELECTIRENTE

Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

Société en Commandite par Actions au capital de 66 767 008 €
Siège social : 303 Square des Champs Élysées – 91080 Évry Courcouronnes
R.C.S. Evry B 414 135 558

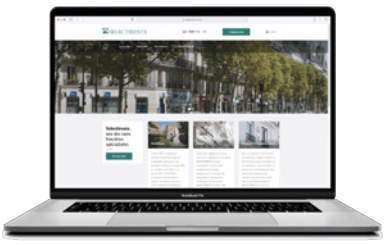
DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2024

incluant le rapport financier annuel

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Ce Document d'Enregistrement Universel a été déposé le 24 avril 2025 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le Document d'Enregistrement Universel de SELECTIRENTE peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux titres financiers et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'Enregistrement Universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.





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

SELECTIRENTE
303 Square des Champs Élysées
91080 Évry Courcouronnes
Tél. : 01.69.87.02.00

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

Le Document d'Enregistrement Universel peut également être consulté sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers :www.amf-france.org

Ce Document d'enregistrement universel est une reproduction de la version officielle du Document d'Enregistrement Universel incluant le rapport financier annuel 2024 qui a été établie au format ESEF (European Single Electronic Format).

SOMMAIRE

INFORMATIONS IMPORTANTES 6
MESSAGE DU GÉRANT 7
CHIFFRES-CLÉS 2024 8

1 PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTE ET DE SES ACTIVITÉS 11
1.1 Présentation générale 12
1.2 Évolution du marché de l'immobilier et de son environnement 15
1.3 Stratégie 18
1.4 Environnement réglementaire 23

2 RISQUES ET CONTRÔLE 27
2.1 Stratégie et niveaux de tolérance et d'appétence associés 28
2.2 Facteurs de risques 30
2.3 Culture de la gestion des risques & obligations de conformité 44
2.4 Dispositif de contrôle interne et de gestion des risques 47
2.5 Politique d'assurance et couverture des risques 50
2.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage 51

3 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 53
3.1 Organes d'administration et de direction 54
3.2 Assemblées Générales 69
3.3 Rémunérations, indemnités et avantages 71
3.4 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance 72

4 DÉVELOPPEMENT DURABLE 77
4.1 Contexte de la démarche de développement durable 79
4.2 Favoriser le développement économique des centres villes 82
4.3 S'engager pour une activité soucieuse de l'environnement 84
4.4 Faire des enjeux ESG une caractéristique intrinsèque à la politique de gouvernance 87
4.5 Premier financement durable sous forme de Sustainability Linked Loan (SLL) 90
4.6 Annexes 91

5 COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS, LES RÉSULTATS ET LA SITUATION FINANCIÈRE 99
5.1 Présentation générale de l'activité, des résultats et de la situation financière de l'exercice 2024 100
5.2 Liquidités et sources de financement 117
5.3 Patrimoine 121
5.4 Évènements significatifs depuis le 31 décembre 2024 127
5.5 Informations sur les tendances 127

6 ÉTATS FINANCIERS IFRS AU 31 DÉCEMBRE 2024 129

6.1 États financiers IFRS au 31 décembre 2024 130

6.2 Rapport d'audit des commissaires aux comptes sur les états financiers individuels annuels en normes IFRS 148

7 COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2024 151

7.1 Comptes sociaux au 31 décembre 2024 152

7.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels au 31 décembre 2023 165

8 INFORMATIONS SUR L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL 169

8.1 Informations sur le contrôle et les principaux actionnaires 170

8.2 L'action SELECTIRENTE 173

8.3 Informations sur le capital 174

8.4 Politique de distribution 175

9 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DU 27 MAI 2025 177

9.1 Ordre du jour 178

9.2 Rapport de la Gérance à l'Assemblée Générale 179

9.3 Rapport du Conseil de Surveillance 196

9.4 Rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise 198

9.5 Texte des résolutions soumises au vote de l'Assemblée générale 210

9.6 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 227

10 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 229

10.1 Renseignements de base concernant la Société 230

10.2 Principales dispositions statutaires de la Société 231

10.3 Personne responsable du Document d'Enregistrement Universel 237

10.4 Attestation du responsable du Document d'Enregistrement Universel faisant office de Rapport Financier Annuel 237

10.5 Contrôleurs légaux des comptes 237

10.6 Communication financière 238

10.7 Documents accessibles au public 238

10.8 Informations concernant l'Expert Immobilier indépendant et valeur vénale au 31 décembre 2024 239

10.9 Attestation relative aux informations provenant de tierces parties 240

10.10 Approbattion de l'autorité compétente 240

10.11 Glossaire & note méthodologique 241

10.12 Tables de concordance 245

INFORMATIONS IMPORTANTES

REMARQUES GÉNÉRALES

SELECTIRENTE est une société en commandite par actions au capital social de 66 767 008 €, dont le siège social est situé 303 Square des Champs Élysées – 91080 Évry-Courcouronnes, France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Évry sous le numéro d'identification B 414 135 558, désignée « SELECTIRENTE » ou la « Société » dans le présent Document d'Enregistrement Universel.

Dans le présent Document d'Enregistrement Universel, et sauf indication contraire « **Document d'Enregistrement Universel** » désigne le présent Document d'Enregistrement Universel.

INFORMATIONS PROSPECTIVES

Le Document d'Enregistrement Universel contient des indications sur les perspectives et les axes de développement de SELECTIRENTE ainsi que des déclarations prospectives. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel ou de termes à caractère prospectif tels que « considérer », « envisager », « penser », « avoir pour objectif », « s'attendre à », « entendre », « devoir », « ambitionner », « estimer », « croire », « souhaiter », « pouvoir », ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou expression similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont fondées sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par la Société. Elles sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel et réglementaire. En outre, la matérialisation de certains risques décrits au Chapitre 2, Section 2.2 « Facteurs de Risques » du Document d'Enregistrement Universel est susceptible d'avoir un impact sur les activités, la situation et les résultats financiers de la Société et sa capacité à réaliser ses objectifs. Rien ne peut garantir que l'évaluation par la Société de l'importance relative de ces facteurs de risques ne sera pas modifiée ultérieurement, que ce soit pour prendre en compte de nouvelles informations, des événements, circonstances ou autres, ou qu'un des risques que la Société considère à ce jour comme moins important ne se réalise et n'ait un effet défavorable significatif sur ses activités. Ces informations sont mentionnées dans différentes Sections du Document d'Enregistrement Universel et contiennent des données relatives aux intentions, aux estimations et aux objectifs de la Société concernant, notamment, le marché, la stratégie, la croissance, les résultats, la situation financière et la trésorerie de la Société. Les informations prospectives mentionnées dans le Document d'Enregistrement Universel sont données uniquement à la date de publication du Document d'Enregistrement Universel. Sauf obligation législative ou réglementaire, notamment en application du Règlement (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché, la Société ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Document d'Enregistrement Universel afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Document d'Enregistrement Universel. La Société opère dans un environnement concurrentiel et en constante évolution, il peut donc ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats.



MESSAGE DU GÉRANT

2024, une nouvelle année de résilience dans un contexte incertain

Introduite en Bourse il y a bientôt 18 ans, SELECTIRENTE demeure une société unique de la cote parisienne. Il s'agit en effet de la seule foncière cotée à Paris spécialisée dans les murs de commerce de proximité en centre-ville.

Une foncière qui, rappelons-le, s'est considérablement développée depuis l'OPA lancée en 2018 par TIKEHAU CAPITAL, un des leaders européens de la gestion d'actifs alternatifs, et qui a doublé de taille depuis l'augmentation de capital de décembre 2019.

Le patrimoine de SELECTIRENTE s'établit à 576 M€ au terme de l'exercice 2024, en légère augmentation par rapport à 2023, avec 62% des actifs situés dans Paris intra-muros. Cette forte présence dans la capitale française est un atout majeur au vu de la réussite des Jeux Olympiques d'été et de la réouverture de Notre-Dame-de-Paris, deux événements qui ont replacé la Ville Lumière sous les feux des projecteurs et se sont traduits par une augmentation notable de sa fréquentation par les touristes internationaux.

Le climat géopolitique et macroéconomique est cependant resté agité en 2024, d'où une consommation des ménages en hausse modérée, en dépit du ralentissement de l'inflation et de l'amélioration du pouvoir d'achat. Sur cet exercice, la Société a néanmoins procédé à l'acquisition d'un local commercial très bien situé Rue de Rivoli (I^{er} arrondissement de Paris), pour un prix de revient de 2,8 M€ et un taux de rendement immédiat de 5,5 %.

SELECTIRENTE a poursuivi avec dynamisme sa stratégie de recentrage de son portefeuille, en cédant 20 actifs ne correspondant plus à sa cible d'investissement. Principalement situés en régions dans des villes de taille moyenne ou petite, ils ont été cédés pour un prix net vendeur total de 14 M€, plus de 11 % au-dessus de la valeur d'expertise à fin 2023, d'où une plus-value distribuable de 5 M€ démontrant une fois de plus la capacité de la Société à créer de la valeur pour les actionnaires.

Les équipes ont maintenu une gestion locative toujours disciplinée, et SELECTIRENTE peut une nouvelle fois se targuer de performances opérationnelles solides, avec de surcroît une structure financière renforcée et d'une hausse de la valorisation de son patrimoine (+1,6 % à périmètre constant). La consolidation de sa structure financière est le résultat d'un refinancement de 80 M€ conclu en juillet 2024, par anticipation de sa seule échéance de 2025, rallongeant sensiblement la maturité de la dette globale et permettant à la Société de poursuivre sa stratégie de développement, et sans échéance de dettes significatives avant 2027.

L'ensemble de ces éléments confirme la pertinence de la stratégie d'investissement de la Société dans ses actifs de commerces de proximité situés en centre-ville de grandes métropoles, dont la résilience et le pouvoir de diversification ont été encore au rendez-vous en 2024.

Enfin, au chapitre ESG, un peu plus d'un an après l'adoption d'une charte ambitieuse qui, pour rappel, s'articule autour de trois grands axes (favoriser le développement économique des centres-villes, s'engager pour une activité soucieuse de l'environnement et faire des enjeux ESG une caractéristique intrinsèque à la politique de gouvernance), le refinancement susmentionné a été converti par un financement durable inaugural de 80 M€ sous forme de SLL (*Sustainability Linked Loan*). SELECTIRENTE s'est également vu décerner par l'EPRA (European Public Real Estate Association) un sBPR, trophée qui consacre la qualité du reporting des foncières cotées européennes en matière de développement durable, et un BPR Gold Award pour la troisième année consécutive, qui témoigne de l'excellence des pratiques instaurées par la Société sur le plan de la communication financière.

Les actionnaires se verront proposer, dans le cadre de l'Assemblée Générale du 27 mai 2025, un dividende de 4,10 € par action au titre de l'exercice écoulé, en progression de 2,5% par rapport à celui versé en 2023, et de quelque 50% sur les dix dernières années.

Au titre de 2025, et tout en restant vigilante étant donné les incertitudes macroéconomiques et géopolitiques, qui continueront probablement à impacter l'activité économique et les marchés financiers, SELECTIRENTE s'attachera à saisir en priorité les opportunités de croissance, dans un environnement propice à l'investissement immobilier.

La Société entend également poursuivre sa politique d'arbitrage, à renforcer sa visibilité auprès d'investisseurs français et internationaux et à intensifier son plan d'action ESG, dans le cadre d'une stratégie en mesure de répondre aux enjeux climatiques, urbanistiques et sociétaux d'aujourd'hui et surtout de demain.

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

Résultats 2024*

576 M€
Valeur réévaluée du patrimoine hors droit

94,1 %
Taux d'occupation financier annuel moyen

397
Actifs
96 224 **m² :** Surface du patrimoine

30,3 M€
Revenus locatifs bruts

4,9 €/action
Résultat EPRA

28,6 M€
Résultat net

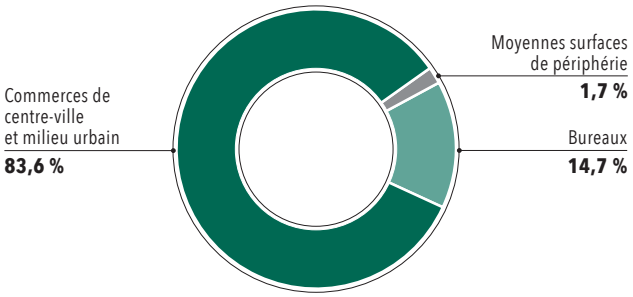
91,30 €/action
ANR NDV EPRA

4,6 €/action
Cash Flow Net Courant

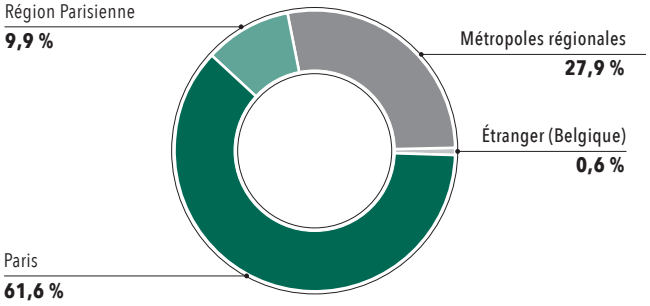
350 M€
Capitalisation boursière au 31/12/2024

** Résultats 2024 basés sur les états financiers IFRS*

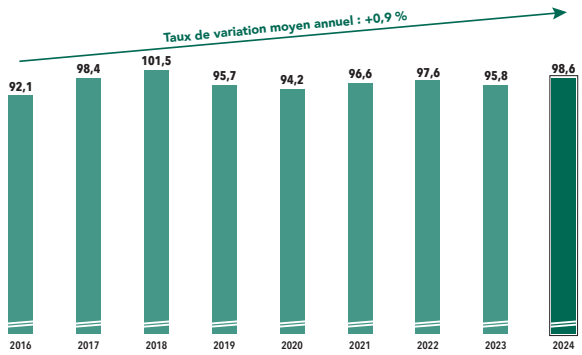
Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif
(en valeur au 31 décembre 2024)



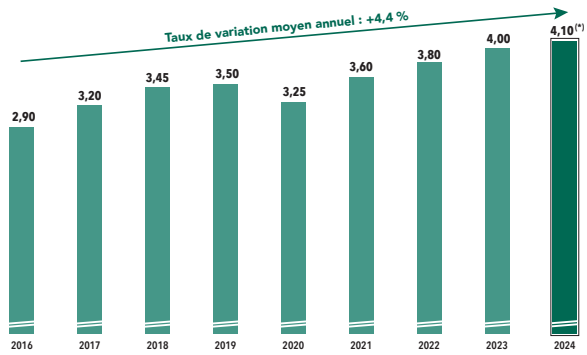
Répartition géographique du patrimoine immobilier direct
(en valeur au 31 décembre 2024)



Évolution de l'EPRA NRV (en € / action)



Évolution du dividende (en € / action)



(*) proposé à l'Assemblée Générale du 27 mai 2025

Résultats 2020 - 2024

CHIFFRES CLÉS OPÉRATIONNELS *(en milliers d'euros)*	2020	2021	2022	2023	2024
Valeur réévaluée du patrimoine hors droits	413 841	509 717	603 754	577 055	575 572
Investissements[1]	108 538	109 081[2]	106 074	2 148	2 796
Cessions	4 520	17 590	10 971	21 279	14 050
Surface du patrimoine (en m²)	89 795	111 214	111 412	100 592	96 224
Taux d'occupation financier annuel moyen	95,1 %	95,1 %	96,0 %	95,6 %	94,1 %
CHIFFRES CLÉS - COMPTES SOCIAUX *(en milliers d'euros)*	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Capitaux propres avant affectation	300 736	307 517	304 770	305 889	305 582
Endettement net	46 298	136 614	235 141	211 070	199 541
Revenus locatifs bruts[3]	17 695	22 275	28 886	30 923	30 442
Revenus locatifs nets[3]	16 815	21 278	27 810	29 808	28 502
Excédent brut d'exploitation[3]	13 706	17 750	20 727	25 563	22 122
Résultat courant avant impôt	9 921	9 351	9 311	12 124	14 030
Résultat net	10 908	21 057	13 766	18 550	18 054
Résultat net (€/action)[4]	2,62	5,05	3,30	4,45	4,34
Cash Flow net courant (€/action)[4][5]	3,08	4,32	4,84	5,28	5,20
Dividendes (€/action)	3,25	3,60	3,80	4,00	4,10[6]
CHIFFRES CLÉS EPRA PAR ACTION *(base diluée - en euros)*	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Résultat EPRA	2,98	4,04	4,68	5,35	4,89
ANR Net Disposal Value en normes EPRA[7]	86,58	88,71	93,11	90,31	91,30
ANR de liquidation (ANR EPRA NTA) [7][8]	87,28	88,15	87,42	86,06	88,88
ANR de continuation droits inclus (ANR EPRA NRV) [7][9]	94,18	96,69	97,62	95,84	98,64
Taux de rendement initial net ntv	4,7 %	4,8 %	5,0 %	5,1 %	5,1 %
Taux de rendement initial hors aménagement des loyers	4,7 %	4,9 %	4,9 %	5,1 %	5,1 %
Taux de vacance	4,8 %	2,8 %	2,5 %[10]	4,1 %	3,8 %
Ratio de coût (coûts de la vacance inclus)	20,1 %	19,6 %	16,1 %	16,0 %	20,3 %
Ratio de coût (hors coûts de la vacance)	19,3 %	19,1 %	15,5 %	15,4 %	18,9 %
Nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre	4 172 938	4 172 938	4 172 938	4 172 938	4 172 938
Nombre d'actions hors autocontrôle au 31 décembre	4 167 538	4 169 372	4 170 306	4 166 349	4 163 854
Nombre moyen d'actions dilué hors autocontrôle	4 168 442	4 168 093	4 169 858	4 168 988	4 164 296

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

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

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

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

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

(6) Proposé à la prochaine Assemblée Générale du 27 mai 2025.

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

(8) L'ANR de liquidation correspond à l'actif net réévalué au 31 décembre sur la base des expertises immobilières, réalisées en 2020 par l'expert indépendant Cushman & Wakefield. à partir de 2021, cet ANR correspond à l'ANR EPRA NTA.

(9) L'ANR de continuation droits inclus correspond à l'ANR de liquidation augmenté des droits de mutation (taux de 6,2 %, 6,9 % ou 7,5 %) en France et de 10 % ou 12,5 % en Belgique (selon les régions retenues par l'expert indépendant) appliqués aux valeurs d'expertises hors droits en 2024, cet ANR correspond à l'ANR EPRA NRV.

(10) Taux de vacance 2022 corrigé en 2023



Ceours de l'Intendance - Bordeaux (33)

1 PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTE ET DE SES ACTIVITÉS

1.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE 12
1.1.1 Activités 12
1.1.2 Historique 13

1.2 ÉVOLUTION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT 15
1.2.1 Perspectives économiques 15
1.2.2 Évolution du contexte monétaire et des marchés financiers 15
1.2.3 Le marché immobilier en 2024 15

1.3 STRATÉGIE 18
1.3.1 Selectirente et son marché 18
1.3.2 Objectifs et stratégie 20
1.3.3 Position concurrentielle 21
1.3.4 Dépendance de la Société à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication 22

1.4 ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE 23



1.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE

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

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

1.1.1 ACTIVITÉS

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

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

- situation favorable des emplacements dans des rues commerçantes en centre-ville ;
- mutualisation des risques par la diversification des implantations, des enseignes et des activités des preneurs ;
- recherche de locaux déjà loués, à des loyers de préférence inférieurs aux valeurs locatives du marché. Pour un emplacement donné, ce critère de sélection est en effet déterminant et permet, en période de crise immobilière, de maintenir le niveau des revenus; et en période de reprise de relouer, de « déplafonner » ou de « déspécialiser » à des loyers supérieurs aux précédents.

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

Parmi le commerce de proximité classique, on retrouve de nombreuses activités de soins de la personne (beauté, soin, pharmacie, esthétique…), commerces de bouche (traiteur, boucher, boulanger…), services de proximité (agences bancaires, immobilières, courtiers en assurance…), équipement de la personne (prêt-à-porter, horloger, bijoutier…), restauration (brasserie, restaurant, café, ventes à emporter…), équipements de la maison (bricolages, décoration, ...) ou autres (loisirs, galerie d'art, jouets…). Ces actifs sont très souvent soumis au régime de la copropriété.

SELECTIRENTE s'est historiquement également positionnée à titre accessoire sur quelques galeries commerciales ou centres commerciaux de quartiers (constitués de cellules de petite ou moyenne taille regroupées au sein d'une galerie de centre-ville elle-même généralement organisée autour d'une grande surface alimentaire) ou quelques moyennes surfaces de périphérie et commerces de vente aux professionnels (surfaces de généralement 500 m² et plus, localisées dans les zones commerciales en périphérie des agglomérations, avec une attractivité souvent liée à une enseigne dite « locomotive » telles que hypermarchés, magasins de bricolage ou d'ameublement…).

La politique d'investissement conduite au cours des dernières années a sensiblement renforcé la part des boutiques de centre-ville (72,5 % au 31 décembre 2013 à 83,6 % au 31 décembre 2024) ainsi que la prépondérance de Paris et sa région (62,9 % au 31 décembre 2013 à 71,5 % au 31 décembre 2024) au détriment des moyennes surfaces de périphérie (27,5 % au 31 décembre 2013 à 1,7 % au 31 décembre 2024).

1.1.2 HISTORIQUE

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

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

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

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

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

En 2007, la Société a opté pour le régime fiscal SIIC permettant d'exonérer d'impôt sur les sociétés les revenus locatifs et les plus-values de cessions immobilières dès la première année (voir paragraphe 6.5.1). L'exercice 2007 a également été marqué par une nouvelle augmentation de capital de 11 M €.

Entre 2008 et 2012, la Société s'est développée 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 a permis à la Société de se doter de ressources nouvelles pour accélérer son programme d'acquisition d'actifs commerciaux, particulièrement en centre-ville, et contribuera à terme au renforcement de la liquidité du titre.

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

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

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

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

L'année 2022 a été marquée par la restructuration de la dette de SELECTIRENTE. La Société a ainsi conclu le 4 février 2022 avec un pool bancaire constitué de quatre banques historiques de la Société (BECM, HSBC, Crédit du Nord et Société Générale), une opération de refinancement de la dette hypothécaire en dette corporate sur 5 ans d'un montant de 100 M€, permettant de rembourser une grande partie de sa dette hypothécaire existante. La Société a également signé son premier RCF (Revolving Credit Facility) de 140 M€ sur 3 ans qui lui confère une capacité d'investissement accrue. Grace à cela, SELECTIRENTE a réalisé en 2022 106,1 M€ d'investissements immobiliers, après 109,1 M€ en 2021.

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

L'année 2023, consciente des enjeux de développement durable, SELECTIRENTE a publié ses engagements en matière de responsabilité sociétale et a détaillé les objectifs qu'elle s'est fixés dans ce domaine, reflétant ainsi la sensibilité de la Société face à ces sujets ainsi que le travail exigeant engagé par la Société sur les 3 piliers Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) depuis de nombreuses années. SELECTIRENTE a poursuivi en 2023 son objectif de recentrage stratégique de son portefeuille (actifs ne correspondant plus à sa cible d'investissements), en cédant 24 actifs, principalement situés en régions dans des villes de taille moyenne ou petite, pour un total de plus de 21 M€.

En 2024 a été marquée par le refinancement de son premier *Revolving Credit Facility* (RCF) signé en 2022, neuf mois avant son échéance. La Société a ainsi conclu le 12 juillet 2024 avec un pool bancaire constitué de trois banques historiques de la Société (BECM, HSBC et Société Générale), cette opération de refinancement de 80 M€ à travers la mis ene place de deux nouvelles lignes:

- 50 M€ de crédit corporate hypothécaire in fine, d'une durée de 5 ans avec deux options possibles d'extension supplémentaire d'une année,
- 30 M€ d'un nouveau RCF sur 3 ans avec une option possible d'extension supplémentaire d'une année, ayant pour objectif de financer la croissance de la Société, notamment au travers d'acquisitions opportunistes.

Ce refinancement offre à SELECTIRENTE une prorogation de la maturité globale de sa dette, de plus de 4 ans à fin 2024, permettant ainsi à la foncière de consolider sa structure financière, avec des liquidités disponibles désormais à plus de 30 M€ et aucune autre échéance significative de dette avant 2027.

Afin de se couvrir à 100% contre la variation des taux d'intérêt sur ce refinancement, SELECTIRENTE a souscrit 3 nouveaux instruments de couvertures de taux avec effet différé au 4 février 2025 (à l'extinction des couvertures actuelles).

Le 30 octobre 2024, SELECTIRENTE a converti ce refinancement de 80 M€ en un Sustainability Linked Loan (SLL), renforçant ainsi ses engagements de développement durable. Ce financement durable inaugural intègre trois critères de performances extra-financières (climat, énergie et collecte des données) pouvant en impacter les marges bancaires, selon l'évolution de ces critères au 31 décembre de chaque année, audités par un Organisme Tiers Indépendant (OTI), vis-à-vis des objectifs annuels de performance durable établis avec les partenaires bancaires de la Société.



Rue de Provence - Paris (2ème)

1.2 ÉVOLUTION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ET DE SON ENVIRONNEMENT

1.2.1 PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

La zone euro a enregistré une croissance économique modérée de +0,7 % du PIB en 2024 pénalisée par les difficultés du secteur de l'industrie notamment en Allemagne et par l'instabilité politique de plusieurs pays membres. Cette croissance reste toutefois en légère progression par rapport à 2023 (+0,5%) et a commencé à ressentir les effets de l'inversion de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, avec quatre baisses successives de ses taux directeurs depuis le mois juin (- 100 bps) pour soutenir la reprise. Cette politique a permis une légère relance de l'investissement et de la consommation, bien que la demande extérieure reste en demi-teinte. Pour autant, la solidité du marché de l'emploi continue de jouer un rôle d'amortisseur, avec un taux de chômage stable à 6,4 % à fin 2024, un niveau historiquement bas pour la zone euro. Toutefois, la situation demeure très contrastée selon les pays : l'Espagne et le Portugal affichent toujours une croissance dynamique (+3,2 % et +1,7 % respectivement). En revanche, l'Allemagne peine à sortir de la stagnation, avec une nouvelle récession (-0,2 %) en 2024, son secteur industriel restant sous pression en raison de coûts énergétiques encore élevés et d'une demande internationale atone.

En France, la croissance du PIB s'établit à +1,1 % en 2024, en légère amélioration par rapport à 2023 (+0,9 %), au cours d'une année marquée notamment par les Jeux Olympiques. La demande intérieure ralentit légèrement (contribution de +0,7 % après +0,9 %), pénalisée par le recul de l'investissement. Le commerce extérieur quant à lui contribue de nouveau positivement (+0,9 % après +0,6 %).

L'inflation en France ralentit nettement en 2024, s'établissant en moyenne à +2,0 % sur l'année (contre +4,9% l'année précédente). Cette baisse est tirée par le fort ralentissement des prix de l'alimentation (+1,4 % en 2024 après +11,8 %), par la stabilité de ceux des produits manufacturés et, dans une moindre mesure, par la décélération des prix de l'énergie (+2,3 % après +5,6 %). Cette progression s'explique par le ralentissement économique, par l'augmentation des faillites d'entreprise, et par une instabilité politique et budgétaire ralentissant les investissements et les embauches pendant une grande partie de l'année.

Au quatrième trimestre 2024, le taux de chômage en France atteint 7,3 %. Le nombre de chômeurs a sensiblement augmenté : +3,9 % par rapport au troisième trimestre, soit la plus forte remontée du chômage en France (hors Mayotte) en une décennie, en dehors de la crise du Covid-19. En cause le ralentissement économique, l'augmentation des faillites d'entreprise, et une instabilité politique et budgétaire ralentissant les investissements et les embauches pendant une grande partie de l'année.

L'année 2024 est donc marquée par une amélioration progressive des conditions économiques en zone euro et en France. L'assouplissement monétaire de la BCE et la réduction des tensions inflationnistes devraient soutenir une légère reprise en 2025, avec malgré tout une prévision de croissance assez faible évaluée à +1,1 % en zone euro et à +0,9 % en France.

1.2.2 ÉVOLUTION DU CONTEXTE MONÉTAIRE ET DES MARCHÉS FINANCIERS

Dans un contexte de désinflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a réduit son taux de refinancement à 3,15 % en décembre 2024, contre 4,5% fin 2023. L'Euribor à 3 mois est passé de 3,91 % à 2,71 %, tandis que les taux longs (OAT 10 ans) ont progressé de 2,56 % à 3,20 %. Ainsi nous assistons à un retour progressif à la normale de la courbe croissante des taux d'intérêts après deux années inhabituelles d'inversion de cette courbe (les taux courts étaient supérieurs aux taux longs).

1.2.3 LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2024

Le retour progressif à la normale de la courbe des taux d'intérêts et la réduction des tensions inflationnistes a entraîné un début de reprise pour la classe d'actif immobilière en 2024 avec notamment une accélération des volumes au 4ème trimestre. Ainsi, 157,4 milliards d'euros ont été investis en immobilier tertiaire en Europe en 2024, en hausse de 21 % par rapport à l'année précédente, avec des situations hétérogènes en fonction du pays et de la typologie d'actif immobilier. Le Royaume-Uni et l'Allemagne arrivent en tête des montants d'investissements avec respectivement 50,3 milliards d'euros (+15 % par rapport à 2023) et 25,9 milliards d'euros (+11 % par rapport à 2023).

En France, 15,1 milliards d'euros ont été investis sur l'année 2024, soit une hausse de +7 % par rapport à l'année 2023. L'année 2024 marque une nouvelle fois des évolutions contrastées en Europe selon les différentes classes d'actifs. Ainsi sur le marché européen certaines typologies ont vu leur volume d'investissement rebondir comme l'hôtellerie (+70 %) et dans une moindre mesure le commerce (+24 %) et la logistique (+23 %), alors que le bureau se stabilise avec une variation de +2%. Ces montants restent néanmoins très éloignés des montants investis en 2022 qui atteignaient 253 milliards d'euros en Europe dont 28,1 milliards d'euros en France.





L'immobilier de commerces en France

En 2024, le marché de l'immobilier du commerce représentant 16 % des volumes investis en immobilier tertiaire en France avec 2,4 milliards d'euros investis, marque un repli de -23% sur un an. Ce repli s'explique par un faible nombre de transactions de grande taille compte tenu de contraintes de financement pour les acheteurs et d'une réticence des vendeurs à acter des baisses de prix. Toutefois, ce repli reste moins prononcé que celui de 2023 (-49 %), laissant entrevoir une stabilisation progressive du marché français sur cette classe d'actifs.

Les commerces de périphérie ont été le principal moteur du marché, totalisant 56 % des montants investis, soit 1,4 milliard d'euros, en hausse de 27 % par rapport à 2023. Parmi les transactions d'envergure, l'acquisition de 26 actifs de commerce auprès du Groupe Casino par Tikehau Capital pour plus de 200 millions d'euros. À l'inverse, les centres commerciaux ont subi une contraction significative, ne représentant plus que 15 % des investissements (400 millions €), contre 39 % l'année précédente. Ce repli s'explique en partie par la raréfaction des transactions de grande ampleur, habituellement structurantes pour le secteur. Parmi les opérations marquantes, on note l'acquisition d'O'Parinor, un des plus importants centres commerciaux d'Ile-de-France, par Sofidy (75 %) et Klepierre (25 %) pour un montant de près de 200 millions d'euros.

Les commerces de centre-ville ont quant à eux concentré près d'un tiers des montants investis (700 millions €). La transaction la plus emblématique de l'année 2024 est celle réalisée par Blackstone avec l'acquisition de deux boutiques de luxe situées rue Saint Honoré, à Paris pour 150 millions d'euros.

En 2024, les taux de rendement des actifs prime sont restés stables à 4,25 % pour les pieds d'immeuble et à 5,25 % pour les centres commerciaux, reconstituant leur prime de risque. En revanche, les actifs commerciaux de périphérie ont enregistré une hausse de +25 points de base, atteignant 6,25 % fin 2024.

Le secteur du e-commerce a continué de progresser en 2024 avec 175 milliards d'euros dépensés en ligne en 2024 (+9,6 % sur un an). Cette progression est principalement sur les services (+12%) mais s'étend également aux produits, dont les ventes enregistrent une hausse de 6 % après deux années de contraction en 2022 et 2023 (source : FEVAD). Bien que le nombre de commandes en ligne ait augmenté, le panier moyen, lui, est en recul pour le reste des produits.

On notera le développement du « quick commerce » (livraison en moins d'une heure) pour les produits du quotidien, accélérant la création de hubs du dernier kilomètre en milieu urbain et stimulant les investissements dans les messageries de périphérie afin d'optimiser et automatiser les flux pour répondre aux besoins des enseignes.

L'immobilier de bureaux en France

En 2024, l'investissement en immobilier de bureaux en France reste un segment central du marché de l'investissement d'entreprises, avec un volume total investi de 4,9 milliards d'euros (32 % de l'investissement total) mais les volumes sont cependant en repli de -27 % par rapport à ceux de l'année précédente, confirmant une prudence des investisseurs sur ce segment de marché (source BNP Real Estate).

Les investissements en bureaux restent principalement concentrés sur le marché tertiaire francilien qui totalise 3,4 milliards d'euros en 2024, soit une baisse de -29 % sur un an, avec de fortes disparités selon les zones géographiques. Le marché parisien représente 79 % des montants investis sur le marché tertiaire francilien (2,7 milliard d'euros soit +1 % par rapport à 2023). Paris QCA se démarque avec 1,8 milliard d'euros investis (+62 % par rapport à 2023). La sélectivité toujours accrue des investisseurs au regard de la qualité et de la forte centralité des actifs a entraîné de fortes baisses des investissements sur l'ensemble des autres secteurs : Paris hors QCA (0,9 milliard d'euros investis soit -43 % par rapport à 2023), la 1ère couronne (0,2 milliard d'euros soit -51 % par rapport à 2023), le Croissant Ouest (0,4 milliard d'euros soit -64 % par rapport à 2023), la 2ème couronne (0,1 milliard d'euros soit -75 % par rapport à 2023), aucune transaction à la Défense en 2024.

Les marchés régionaux affichent également un net ralentissement avec 1,5 milliards d'euros investis en 2024 (-22 % sur un an). Cette baisse des investissements est particulièrement marquée dans les métropoles de Bordeaux (-78 %), Toulouse (-56%), Nantes (-30 %), et Aix-Marseille (- 13%). Lille et Lyon se démarquent avec des volumes d'investissement en progression sur un an (+29% et +3%).

Dans le contexte de baisse des taux d'intérêt, les taux de rendement des bureaux prime ont poursuivi leur décompression sur 2024 avec des hausses plus ou moins marquées selon la liquidité des actifs et les secteurs géographiques permettant ainsi de rétablir la prime de risque immobilière (5,50 % pour le Croissant Ouest et 6,50 % à La Défense) à l'exception de Paris QCA qui voit son taux se compresser (4,00%). En région, les taux de rendement bureaux prime ne dépassent pas 6,00 %, à l'exception de Nantes (6,15%) et Toulouse (6,00 %).

Le taux de vacance immédiat sur le marché des bureaux franciliens atteint 10,2 % fin 2024, en hausse par rapport à l'année précédente (8,5 %). La vacance du marché parisien reste limitée à 5,8 %, mais demeure plus élevée à La Défense (15 %) et en Première Couronne (19,8 %). L'offre de surface à un an continue d'augmenter (+8 % sur un an) avec une part du neuf qui reste stable (33 % de l'offre sur un an). Cependant on constate une diminution des offres mises en chantier, ce qui devrait entraîner des répercussions sur le niveau de l'offre neuve dans les années à venir. La concentration de l'activité dans le centre de Paris est notamment illustrée par la demande placée parisienne représentant 47 % de la demande placée d'Île-de-France. Cette attractivité a permis de voir les loyers prime progresser à nouveau en 2024 pour atteindre un nouveau record de 1 200 €/m2 /an soit une hausse de +12 % sur un an.

Les évolutions des modes de travail, notamment l'adoption du flex-office et le développement du télétravail, continuent d'influencer la demande. L'intérêt des entreprises se dirige sur les petites et moyennes surfaces de qualité bénéficiant d'une bonne centralité au détriment des grandes surfaces de bureaux en périphérie éloignées des transports en commun. Cependant, les interrogations croissantes sur l'impact du télétravail sur la productivité et la cohésion des équipes poussent certaines entreprises à repenser leur organisation, stabilisant ainsi la demande pour les bureaux de qualité.



Rue de Rivoli- Paris (1er)



1.3 STRATÉGIE

1.3.1 SELECTIRENTE ET SON MARCHÉ

1.3.1.1 FACTEURS MACROÉCONOMIQUES

Malgré un contexte national et international encore incertain, les perspectives macroéconomiques pour la France s'avèrent prudentes mais encourageantes. La consommation des ménages poursuit sa hausse, à +0,9 % en 2024. L'inflation est resortie en recul en 2024 (+2,2% et seulement +1,3% en décembre 2024) et devrait rester faible à +1,1% en 2025.

La confiance des ménages est en hausse, même si elle peine à retrouver une véritable dynamique positive, dans un contexte politique complexe. Le pouvoir d'achat, et donc la consommation des ménages devraient s'améliorer et restent conditionnés à une baisse durable et plus générale des prix.

Pour 2025, le PIB français devrait croître de +0,8% selon la Banque de France. Globalement, il est important de considérer les perspectives comme dépendantes d'un contexte politique stable et de mesures budgétaires capables de préserver le pouvoir d'achat des ménages.

La stratégie prudente et disciplinée ainsi que la solidité des fondamentaux de SELECTIRENTE devraient permettre de mettre en exergue la résilience de son patrimoine.

1.3.1.2 FACTEURS STRUCTURELS

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

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

Perspectives 2025

En dépit d'un environnement macroéconomique encore incertain, avec une croissance hésitante, un cycle de désinflation se confirme lentement et les prévisions ont été revues à la hausse. En France, la croissance de l'économie demeure légèrement positive :

- le PIB de la France devrait rester positif en 2025 – avec une croissance annuelle estimée à 0,8% par le consensus des économistes.
- l'inflation a amorcé sa décroissance – l'indice des prix à la consommation devrait connaître une hausse plus faible, confirmant que le pic des prix a été franchi, et est attendu en hausse de 1,3% par Bercy en 2025.

Depuis l'apparition de l'épidémie de la Covid-19, l'immobilier commercial a fait preuve de résilience.

Forts d'un **solide *pricing power*** dû à la rareté de leurs emplacements et à des flux importants, les **actifs immobiliers situés en centre-ville** et dans les **zones à forte demande** représentent une opportunité de **diversification à privilégier** en période d'inflation et d'incertitude.

Le commerce devrait continuer à faire l'objet de **nombreuses transformations**: **nouveaux modes de consommation** des ménages, arrivée de nouveaux concepts et de nouvelles enseignes étrangères, concept de la « ville du quart d'heure », renouveau de la proximité, impacts de la loi **Climat & Résilience**, **digitalisation.**

Le e-commerce reste dynamique mais ne va pas faire disparaître le commerce physique. L'un et l'autre sont incontournables aux yeux des Français et **ces deux canaux de consommation sont très complémentaires.**

SELECTIRENTE profitera des **méga tendances favorables** au commerce physique : **métropolisation**, vieillissement de la population, retour de la **proximité**, besoin de nouveaux lieux d'accueil et de **convivialité**, **piétonisation** et **mobilités douces** en milieu urbain, et diminution de l'usage de la voiture qui encouragent la réduction des longs trajets et favorisent les achats dans les commerces de proximité.

1.3.1.3 LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ET DES COMMERCES

Les commerces de centre-ville

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

Au-delà des caractéristiques immobilières classiques des commerces (localisation, surface, qualité de l'actif…), la prudence des enseignes est perceptible dans l'allongement des délais de négociation. 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.

Par contre, l'arrivée de nouvelles marques étrangères contribuent à enrichir l'offre commerciale et ainsi à rendre le marché français plus attrayant pour les consommateurs locaux et étrangers. À l'échelle de SELECTIRENTE, l'arrivée de nouveaux acteurs étrangers est constatée, ce qui est très bon signe pour le commerce high street et plus largement pour l'attractivité de la France.

À plus long terme, les acteurs du commerce de centre-ville pourront s'appuyer sur plusieurs tendances lourdes liées au phénomène de métropolisation :

- La dynamique de densification croissante des grandes métropoles ;
- L'attractivité de certaines villes centrales dans leur région ou particulièrement touristiques ;
- L'accentuation des effets du phénomène de la « ville du quart d'heure » ;
- Le développement des mobilités douces qui favorise le commerce en centre-ville des métropoles.

Du point de vue sectoriel, le secteur du sport est globalement dynamique, du vélo au yoga, ainsi que la restauration qui aura représenté près de 40 % des nouvelles ouvertures en 2024. Des magasins disparaissent, mais des restaurants s'ouvrent, ce qui permet de maintenir les niveaux de vacance… .

Autre symbole fort : la résilience générale des commerces de centre-ville a notamment eu raison des acteurs de la livraison ultra-rapide, qui ont dû quitter la France, pays où le modèle de vente en ligne « pure » n'est pas encore mûr, du fait d'une défiance culturelle des consommateurs. Le commerce phygital ou omnicanal, qui concilie commerce physique et digital, semble une alternative plus pérenne et séduisante pour les consommateurs français. La France demeure en quelque sorte le pays des commerces de proximité emblématiques (boucheries, boulangeries, fromageries, coiffeurs, fleuristes…), lesquels devraient logiquement enregistrer un surcroît de fréquentation avec l'afflux de touristes internationaux suite à la réussite du rayonnement des Jeux Olympiques 2024 à Paris.

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

Les commerces de périphérie

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

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

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

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

1.3.1.4 ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL DE LA SOCIÉTÉ

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

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

- des foncières cotées détenant des murs de commerces de proximité en centre-ville en Europe (QRF, Vastned, Shaftesbury), dont le patrimoine et la cible d'investissement sont les plus proches de SELECTIRENTE ;
- des grandes foncières cotées tant françaises qu'internationales (Unibail-Rodamco-Westfield, Klépierre, Corio, Mercialys, Hammerson, Carmila…) disposant d'un parc immobilier et d'une surface financière supérieurs à ceux de la Société. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre, offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres concernant des opérations d'acquisitions d'actifs ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixée ;
- des foncières cotées non spécialisées en murs de commerces mais en centres commerciaux ou retail park de proximité en Europe (Lar Espana, Retail Estates, Weredhave, Citycon, Eurocommercial, Deutsche Euroshop, Frey, MRM, Patrimoine & Commerce...) ;
- des sociétés ou fonds d'investissements non cotés (Grosvenor, Financière Técheney, LFPI…), ainsi que des SCPI (Immorente, ActiPierre, ActiPierre-Europe, Ficommerce, Novapierre, Sofiboutique, Aestiam Pierre Rendement…) spécialisées ou non dans les murs de commerces et présentant un patrimoine commercial et une capacité d'investissement très divers ;
- certains acteurs de la distribution alimentaire ou spécialisée disposant d'un patrimoine important d'actifs



commerciaux généralement exploités en propre, bien que le mouvement soit plutôt à l'externalisation des patrimoines immobiliers, ;

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

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

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

1.3.2 OBJECTIFS ET STRATÉGIE

Face à un marché du commerce en pleine mutation, la Société a fait évoluer son modèle vers une stratégie de croissance duale. Le premier axe de développement reste centré à titre principal sur le commerce de centre-ville de métropoles, savoir-faire historique de SELECTIRENTE. Cet axe est accompagné d'une seconde stratégie plus opportuniste et créatrice de valeur, centrée sur le phénomène de métropolisation. D'ailleurs, depuis 2019, SELECTIRENTE a investi dans quelques bureaux (partiellement transformables en commerces) de centre-ville qui représentent 14,7 % de son patrimoine immobilier au 31 décembre 2024.

Un premier axe centré sur les commerces de centre-ville

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

La Société est confiante dans la solidité de ses actifs et dans celle du secteur du commerce traditionnel de centre-ville des grandes métropoles, qu'elle juge résilient dans un contexte de marché en mutation, et notamment en période de pandémie où il a globalement fait preuve de solidité.

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

À titre d'exemple, le marché parisien, qui est la première cible de la Société, a connu entre 2021 et 2023 plus de 310 ouvertures de commerces alimentaires, 289 ouvertures de boutiques spécialisées dans la santé-beauté et le bien-être, 189 ouvertures de cafés, bars et restaurants, 88 ouvertures de cabinets et laboratoires médicaux et 69 ouvertures d'établissements spécialisées en vente, réparation et location de vélos. Cette tendance, analysée depuis plusieurs années par la Société, vient conforter cet axe de développement stratégique (source : étude APUR 2024).

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

En outre, la Société pourra saisir les opportunités qui découleront des évolutions du marché dans le respect de sa politique d'investissement dans les grandes métropoles françaises et européennes.

Un second axe de développement plus opportuniste

La Société entend développer une seconde stratégie complémentaire, davantage opportuniste mais également créatrice de valeur, centrée sur le phénomène de métropolisation.

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

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

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

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



Rue Saint André des Arts - Lyon (6e)

1.3.3 POSITION CONCURRENTIELLE

SELECTIRENTE considère que ses principaux avantages concurrentiels sont les suivants :

Le sourcing ou les opportunités d'achat d'actifs

La Société, acteur reconnu dans l'immobilier de murs de commerces, peut s'appuyer sur un vaste réseau d'apporteurs immobiliers. Ce réseau, constitué par SOFIDY depuis plusieurs décenies avec laquelle la Société a signé une convention de prestation de services, est régulièrement et parfaitement tenu informé des profils d'investissement recherchés par la Société. Il comporte un nombre important d'acteurs de l'immobilier commercial qui l'alimentent régulièrement en opportunités d'acquisitions.

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

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

La gestion locative

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

SELECTIRENTE a su démontrer face à un marché concurrentiel ses capacités à gérer plus de 500 unités locatives, 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. Ainsi, la Société a constitué un patrimoine très sécurisé, caractérisé par sa maturité, la rareté des actifs détenus et la diversité des locataires et des activités de ces derniers.

La cession des actifs et recentrage stratégique du portefeuille

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

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

Néant.



Rue Saint Honoré- Paris (1er)

1.4 ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE

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

Droit des baux commerciaux

Les baux commerciaux sont régis par le Code de Commerce, qui stipule que leur durée ne peut être inférieure à 9 ans. Néanmoins, le preneur a la faculté de résiliation à l'expiration de chaque période triennale, sous condition de donner congé par acte extrajudiciaire ou courrier recommandé au moins 6 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 3 ans pour correspondre à la valeur locative, sans pouvoir, sauf exception, excéder la variation de l'indice trimestriel (ICC ou ILC) intervenue depuis la dernière fixation du loyer. Les baux comprennent le plus souvent une clause d'indexation annuelle. Le loyer est indexé en fonction de la variation de l'Indice National du Coût de la Construction publié trimestriellement par l'INSEE ou l'ILC, l'indice des loyers commerciaux.

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

À la suite d'un refus de renouvellement délivré par le bailleur, celui-ci doit payer une indemnité d'éviction au locataire afin de réparer le préjudice subi par le locataire évincé, à moins qu'il ne justifie le non-paiement de cette indemnité par l'existence d'un motif grave et légitime. Dans le cas où l'indemnité d'éviction est due, le bailleur bénéficie d'un droit de repentir, à savoir la faculté de revenir sur sa décision et de proposer le renouvellement du bail en cause. L'exercice de ce droit de repentir est irrévocable et entraîne le renouvellement du bail à compter de la notification de la mise en œuvre de ce droit par exploit d'huissier au locataire. À la suite d'un congé avec offre de renouvellement délivré par le bailleur ou d'une demande de renouvellement par le locataire, le loyer peut être fixé, soit à l'amiable entre les parties, soit judiciairement faute d'accord entre les parties.

La contestation doit être portée dans les 2 ans à compter de la prise d'effet du renouvellement devant le Tribunal Judiciaire. Le loyer du bail renouvelé doit répondre à deux principes : il doit correspondre à la valeur locative des locaux ; néanmoins son renouvellement se fera conformément à la règle dite "du plafonnement". À moins d'une modification notable de certains éléments déterminant la valeur locative des locaux loués, les loyers des baux, dont la durée n'est pas supérieure à 9 ans, sont plafonnés et ne peuvent excéder la variation de l'indice d'indexation du bail. Echappent néanmoins à cette règle dite "du plafonnement", les bureaux, les locaux "monovalents" (locaux destinés de par leur agencement particulier à l'exercice d'une seule activité) ou les baux d'une durée initiale de 9 années et qui, par le fait d'une tacite prolongation, ont eu une durée globale effective de plus de 12 années. Dans un tel cas, la libre renégociation du loyer pourra être entreprise avec les preneurs à l'issue de la durée contractuelle du bail pour les baux de bureaux ou locaux monovalents et à l'issue du bail en fonction des conditions de marché alors en vigueur pour les baux d'une durée dépassant 12 ans. Pour les baux d'une durée supérieure à 9 ans, les loyers échappent également à la règle du plafonnement et leur renégociation peut être entreprise avec les preneurs lors du renouvellement de leur bail, aux conditions de marché. Pour les baux de 9 ans, la Loi Pinel prévoit que la variation des loyers découlant d'un déplafonnement soit limitée à 10 % par an.

Depuis le 1er septembre 2014, l'ILC s'est substitué à l'ICC. Toutes les activités commerciales peuvent bénéficier de ce nouvel indice. Celui-ci est calculé et publié trimestriellement par l'INSEE et se compose pour 50 % de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, pour 25 % de l'indice du coût de la construction (ICC) et pour 25 % de l'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail en valeur (ICAVaCD) publié par l'INSEE. Ce nouvel indice est applicable aux contrats conclus ou renouvelés à compter du 1er septembre 2014.

Depuis le 14 mars 2022, le décret n°2022-357 vient modifier la formule de calcul de l'indice national trimestriel des loyers commerciaux (ILC). La modification de l'indexation implique la suppression de l'un des trois indices, à savoir l'ICAVaCD (indice du chiffre d'affaires du commerce de détail) qui représentait 25 % de l'ILC. Désormais, la composition de l'ILC repose à 75 % sur l'IPC (indice des prix à la consommation) et à 25 % sur l'ICC (indice du coût de la construction).





Droit de l'urbanisme commercial

La réglementation applicable en matière d'urbanisme commercial, modifiée par la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi Pinel, soumet la création et l'extension d'ensembles commerciaux, le regroupement de surfaces de vente existantes ou les changements de secteurs d'activités à l'obtention d'une autorisation spécifique dénommée « autorisation CDAC » du nom de l'organisme qui la délivre, la Commission Départementale d'Aménagement Commercial. Sont soumis à cette autorisation les projets dont l'objet est notamment la création ou l'extension d'un ensemble commercial d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² ou devant dépasser ce seuil lorsque le projet aboutit. Cette autorisation est un préalable nécessaire à l'exploitation de surfaces de vente dans un centre commercial. Toute exploitation de surfaces de vente non autorisée est lourdement sanctionnée par le Code de l'urbanisme (fermeture administrative, astreinte journalière, démantèlement et remise en état aux frais du propriétaire). À la connaissance de la Société, il n'existe aucun litige ou décision administrative ou judiciaire intervenu à son encontre ou à l'encontre d'un de ses locataires en matière d'infraction à l'urbanisme commercial.

Droit de la santé publique

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

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

Droit de l'environnement

Dans les cas où les sites détenus par la Société seraient classés par acte administratif dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone sismique, la Société est tenue, aux termes de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, 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 10 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, celle du 17 août 2015 de la transition énergétique pour la croissance verte, le décret 2019 771 du 23 juillet 2019 dit Décret Tertiaire, la RE2020 et la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Climat et Résilience, la politique menée en matière de développement durable s'appuie sur une série de diagnostics et de travaux ciblés sur la réduction des consommations d'énergie.

Respect des normes de sécurité

En tant qu'établissements recevant du public, certains immeubles et les centres commerciaux sont soumis aux normes de sécurité contre les incendies déterminés par les articles R143-1 à R143-47 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, la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées impose la mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite des établissements recevant du public. Les établissements non conformes au 31 décembre 2014 avaient l'obligation de déposer avant fin mars 2019 un Agenda d'Accessibilité Programmé (Ad'Ap) constituant un engagement de mise en conformité accompagné d'un planning des travaux à mettre en œuvre. Depuis le 1er avril 2019, les mises en accessibilité doivent faire l'objet de dépôt de demandes d'autorisation de travaux ou de permis de construire de mise en conformité totale sous peine de sanction administrative et pénale.

Régime fiscal applicable à la Société

La Société a opté, à compter du 1er janvier 2007, pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du Code général des impôts. Ce régime permet aux SIIC de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre de leurs revenus locatifs et des plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

En contrepartie de cette exonération, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution :

- d'au moins 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant de leur activité locative, distribution devant intervenir avant la fin de l'exercice qui suit leur réalisation ;
- d'au moins 70 % de leurs bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières, distribution devant intervenir avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- de la totalité des dividendes reçus de filiales ayant opté pour le régime spécial, redistribution devant intervenir au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

La quote-part de résultat provenant de sociétés de personnes ayant un objet identique à la SIIC est exonérée à condition qu'elle soit distribuée dans les proportions et délais indiqués ci-dessus en distinguant la part qui provient de la location d'immeubles, de leur cession ou de dividendes reçus de filiales ayant opté.

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

De plus, lors de l'option pour le régime SIIC, la Société est redevable d'un impôt sur les sociétés (« Exit tax ») au taux de 19 % assis sur la différence entre la valeur vénale de ses actifs immobiliers au jour de son option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt peut être payé en quatre versements le 15 décembre de l'année de l'option et des trois autres années suivantes. Les plus-values latentes relatives aux autres immobilisations ne sont pas taxables à condition que la société s'engage à calculer les plus-values réalisées ultérieurement, lors de la cession des immobilisations, d'après la valeur fiscale qu'elles avaient à la clôture de l'exercice précédant l'entrée dans le régime.

En cas de sortie du régime SIIC dans les dix ans suivant l'option, les SIIC sont tenues d'acquitter un complément d'impôt sur les sociétés sur les plus-values qui ont été imposées au taux réduit, égal à la différence entre l'imposition au taux de l'impôt sur les sociétés et celle au taux de 16,5 % ou 19 % selon l'année d'option au régime SIIC.

Sur les conséquences comptables et financières de l'option pour ce régime, voir Chapitre 8, Section 8.2.2 du présent Document d'Enregistrement Universel.



Rue Boulbonne - Toulouse (31)



2 RISQUES ET CONTRÔLE

2.1 STRATÉGIE ET NIVEAUX DE TOLÉRANCE ET D'APPÉTENCE ASSOCIÉS 28

2.1.1 Objectifs stratégiques 28
2.1.2 Cartographie des risques majeurs 28
2.1.3 Appétence et tolérance aux risques 29

2.2 FACTEURS DE RISQUES 30

2.2.1 Risques associés à l'activité de la Société 30
2.2.2 Risques d'image, de réputation ou de qualité de service 34
2.2.3 Risques de fraude ou de sécurité informatique 35
2.2.4 Risques réglementaires, juridiques, fiscaux, environnementaux, assurances 37
2.2.5 Risques liés à la politique financière 40
2.2.6 Risques liés à la forme juridique, aux statuts et à l'organisation de Selectirente 42
2.2.7 Gestion des Risques climatiques 43
2.2.8 Gestion des crises externes 43

2.3 CULTURE DE LA GESTION DES RISQUES & OBLIGATIONS DE CONFORMITÉ 44

2.3.1 Code éthique 44
2.3.2 Pratique des affaires 44
2.3.3 Gestion des conflits d'intérêts 45
2.3.4 Prévention de la fraude 46
2.3.5 Politique de protection des données personnelles 46

2.4 DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES 47

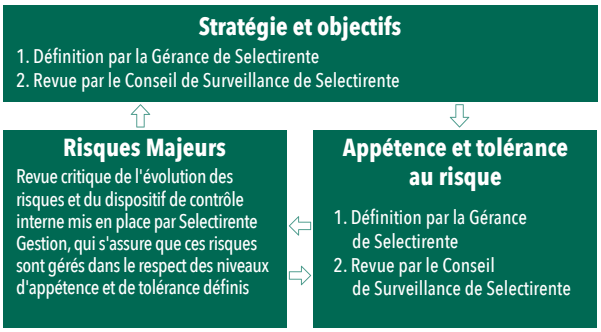
2.4.1 Organisation du dispositif de contrôle interne de la Société 47
2.4.2 Gestion des conflits d'intérêts 47
2.4.3 Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière de Selectirente 48

2.5 POLITIQUE D'ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES 50

2.6 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE 51

La gestion des risques est au cœur du métier de SELECTIRENTE et le dispositif de gestion des risques et l'organisation du contrôle interne associés sont cruciaux pour aider au mieux la Gérance, SELECTIRENTE Gestion, dans la définition de la stratégie et des objectifs poursuivis par la Société et le Conseil de Surveillance dans le contrôle permanent de la gestion de la Société. Le dispositif d'identification et de gestion des risques peut être ainsi résumé :

DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES



SELECTIRENTE, avec l'appui de sa Gérance, associe étroitement la gestion des risques et le contrôle interne. Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne reposent sur un ensemble de moyens, de procédures et d'actions adaptés visant à s'assurer que les mesures nécessaires sont prises pour identifier, analyser et maîtriser :

- les risques susceptibles d'avoir un impact significatif sur le patrimoine ou la réalisation des objectifs de la Société, qu'ils soient de nature opérationnelle ou financière ou de conformité aux lois et aux réglementations applicables ; et
- les activités, l'efficacité des opérations et l'utilisation efficiente des ressources.

2.1 STRATÉGIE ET NIVEAUX DE TOLÉRANCE ET D'APPÉTENCE ASSOCIÉS

2.1.1 OBJECTIFS STRATÉGIQUES

Les objectifs stratégiques sont définis par la Gérance qui intègre dans son analyse les éléments clés suivants :

- la définition de l'appétence et de la tolérance aux risques ;
- la détermination de la nature et l'étendue des risques que la Société est prête à prendre ;
- la prise de décisions et jugements de nature à éviter les risques inutiles et à maintenir un capital adéquat.

Les objectifs stratégiques de la Société sont définis, d'une part, autour d'objectifs financiers portant notamment sur la poursuite de la dynamique de croissance, prudente et sélective, de son patrimoine immobilier et des objectifs de performances opérationnelles et financières, et d'autre part, autour de thèmes et d'actions extra-financiers relatives aux règles de *Corporate Gouvernance*, d'éthique et d'investissement responsable. Les principales priorités définies en lien avec les principales parties prenantes visent à optimiser l'impact positif de la Société sur les employés, les locataires, les actionnaires, les prestataires de services et fournisseurs, l'environnement et ses parties prenantes au sens large.

Ces priorités se fondent enfin sur les principes suivants :

- opérer selon les meilleurs standards d'organisation et d'exécution ; se comporter et être perçu comme un investisseur responsable et exemplaire ;
- assurer le développement des activités de manière récurrente et durable, en conformité avec les réglementations applicables à la Société ;
- disposer de ressources humaines de qualité ;
- réaliser des investissements de qualité, en appréciant au mieux les risques et opportunités d'investissement et en optimisant les retours sur investissement sur le long terme ;
- intensifier sa démarche ESG.

La Gérance soumet au Conseil de Surveillance ses objectifs annuels en termes d'exploitation et, au moins une fois par an, ses projets stratégiques à long terme. En 2024, ces éléments ont été communiqués lors des séances du Conseil de Surveillance de la Société qui se sont tenues le 24 juillet 2024 et le 23 septembre 2024.

2.1.2 CARTOGRAPHIE DES RISQUES MAJEURS

Le processus de cartographie des risques attachés à l'activité de SELECTIRENTE est mené chaque année sous la coordination de la Gérance. L'analyse des risques peut être source d'opportunités si ceux-ci sont maîtrisés. L'exercice de cartographie repose sur l'appréciation des enjeux matériels financiers et extra-financiers identifiés. Il constitue un outil à part entière d'appréciation à la fois des risques et opportunités servant d'indicateurs à la définition des objectifs stratégiques financiers et extra-financiers donnés par la Gérance mais aussi de définition des niveaux de tolérance et d'appétence aux risques associés.

Au cours de l'année 2024, la cartographie des risques de SELECTIRENTE a fait l'objet d'une actualisation afin :

- d'identifier de nouveaux risques nécessitant d'être renseignés
- de revoir l'échelle de notation des risques ;
- pour les risques les plus importants, d'identifier un plan d'actions à mettre en œuvre au niveau de SELECTIRENTE GESTION de manière à renforcer le dispositif de contrôle.

La préparation de la cartographie repose sur la combinaison des exercices suivants :

Identification de catégories de risques à considérer, compte tenu des activités du Groupe, des évolutions constatées et/ou anticipées dans l'environnement dans lequel la Société évolue, ainsi que de nouveaux risques

Cet environnement recouvre une douzaine de thématiques de facteurs de risques qui sont présentés de manière à faciliter l'identification des risques avec des critères de définition homogènes.

La méthode d'identification des nouveaux risques est la suivante :

- actualisation des thématiques et sous-thématiques de risques ;
- identification de nouveaux risques réalisée par entretiens menés auprès de collaborateurs de SELECTIRENTE GESTION et de SOFIDY, en tant que prestataire de services de SELECTIRENTE GESTION, thématique par thématique (réflexion par macro-processus) ;
- recensement des dispositifs de contrôle réalisé dans un second temps ;

Cet environnement est revu chaque année.

Le travail de recensement repose sur la méthode suivante :

- identification des dispositifs de contrôle réalisée par des entretiens menés auprès de collaborateurs de SELECTIRENTE GESTION, thématique par thématique, puis risque par risque ;
- attention portée :
  - à la hiérarchisation des contrôles (Niv.1 et Niv.2) ;
  - à l'existence de contrôles de second niveau formalisés réalisés au niveau de SELECTIRENTE GESTION ;
  - à l'identification des éventuels plans d'actions à mettre en œuvre (notamment en matière de production de reportings automatisés) pour renforcer les dispositifs de contrôle.
- cotation des risques réalisée dans un troisième temps selon le processus suivant :
  - évaluation des risques bruts et de la qualité des dispositifs de contrôle identifiés, réalisée par SELECTIRENTE GESTION ;
  - mise à jour de l'échelle de notation des risques bruts (note de 1 à 4) :
    - chaque risque a été évalué en prenant en compte son impact s'il venait à se réaliser (échelle de notation de 1 (mineur) à 4 (majeur)) ;
    - ainsi que son occurrence ou probabilité de réalisation (échelle de notation de 1 (rare) à 4 (fréquent)).
  - mise à jour de l'évaluation des dispositifs de contrôle (note de 1 à 3) :
    - chaque dispositif de contrôle a été évalué en prenant en compte la pertinence du dispositif de contrôle, c'est-à-dire son design (échelle de notation de 1 (complet) à 3 (inexistant)) ;
    - ainsi que le respect des mesures d'encadrement, c'est-à-dire la réalisation effective des contrôles par les équipes de gestion dédiées (échelle de notation de 1 (bon) à 3 (médiocre)).
  - mise à jour de l'échelle de notation des risques nets (note de 1 à 3) :
    - chaque risque a été évalué en prenant en compte la cotation du risque brut (échelle de notation de 1 (négligeable) à 4 (fort));
    - ainsi que l'évaluation des dispositifs de contrôles de premier et de second niveau (échelle de notation de 1 (très bon) à 5 (très insuffisant)).

Cette cotation permet d'évaluer chaque risque reposant sur :

- la quantification de son impact ;
- l'estimation de sa probabilité d'occurrence.

Les principaux risques identifiés au travers de ces exercices portent sur :

- les systèmes informatiques : risques liés à la cybersécurité, à la sécurité des accès et à la gestion des données (cf partie 2.2.3) ;
- la gestion des travaux des bâtiments (cf partie 2.2.4) ;
- la gestion des immeubles et des locataires (cf partie 2.2.1) ;
- la gestion financière (cf partie 2.2.5).

La revue des risques majeurs est analysée annuellement par le Comité d'audit et des risques. Les travaux présentés à ce Comité sont fondés sur l'appréciation du dispositif de contrôle interne, ancrée sur l'optimisation du dispositif de gestion des risques. La synthèse de ces travaux a été présentée lors de la séance du Comité d'Audit et des Risques du 4 décembre 2024.

Ces exercices de cartographie et de recensement de la Société ne sauraient toutefois être exhaustifs, ni garantir que les risques identifiés dans cette cartographie se réalisent avec les conséquences prévues sur son activité, ses résultats, sa situation financière ou ses perspectives. D'autres risques, non identifiés dans cet exercice de cartographie ou considérés comme non significatifs par la Société, pourraient avoir des effets significatifs défavorables sur son activité, ses résultats, sa situation financière ou ses perspectives.

2.1.3 APPÉTENCE ET TOLÉRANCE AUX RISQUES

L'appétence et la tolérance aux risques sont définies comme le niveau de risque que la Société est prête à accepter dans la conduite de son activité. Il donne le ton et fournit une base d'échanges entre la Gérance et les membres du Conseil de Surveillance, en ce qui concerne le profil de risque actuel et l'évolution de la Société, et permet d'orienter la prise de décisions stratégiques et financières en connaissance de cause.

Ce cadre d'appétence est mis en œuvre par le biais des politiques et procédures opérationnelles et des contrôles internes de la Société ; il est également soutenu par l'évaluation des impacts des risques associés au travers des exercices de cartographie.





2.2 FACTEURS DE RISQUES

AVERTISSEMENT

Les investisseurs potentiels sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations présentées dans le Document d'Enregistrement Universel, y compris les facteurs de risques décrits dans la présente Section. La présente Section inclut les risques qui sont, à la date du Document d'Enregistrement Universel, ceux dont la Société estime que la réalisation éventuelle pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses résultats, sa situation financière ou ses perspectives. Les risques décrits ci-dessous ne sont pas les seuls risques auxquels la Société est exposée. D'autres risques et incertitudes dont la Société n'a actuellement pas connaissance ou qu'elle considère actuellement comme négligeables pourraient également avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, les résultats, la situation financière ou les perspectives de la Société.

Afin de présenter les risques décrits dans la présente Section 2.2, la Société a procédé à l'identification des principales catégories et des risques les plus importants. Les facteurs de risques sont présentés dans un ordre que la Société considère être l'ordre d'importance décroissant au sein de chaque catégorie, qui correspond à sa perception actuelle de l'importance de ces facteurs de risque pour la Société, fondée sur la probabilité actuellement perçue que ces risques se matérialisent, et de l'ampleur estimée de leur impact négatif. Cette hiérarchie des risques prend en compte les effets des mesures prises par la Société pour gérer ces risques. Rien ne peut garantir que l'évaluation par la Société de l'importance relative de ces facteurs de risques ne sera pas modifiée ultérieurement, que ce soit pour prendre en compte de nouvelles informations, des événements, circonstances ou autres, ou qu'un des risques que la Société considère à ce jour comme moins important ne se réalise et n'ait un effet défavorable significatif sur ses activités.

2.2.1 RISQUES ASSOCIÉS À L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

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

Le patrimoine immobilier de la Société était constitué au 31 décembre 2024 de 99,4 % d'immobilier commercial en France et 0,6 % en Belgique. La part de commerces de centre-ville et en milieu urbain représentait 85,3 % du portefeuille de la Société au 31 décembre 2024. L'évolution de la conjoncture économique en général et de la consommation des ménages en particulier est susceptible d'affecter de manière significative le niveau d'activité de la Société, ses revenus locatifs, la valeur de son portefeuille immobilier, ainsi que sa politique d'investissement et donc ses perspectives de croissance.

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

Un environnement économique défavorable est susceptible de s'accompagner d'une baisse du pouvoir d'achat des ménages. Une telle situation peut entraîner une dégradation de la santé économique des commerçants et, par conséquent, une baisse des revenus locatifs de la Société et/ou une dégradation du taux d'occupation de son patrimoine. À titre d'exemple, selon la Banque de France, le pouvoir d'achat par habitant a progressé de 26 % sur la période 1999-2024, avec de fortes disparités (négatives et positives) par année sur cette durée de 25 ans. Cette hausse n'a cependant pas été uniforme sur le territoire français et a davantage touché les grandes métropoles dynamiques que les villes de petite taille et les zones de périphérie. Or, Paris et les grandes métropoles régionales sont précisément les cibles d'investissement de la Société.

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

Au sein du marché de l'immobilier commercial, d'autres typologies d'immobilier commercial, tels que les moyennes et grandes surfaces de périphérie et les centres commerciaux sont susceptibles de créer des phénomènes de désertification commerciale de certains centres-villes et donc de créer de la vacance commerciale structurelle affectant potentiellement les actifs de la Société. Ce risque est accentué dans les villes moyennes et de périphérie, auxquelles la Société est plus marginalement exposée.

Par ailleurs, une dégradation d'un certain nombre d'autres facteurs caractérisant la situation économique en général, tels que les variations portant sur le niveau des taux d'intérêt ou l'indice des loyers commerciaux (ILC), sur lesquels sont indexés les loyers des baux, entraînerait une évolution défavorable de la valeur des actifs, de la liquidité du marché de ces actifs ainsi que des revenus locatifs de la Société. Une diminution de ce dernier entraînerait en bout de chaine une diminution du rendement des actifs nouvellement acquis. Concernant les clauses d'indexation à l'ILC contenues dans les baux actuels ou futurs, la Cour de cassation a précisé dans un arrêt du 14 janvier 2016 (n°14- 24681) que celles-ci devaient couvrir une indexation à la hausse comme à la baisse. Une baisse de cet indice serait susceptible d'affecter l'intégralité des baux ainsi indexés. Dans le cadre du plafonnement de l'indexation à 3,5 % voté en 2023 par le Parlement en faveur des PME et TPE, et reconduit jusqu'au 31 mars 2024, un nombre limité (moins de 50 sur un nombre de baux de 510 à fin 2024) de demandes de plafonnement a été reçu et accepté par la Société au 31 janvier 2025, représentant un manque à gagner très limité sur les loyers annuels concernés.

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

Toutefois, à la date du présent Document d'Enregistrement Universel, les perspectives pour l'année 2025 restent incertaines au regard des prévisions de croissance dégradées au niveau macroéconomique, en raison de la poursuite de la guerre en Ukraine, du conflit au Moyen-Orient et d'incertitudes géopolitiques dans de nombreux pays, et ce malgré le repli généralisé de l'inflation dans les principaux pays développés, qui devrait avoir pour conséquence une poursuite de la baisse en 2025 des taux directeurs par les banques centrales ayant un impact favorable sur l'économie mondiale, et européenne en particulier, ainsi que sur l'activité de SELECTIRENTE en particulier.

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

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

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

Bien que le commerce électronique et le commerce physique constituent deux modes de consommation distincts, ils sont très complémentaires dans l'environnement des habitudes des consommateurs. La montée en puissance du commerce en ligne constitue une menace pour les commerces physiques. L'essor des marketplaces (Amazon, Cdiscount) et des services de livraison directe a profondément modifié les habitudes de consommation, en offrant aux clients un accès facilité, rapide et souvent moins coûteux à une large gamme de produits. Par ailleurs, le développement de modèles basés sur l'abonnement fidélise les consommateurs en ligne et réduit leur fréquentation des magasins physiques.

Les innovations logistiques du e-commerce exacerbent cette dynamique. Les géants de la vente en ligne, en investissant dans des hubs logistiques urbains, permettent des livraisons rapides et à faible coût, donnant un avantage compétitif supplémentaire face aux commerces physiques. Les services de livraison ultra-rapide ciblent directement le cœur de la proposition de valeur des commerces de proximité en offrant commodité et rapidité à domicile.

De plus, l'évolution des attentes des consommateurs amplifie la pression. Le e-commerce offre des expériences d'achat personnalisées grâce à l'IA et à l'analyse des données, permettant une personnalisation avancée des offres et augmentant les attentes même pour les interactions en magasin. Les consommateurs recherchent également davantage de transparence et de durabilité, des attentes facilitées par le commerce en ligne via des fiches produits détaillées et des avis en temps réel.

Certains secteurs locatifs sont particulièrement vulnérables à ces changements. Les commerces de vêtements et accessoires subissent une concurrence directe des plateformes de commerce électronique d'origine asiatique, tandis que les magasins spécialisés dans l'électronique sont souvent surpassés par les prix compétitifs et les services additionnels de grands acteurs mondiaux du commerce électronique. Les supermarchés locaux, bien que résilients, doivent faire face à l'émergence des services de livraison rapide et à une demande croissante pour des expériences omnicanales.

À titre d'exemple, certaines agences bancaires sont aujourd'hui menacées par le développement des services bancaires en ligne (applications bancaires et banques en ligne). Au 31 décembre 2024, les agences bancaires physiques représentaient 24 actifs dans le patrimoine de la Société, pour un loyer annuel total cumulé de 3,0 M€ (dont 1,2 M€ provenant de l'acquisition en date du 14 octobre 2019 de l'ensemble immobilier situé cours de l'Intendance à Bordeaux (33) et loué à la Société Générale avec une agence en pied d'immeuble et ses bureaux en étages et 0,3 M€ provenant de celle en date du 31 mai 2021 de l'ensemble immobilier situé rue de Metz à Toulouse (31) et loué en partie à la Société Générale avec une agence en pied d'immeuble et des bureaux en étages loués à cette banque ainsi qu'à une vingtainede sociétés locales). La sélection d'actifs situés à un emplacement privilégié permet d'atténuer ce risque de vacance en facilitant les actions de relocation.

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

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

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





Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

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

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

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

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

Depuis 2019, le portefeuille de la Société est expertisé par Cushman & Wakefield Valuation France. Au 31 décembre 2024, la valeur réévaluée du patrimoine immobilier direct expertisé par Cushman & Wakefield s'élevait à 552,4 M€ hors droits contre 553,6 M€ au 31 décembre 2023, la baisse provenant essentiellement de la cession en 2024 par la Société de 20 actifs de commerces non stratégiques pour un prix de vente supérieur à 14 M€, compensée par une hausse de 1,6% de la valorisation du patrimoine à périmètre constant.

La valeur réévaluée (hors droits) du patrimoine de la Société au 31 décembre 2024 a été déterminée sur les bases suivantes :

- le patrimoine immobilier direct de la Société est retenu pour sa valeur d'expertise ;
- les parts de SCPI détenues en pleine propriété sont retenues pour leur valeur de retrait ou de marché ;
- les parts d'OPCI sont retenues pour leur dernière valeur liquidative connue ;
- les titres de participations de la foncière cotée hollandaise Vastned Retail NV sont retenus sur la base de son cours de bourse ; et
- les parts de la société Rose sont retenues pour leur dernier actif net réévalué connu.

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

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

Risques liés aux acquisitions

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

La Société entend développer une seconde stratégie complémentaire, plus opportuniste et créatrice de valeur à court et moyen terme, dans la même logique territoriale que la stratégie historique et sur des classes d'actifs plus variées (commerce, bureau, hôtellerie, résidentiel y compris géré, solutions de logistique urbaine). Désireuse de préserver sa situation financière solide, SELECTIRENTE a continué en 2024 à mener une politique d'investissement à la fois rigoureuse et sélective. La Société a ainsi réalisé au cours de l'année 2024 l'acquisition d'un local commercial très bien situé à Paris. (voir Chapitre 5, Section 5.1 du présent Document d'Enregistrement Universel).

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

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

A - une valorisation excessive des actifs. L'absence ou l'insuffisance de comparables ne permet par exemple pas d'identifier qu'un loyer est excessif et est susceptible de s'ajuster à la baisse dans le temps ;

B - une mauvaise anticipation de l'évolution négative de la commercialité d'un quartier ou d'une rue entraînant la dégradation progressive du taux d'occupation localement observé et conduisant à un ajustement à la baisse des valeurs locatives de marché ;

C - une mauvaise estimation du montant de certains postes de dépenses ou de travaux et/ou du rythme de réalisation des business plans dans le cadre de la recherche de création de valeur via des restructurations, des rachats de fonds de commerce ou des accords de copropriété à obtenir ;

D - l'acquisition d'actifs comportant des anomalies cachées non couvertes par les garanties obtenues dans le contrat d'acquisition et qui seront susceptibles d'affecter la valeur actuelle ou future des actifs (surfaces de vente exploitées supérieures à celles autorisées, présence de substances dangereuses ou toxiques, problèmes environnementaux) ;

E - des actifs comportant des énergies fossiles ou loués à des locataires dont l'activité est liée aux énergies fossiles ; le risque associé aux actifs liés aux énergies fossiles concerne à la fois l'image de SELECTIRENTE et son impact sur le climat. Dans un environnement où les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance sont devenus des priorités pour les investisseurs et les parties prenantes, il est crucial d'adopter une politique d'investissement alignée sur ces valeurs. L'exclusion des actifs et des locataires liés aux énergies fossiles permet non seulement de réduire l'empreinte carbone du portefeuille, mais également de renforcer l'attractivité de SELECTIRENTE auprès d'un public attentif aux enjeux de durabilité. Ce choix stratégique contribue à limiter les risques réputationnels, à anticiper les évolutions réglementaires, et à positionner la société comme un acteur engagé dans la transition énergétique ;

F - différends ou litiges avec les entités cédantes.

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

L'absence de réalisation, la réalisation partielle de la politique d'acquisition ou plus largement la survenance d'un ou plusieurs des risques liés aux acquisitions décrits ci-dessus pourrait affecter négativement l'activité de la Société, la valeur de son portefeuille, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

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

Risques d'insolvabilité des locataires

Au 31 décembre 2024, 98,9 % du chiffre d'affaires de la Société était généré par la location à des tiers de ses actifs immobiliers, le 1,1 % restant étant des revenus annexes (indemnité de déspécialisation, dégrèvement…).

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

L'année 2024 a été marquée par un contexte macro-économique et politique relativement chahuté, les commerces ont néanmoins fait preuve de résilience par rapport à d'autres classes d'actifs immobiliers en termes de montants investis.

Le niveau d'impayés des locataires de SELECTIRENTE a légèrement augmenté en 2024 et les taux de recouvrement ont diminué.

Le taux de recouvrement des loyers et des charges de l'exercice 2024 affiche une légère diminution en s'établissant à 94 % à fin décembre 2024 et à 95,8 % à la date du 2 avril 2025 (contre 95 % des loyers et des charges de l'exercice 2023 à fin 2023). Ce taux de recouvrement est à sa quasi-normalité autour de 95%.

SELECTIRENTE bénéficiant d'une forte granularité de son patrimoine (510 baux à fin 2024) et d'une mutualisation importante de son risque locatif (diversification par le nombre de locataires et par secteur d'activité notamment), elle entame l'année 2025 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de plus de 7 M€, ainsi qu'un montant de 25 M€ de financements bancaires disponibles non tirés.

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



Avenue Victore Hugo - Paris (16e)



Ce risque doit s'apprécier au regard de la politique de diversification de la Société visant à limiter le poids individuel de chaque locataire dans la formation du chiffre d'affaires, ainsi qu'au regard de la réglementation en matière de baux commerciaux qui offre au bailleur un certain nombre d'outils pour sortir de ce type de situation. Ainsi, au 31 décembre 2024, 30,9 % des revenus locatifs étaient concentrés sur les 13 locataires les plus importants, eux-mêmes répartis sur 70 unités locatives. En outre, la Société a réalisé en octobre 2019 l'acquisition d'un ensemble immobilier situé Cours de l'Intendance à Bordeaux, entièrement loué au groupe Société Générale dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes. Le loyer annuel (hors taxes et charges) de cet actif représente environ 4,0 % des loyers en année pleine de la Société au 31 décembre 2024. Par ailleurs, la Société a réalisé en septembre 2020 l'acquisition d'un actif emblématique très bien placé avenue de Suffren à Paris (15e), entièrement occupé en bureaux par la société *Illumination Mac Guff*, filiale française de NBC Universal, spécialiste européen de la production de longs métrages d'animation. Le loyer annuel (hors taxes et charges) de cet actif représente environ 7,6 % des loyers en année pleine de la Société au 31 décembre 2024. Enfin, la Société a réalisé en octobre 2021 l'acquisition d'un portefeuille de 29 boutiques et 2 bureaux, dont 26 pieds d'immeubles, loués à l'assureur MAAF. Le loyer annuel (hors taxes et charges) de ces actifs loués à la MAAF représente environ 4,9 % des loyers en année pleine de la Société au 31 décembre 2024.

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

2.2.2 RISQUES D'IMAGE, DE RÉPUTATION OU DE QUALITÉ DE SERVICE

La défaillance ou les difficultés rencontrées par des intervenants externes ou internes participant à l'activité d'investissement ou de gestion d'actifs immobiliers de la Société pourraient avoir un effet défavorable significatif sur sa réputation ou son activité, susceptible d'engendrer une baisse de ses performances opérationnelles, de son chiffre d'affaires et de ses résultats.

SELECTIRENTE est dépendant d'un certain nombre de fournisseurs l'assistant dans le cadre de ses activités opérationnelles d'investissement et de gestion d'actifs immobiliers (administrateurs de biens, entreprises de gestion technique, d'entretien des immeubles et de suivi de travaux, gestion de comptabilité, fourniture de données de marché (market data) et d'indices de marché, gestion de trésorerie, etc.). L'incapacité de tout fournisseur à fournir ces services, due notamment à des difficultés financières ou à une négligence ou à des erreurs commises par ces parties dans la fourniture de leurs services, pourrait perturber les activités de SELECTIRENTE ou impacter sa capacité à respecter les exigences réglementaires, ce qui pourrait nuire à sa réputation et provoquer une baisse de ses performances, de la valorisation de son patrimoine immobilier, de son chiffre d'affaires et de ses résultats.

SELECTIRENTE peut subir une défaillance du dispositif de contrôle de ses processus opérationnels en n'évitant pas une erreur commise par la gérance, ou l'un de ses salariés, et qui pourrait ainsi perturber les activités de la Société ou impacter sa capacité à respecter des exigences contractuelles ou réglementaires, ce qui pourrait conduire à des sanctions réglementaires ou des condamnations judiciaires, nuire à sa réputation et provoquer une baisse de la valorisation de son patrimoine immobilier, de son chiffre d'affaires et de ses résultats.

À la connaissance de la Société, ces risques d'image, de réputation ou de qualité de services ne se sont pas matérialisés de manière notable au cours de l'exercice 2024 et à la date du présent Document d'Enregistrement Universel.

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

Une atteinte portée à la réputation de SELECTIRENTE pourrait nuire à sa capacité à maintenir la qualité de ses activités, engager sa responsabilité et/ou conduire à une diminution de la valeur de son patrimoine immobilier, de son chiffre d'affaires et de ses résultats.

L'intégrité de la marque et de la réputation de SELECTIRENTE est essentielle pour attirer et retenir ses clients (locataires commerçants), ses actionnaires, ses partenaires d'affaires ainsi que les employés de la Gérance. La réputation de SELECTIRENTE pourrait être ternie par certains facteurs clés tels qu'un faible rendement de ses investissements, un contentieux, une mesure réglementaire, une faute ou une violation des lois ou règlements applicables par ses gestionnaires. Les gestionnaires des actifs immobiliers et les autres membres du personnel opérationnel prennent quotidiennement des décisions relatives à la gestion des actifs immobiliers pilotée par la Gérance et à l'exercice de ses activités et rien ne peut garantir que ces gestionnaires ou membres du personnel opérationnel ne commettront pas d'erreurs, de négligences ou de violation des dispositions réglementaires ou des politiques d'investissement et de gestion, ce qui pourrait porter atteinte à la réputation de la Société. La réputation de SELECTIRENTE pourrait également en pâtir et sa responsabilité envers les investisseurs, comme sur un plan réglementaire, pourrait être engagée si ses procédures et dispositifs de gestion du risque échouaient à identifier, enregistrer et gérer de telles erreurs, négligences ou actes illégaux ou non autorisés. Une telle incapacité pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la réputation, l'activité, les actifs sous gestion, les résultats et la situation financière de SELECTIRENTE. La publicité négative qui résulterait de la survenance de l'un ou l'autre de ces événements pourrait nuire à la réputation de SELECTIRENTE, générer un risque de sanctions réglementaires, et être préjudiciable à ses relations avec ses actionnaires actuels et potentiels et autres partenaires d'affaires. Toute atteinte à la marque « SELECTIRENTE » affecterait défavorablement la position de la Société dans le secteur et pourrait aboutir à une perte d'activité, à court comme à long terme.

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

L'échec ou la mauvaise performance des actifs immobiliers de nature similaire proposés par des concurrents pourrait impacter l'image de SELECTIRENTE et, par conséquent, entraîner une réduction de ses actifs sous gestion de même nature.

La survenance d'événements impactant la performance des actifs immobiliers concurrents de ceux de SELECTIRENTE pourrait impacter la confiance des investisseurs dans cette classe d'actifs. Cette perte de confiance pourrait impacter l'image de l'activité de SELECTIRENTE, bien que non concernée ou impliquée par cet événement affectant ses concurrents. Les foncières consœurs pourraient être exposées à des problèmes de liquidité, et à une incapacité à lancer avec succès de nouvelles levées de fonds, susceptibles de provoquer une baisse de son activité, de son chiffre d'affaires et de ses résultats.

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

SELECTIRENTE pourrait perdre des actionnaires en raison d'un faible rendement de son patrimoine immobilier, ce qui provoquerait une baisse de ses performances, de son chiffre d'affaires et de ses résultats.

Le rendement généré par l'activité de foncières de SELECTIRENTE est essentiel à son succès commercial, et conditionne sa capacité à attirer et conserver ses actionnaires. Les niveaux de performance atteints par SELECTIRENTE dans le passé ne garantissent pas le niveau de ses performances futures. En outre, SELECTIRENTE pourrait ne pas être en mesure de soutenir son niveau de performance dans la durée. Les résultats et niveaux de performance de SELECTIRENTE pourraient pour plusieurs raisons s'écarter de manière significative de ceux atteints par SELECTIRENTE par le passé (notamment en raison de facteurs macroéconomiques, de la performance de la concurrence, des conditions de marché, des placements réalisés ou des opportunités d'investissement). En particulier, l'évolution défavorable de l'environnement économique, commercial et financier et la dégradation de la conjoncture liée aux crises géopolitiques entre l'Ukraine et la Russie et au conflit au Moyen-Orient, et toutes leurs conséquences économiques, financières et de marché, pourraient altérer le rendement en dividende de SELECTIRENTE.

Si SELECTIRENTE présentait un moins bon rendement que celui des foncières consœurs, les actionnaires pourraient multiplier leurs ordres de vente pour placer leurs fonds dans des produits générant un meilleur rendement, et refuser de participer aux nouvelles levées de fonds lancées par SELECTIRENTE. Dans tous les cas, la réputation de SELECTIRENTE et sa capacité à attirer de nouveaux actionnaires pourraient également être affectées et l'impact négatif sur la gestion de ses actifs pourrait avoir un effet négatif significatif sur son patrimoine, son chiffre d'affaires et ses résultats d'exploitation.

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

2.2.3 RISQUES DE FRAUDE OU DE SÉCURITÉ INFORMATIQUE

La fraude ou le contournement des procédures de contrôle et de conformité, ainsi que des politiques de gestion des risques, pourraient avoir un effet défavorable sur la réputation, le rendement et la situation financière de SELECTIRENTE.

SELECTIRENTE ne peut assurer que les contrôles, procédures, politiques et systèmes qu'elle a mis en place, identifieront et géreront avec succès les risques internes et externes menaçant ses activités. SELECTIRENTE est exposée au risque que les employés de la Gérance, ses co-contractants ou d'autres tiers cherchent délibérément à contourner les contrôles établis par la Société afin de commettre une fraude ou de contrevenir aux contrôles, politiques et procédures mis en place par SELECTIRENTE, ou toute disposition légale ou réglementaire applicable, en matière notamment de sécurité financière (blanchiment, corruption). Toute violation ou contournement de ces contrôles, politiques, procédures, lois ou règlements, ainsi que toute fraude ou conflits d'intérêts, réels ou perçus pourrait avoir un effet défavorable sur la réputation de SELECTIRENTE, être à l'origine d'enquêtes réglementaires et mener à des amendes, des sanctions pénales ou des pertes financières.

Le contexte des crises liées aux conflits géopolitiques entre l'Ukraine et la Russie et au Moyen Orient donne lieu à une recrudescence des tentatives de fraudes ou de détournement de fonds, dont les sophistications en termes d'usurpation d'identité, d'intelligence stratégique et de cyber-attaque, se sont très fortement développées et continuent à s'intensifier. Même si, à la date du présent Document d'Enregistrement Universel, SELECTIRENTE n'a pas été affectée par une attaque de cette nature, elle pourrait être exposée à une tentative de détournement de fonds au travers le piratage notamment de ses plateformes de paiement utilisées lors des closings de transactions, lors des distributions de dividendes ou plus régulièrement pour le paiement de ses dépenses récurrentes. En cas d'occurrence, ceci pourrait perturber l'exercice de ses activités et engendrer des pertes financières, en nuisant à la disponibilité, l'intégrité et la confidentialité de ses données.

Une défaillance des systèmes d'exploitation ou de l'infrastructure de SELECTIRENTE, y compris des plans de continuité d'activité, pourrait perturber ses activités et porter atteinte à sa réputation.

L'infrastructure de SELECTIRENTE (notamment sa technologie, ses bases de données et ses espaces de bureaux) est vitale pour la compétitivité de ses activités. L'incapacité de SELECTIRENTE à maintenir des infrastructures proportionnées à sa taille, une perte d'activité ou la survenance d'événements échappant à son contrôle (tremblement de terre, ouragan, incendie, acte de terrorisme, pandémie ou toute autre catastrophe survenant dans une zone géographique où SELECTIRENTE dispose d'actifs immobiliers), pourraient affecter substantiellement ses opérations, perturber l'exercice de ses activités ou freiner sa croissance. En cas de survenance d'un événement perturbateur, la capacité de SELECTIRENTE à conduire ses opérations pourrait être défavorablement affectée, provoquant une baisse de valeur de ses actifs sous gestion, de son chiffre d'affaires et de ses résultats, ou pourrait affecter la capacité de SELECTIRENTE à se conformer à ses obligations réglementaires, nuisant à sa réputation, et la soumettant au risque de se voir infliger des amendes et autres sanctions. En outre, une panne ou une défaillance des systèmes d'information de la Société pourrait impacter sa capacité à produire un reporting de qualité ou à produire des rapports financiers ou autres fiables, l'exposer à des réclamations de la part de ses locataires et de ses actionnaires, ou affecter ainsi sa réputation, chacun de ces événements pourrait avoir un effet négatif significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats.





Les conséquences liées à la situation géopolitique entre la Russie et l'Ukraine, l'augmentation des tensions macroéconomiques et commerciales au niveau mondial afférentes, mettent à l'épreuve la résistance de l'ensemble des infrastructures soutenant les services d'information utilisés par la Société. Une défaillance des systèmes d'exploitation qui pourrait en résulter, pourrait perturber les activités de la Société, voire porter atteinte à sa réputation.

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

L'incapacité de SELECTIRENTE à mettre en place des politiques, procédures et moyens d'information et de cybersécurité efficaces pourrait perturber l'exercice de ses activités et engendrer des pertes financières.

SELECTIRENTE est dépendante de l'efficacité des politiques, procédures et moyens d'information et de cybersécurité déployés pour protéger ses systèmes informatiques et de télécommunication, ainsi que les données qui y sont conservées ou qui y transitent. Un incident affectant la sécurité des informations, généré par un événement extérieur tel qu'un acte de piratage, un virus, un ver informatique ou une défaillance interne (échec du contrôle de l'accès à des systèmes sensibles), pourrait affecter substantiellement l'activité de SELECTIRENTE ou conduire à la divulgation ou à la modification d'informations concurrentielles, sensibles et confidentielles. La survenance de tels événements pourrait ainsi engendrer des pertes financières substantielles, une perte de positionnement concurrentiel, des sanctions réglementaires, le non-respect de contrats clients, des atteintes portées à la réputation de SELECTIRENTE ou l'engagement de sa responsabilité, qui pourraient à leur tour provoquer la baisse de son activité, de son chiffre d'affaires et de ses résultats.

Face à la croissance du risque cyber, la Société renforce constamment son architecture et ses systèmes informatiques et des tests d'intrusion externes sont régulièrement mis en œuvre pour contrôler la solidité des systèmes d'information de la Société. Il est à noter que les systèmes d'information de la Société sont fréquemment soumis à des tentatives d'intrusion malveillantes qui ont, jusqu'à présent, été déjouées par les procédures en place, sans conséquences négatives pour SELECTIRENTE.

Risque lié aux cyberattaques

La cybersécurité, un enjeu stratégique incontournable

La digitalisation croissante des processus et la gestion de données sensibles exposent SELECTIRENTE à des menaces accrues liées aux cyberattaques. Une faille de sécurité pourrait entraîner des interruptions d'activité, des pertes financières significatives et une atteinte à la réputation de l'entreprise. Pour y faire face, SELECTIRENTE adopte une stratégie globale alliant organisation, technologies de pointe et sensibilisation des utilisateurs afin de sécuriser ses actifs numériques et garantir la continuité de ses opérations.

Une gouvernance dédiée pour piloter la sécurité

SELECTIRENTE a structuré sa gouvernance en matière de cybersécurité autour d'une équipe spécialisée du Groupe TIKEHAU CAPITAL, principal actionnaire de SELECTIRENTE et actionnaire indirect à 100% de SELECTIRENTE GESTION, elle-même Gérant de SELECTIRENTE. Cette équipe, composée de ressources internes et de consultants externes, est chargée de définir les priorités, de superviser le déploiement des solutions et d'assurer une amélioration continue du programme de sécurité. Grâce à cette organisation, les risques sont identifiés, anticipés et traités de manière proactive, permettant ainsi de renforcer la résilience de l'ensemble des systèmes.

Des politiques et processus pour encadrer la sécurité

Pour sécuriser son environnement numérique, SELECTIRENTE s'appuie sur une politique de sécurité globale qui définit des règles strictes pour protéger les systèmes d'information et les données. Des politiques thématiques ciblent des domaines spécifiques, comme la gestion des accès ou le stockage des informations sensibles. En complément, une charte informatique définit les usages acceptables des dispositifs et systèmes par les utilisateurs, assurant ainsi une uniformité des bonnes pratiques au sein de l'organisation.

Renforcement des accès et gestion des identités

La gestion des identités constitue un pilier central pour prévenir les intrusions. SELECTIRENTE GESTION a mis en œuvre des processus automatisés pour contrôler le cycle de vie des identités (arrivées, départs, changements de poste), avec une recertification régulière des droits d'accès. L'authentification centralisée via Active Directory et l'adoption de l'authentification multifactorielle garantissent un contrôle rigoureux et renforcent considérablement la sécurité des accès aux systèmes internes et distants.

Des solutions techniques robustes pour la protection des systèmes

SELECTIRENTE déploie une infrastructure technique avancée pour sécuriser ses systèmes d'information. La segmentation du réseau via VLANs et l'utilisation de zones DMZ isolent les flux critiques pour limiter les risques d'intrusion. Sur les stations de travail, le chiffrement des disques, l'utilisation de solutions antivirus de type EDR et les mises à jour centralisées protègent les équipements contre les attaques. Par ailleurs, les serveurs bénéficient de privilèges d'administration restreints et de sauvegardes régulières, avec des réplications intra-sites pour garantir une récupération rapide des données en cas d'incident.

Sensibilisation et tests pour renforcer la vigilance des utilisateurs

La sensibilisation des utilisateurs joue un rôle clé dans la stratégie de cybersécurité de SELECTIRENTE. Des campagnes annuelles de formation, renouvelées chaque année, sont organisées pour l'ensemble des employés et prestataires externes. Ces sessions incluent des quiz interactifs pour évaluer la compréhension des principaux risques. Par ailleurs, des simulations trimestrielles de phishing permettent de tester la vigilance des utilisateurs face aux tentatives d'hameçonnage et d'améliorer leurs réflexes. Cette approche proactive contribue à réduire considérablement les risques humains.

Surveillance continue et prévention des fuites de données

Pour garantir une protection optimale, SELECTIRENTE a déployé des systèmes de surveillance continue. Les journaux d'événements sont centralisés et analysés à l'aide d'outils SIEM, capables de détecter en temps réel des comportements suspects ou des anomalies. Parallèlement, des solutions de prévention des fuites de données (DLP) bloquent les accès non autorisés et empêchent le transfert d'informations sensibles. La sécurisation des emails est renforcée par des mécanismes tels que SPF, DKIM et DMARC, assurant ainsi une protection complète des communications électroniques.

Une stratégie globale pour renforcer la résilience

En combinant des mesures organisationnelles, techniques et humaines, SELECTIRENTE met en œuvre une stratégie de cybersécurité complète et évolutive. La réalisation régulière d'audits externes, l'évaluation continue des vulnérabilités et la souscription à une assurance cybersécurité témoignent de l'engagement constant de l'entreprise à anticiper les menaces numériques. Cette rigueur permet à SELECTIRENTE de renforcer sa résilience et de se positionner comme un acteur fiable et sécurisé dans un environnement technologique en constante évolution.

De manière similaire au risque de fraude ou de détournement de fonds évoqué ci-avant, le contexte de crise liée aux situations géopolitiques entre l'Ukraine et la Russie et au Moyen Orient a entraîné une recrudescence des tentatives de cyber-attaques des entreprises et des établissements de santé. Même si, à la date du présent Document d'Enregistrement Universel, la Société n'a pas été affectée par une attaque de cette nature, une défaillance dans les processus de défense contre les cyber-attaques pourrait perturber l'exercice de ses activités et engendrer des pertes financières, en nuisant à la disponibilité, à l'intégrité et à la confidentialité de ses données.

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

2.2.4 RISQUES RÉGLEMENTAIRES, JURIDIQUES, FISCAUX, ENVIRONNEMENTAUX, ASSURANCES

Risque lié aux modifications des législations nationales et européennes affectant la gestion immobilière des actifs

Les modifications des législations nationales et européennes constituent un risque majeur pour l'exploitation immobilière, impactant potentiellement la rentabilité et la gestion des actifs. Par exemple, le plafonnement de l'indice ILC (Indice des Loyers Commerciaux), introduit par la loi portant « mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat », a limité l'ajustement des loyers en fonction de l'inflation, réduisant ainsi la capacité des propriétaires à compenser l'augmentation des coûts d'exploitation.

Plus largement, l'évolution constante des réglementations, qu'elles portent sur la fiscalité, les normes environnementales ou les droits des locataires, exige une vigilance accrue et une capacité d'adaptation rapide. Pour anticiper et gérer ces risques, SELECTIRENTE doit maintenir une veille juridique rigoureuse et intégrer ces évolutions dans sa stratégie d'investissement et de gestion opérationnelle.

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

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

SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal de faveur des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (« SIIC ») visé à l'article 208 C du Code Général des Impôts lui permettant de bénéficier d'une exonération d'impôts sur les sociétés sous réserve du respect de certaines conditions et de certaines obligations, notamment de distribution. Si SELECTIRENTE ne respectait pas ces conditions et obligations, elle serait assujettie à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre des exercices concernés, ce qui aurait un impact négatif sur ses résultats.

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

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

Dans l'hypothèse où la composition de l'actionnariat de la Société ne respectait pas les règles posées par le régime SIIC, la principale conséquence serait l'imposition du résultat de la Société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice en cours, sans possibilité de régularisation, et le paiement d'une « *exit tax* » en cas de nouvelle option pour le régime SIIC. La sortie du régime SIIC pourrait également conduire la Société à être redevable, le cas échéant, d'une amende dont le montant serait égal à 25 % de valeur des biens acquis sous le bénéfice de l'article 210 E du Code général des impôts.

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

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

Risque lié à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement

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

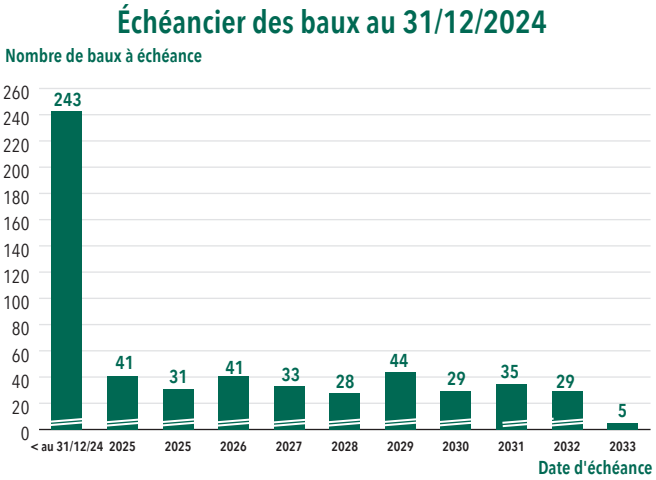
Par ailleurs, à la date d'échéance du bail, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux (faculté également offerte à l'issue de chaque période triennale), soit de demander le renouvellement de son bail, soit d'opter pour la prolongation tacite de son bail. À l'échéance du bail, en cas de refus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

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





Au 31 décembre 2024, l'échéancier des baux conclus par la Société est le suivant :



Les 243 baux échus au 31 décembre 2024 intègrent notamment les baux dont le renouvellement est en cours de négociation avec les locataires, ainsi que ceux sur lesquels la stratégie de la Société vise à obtenir une prolongation tacite à l'issue d'une période de deux ans après envoi d'un congé avec offre de renouvellement ou un déplafonnement à l'issue de la douzième année sur certains baux.

La forte mutualisation du patrimoine de la Société est de nature à atténuer l'impact du risque de non-renouvellement sur les revenus locatifs de la Société.

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

Risque réglementaire lié à la détention d'actifs immobiliers commerciaux

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

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

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

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

Le gérant SELECTIRENTE GESTION assure une veille régulière des obligations réglementaires liées à la détention et la gestion des actifs immobiliers de la Société.

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

Risque lié au respect des lois et réglementations relatives à l'environnement et à la santé publique

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

Afin de satisfaire aux objectifs et préconisations inscrits dans le Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (activités marchandes ou activités non marchandes), la Société a, dans un premier temps, collecté les données de consommations de ses actifs de plus de 1 000 m², puis a renseigné sur une plateforme fournie par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) les données de consommation d'énergie de 2020 et 2021, ainsi que les données de consommation de l'année de référence. Les plans d'actions permettant d'atteindre l'objectif de réduction de 40 % de consommation en énergie à l'horizon 2030 sont en cours d'élaboration. Il est précisé qu'au 31 décembre 2024, la Société ne détenait que 21 actifs de plus de 1 000 m².

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

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

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

La politique générale de la Société en matière environnementale est plus précisément développée dans le 4ème Chapitre « Développement durable », du présent Document d'Enregistrement Universel. Le gérant assure une veille régulière des obligations environnementales et relatives à la santé publique de la Société.

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

Risque lié à la pollution des bâtiments

La pollution, qu'elle soit liée aux émissions, à la gestion des substances dangereuses ou aux pratiques de construction, représente un défi majeur pour le secteur immobilier. Pour SELECTIRENTE, la prise en compte de ce risque est essentielle afin de préserver à la fois l'environnement et le bien-être des occupants des bâtiments. La gestion de la pollution passe par des mesures concrètes, comme la suppression des systèmes vétustes à forte émission, tels que les chaudières au fioul, au profit de solutions énergétiques plus propres. Ces actions permettent de limiter les rejets de polluants tout en réduisant l'empreinte carbone des bâtiments.

Dans une dynamique de durabilité, SELECTIRENTE s'engage également dans des politiques de réemploi et de revalorisation des déchets sur les chantiers. Ces démarches, associées à des projets pilotes, visent à minimiser l'impact environnemental des activités immobilières tout en promouvant une meilleure gestion des ressources. La conservation du bois structurel apparent et l'amélioration des systèmes de ventilation, notamment via le renouvellement de volumes d'air purifié, sont d'autres leviers utilisés pour influencer positivement la qualité de l'air intérieur et garantir le confort des occupants. En parallèle, des consultations régulières des occupants permettent d'adapter ces démarches à leurs besoins et de renforcer leur bien-être, contribuant ainsi à une durabilité sociale et environnementale.

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

Risque lié au manque d'anticipation du recours à l'Intelligence Artificielle

Ne pas intégrer l'intelligence artificielle (IA) dans la stratégie de gestion représente un risque majeur à moyen et long terme

Les attentes des investisseurs, des régulateurs et des locataires évoluent rapidement, et les solutions technologiques deviennent incontournables pour rester compétitif. L'absence d'outils basés sur l'IA pourrait limiter la capacité de SELECTIRENTE à optimiser ses opérations, à réduire ses coûts ou à répondre aux enjeux environnementaux. Cela pourrait également entraîner un retard stratégique par rapport aux standards du marché et fragiliser l'attractivité de ses actifs.

Exploitation des données pour une meilleure connaissance des clients

L'IA peut être utilisée pour analyser les données des consommateurs fréquentant les commerces de proximité. En croisant des informations issues des flux piétonniers, des habitudes d'achat et des données anonymisées, l'IA offre une compréhension approfondie des comportements des clients. Cela permettrait à SELECTIRENTE d'accompagner les commerçants dans l'optimisation de leur offre et de leurs actions marketing, créant ainsi un environnement commercial dynamique et adapté aux attentes locales.

Optimisation énergétique et performance durable

L'intelligence artificielle peut transformer la gestion énergétique des actifs en analysant les flux de consommation en temps réel. Grâce à des capteurs connectés et à des algorithmes prédictifs, l'IA permet d'identifier les inefficacités énergétiques, d'automatiser les ajustements des systèmes de chauffage, climatisation ou éclairage, et d'anticiper les pics de consommation. Cette approche contribue à la réduction des charges locatives pour les commerçants tout en respectant les objectifs environnementaux. Pour SELECTIRENTE, cela constitue un levier stratégique pour améliorer la performance énergétique de ses actifs et réduire son empreinte carbone de manière durable.

Optimisation des choix d'implantation commerciale

L'intelligence artificielle peut permettre à SELECTIRENTE d'améliorer la sélection des emplacements pour ses commerces de proximité. En croisant des données démographiques, de trafic piétonnier et de comportement d'achat, des modèles d'apprentissage automatique identifient les zones à fort potentiel et les tendances de consommation émergentes. Cela permettrait d'anticiper les besoins des enseignes et d'optimiser l'occupation des locaux, garantissant une rentabilité accrue et une meilleure satisfaction des commerçants.

Gestion proactive des risques locatifs et financiers

L'IA offre des outils puissants pour l'analyse prédictive des risques financiers. En s'appuyant sur l'historique des paiements, les tendances économiques et les comportements des locataires, l'IA peut détecter les risques de vacance locative ou de défaillance financière bien avant qu'ils ne se concrétisent. Cette anticipation permettrait à SELECTIRENTE de mettre en place des mesures correctives, comme la diversification des locataires ou l'adaptation de son offre commerciale, afin de sécuriser ses revenus locatifs et de renforcer la stabilité financière de son portefeuille.





Amélioration de la satisfaction des locataires et du service client

L'intelligence artificielle peut transformer la relation avec les locataires en facilitant la gestion quotidienne des commerces. Des solutions telles que des plateformes intelligentes ou des chatbots permettent de répondre instantanément aux demandes des commerçants, de signaler des besoins de maintenance ou d'anticiper des interventions techniques. Cette automatisation des échanges améliore la satisfaction des locataires, renforce leur fidélité et libère du temps pour les équipes de gestion, qui peuvent se concentrer sur des missions à plus forte valeur ajoutée.

Amélioration des audits et de la conformité

L'intégration de l'IA dans les processus d'audit permettrait à SELECTIRENTE de gagner en précision, en rapidité et en efficacité. Grâce à l'analyse automatisée de volumes massifs de données financières et opérationnelles, l'IA est capable de détecter des irrégularités, des anomalies ou des écarts de conformité avec une granularité sans précédent. Cette technologie permettrait d'auditer l'ensemble des données disponibles, contrairement aux méthodes traditionnelles qui se limitent souvent à des échantillons. Pour SELECTIRENTE, cela renforcerait la fiabilité des contrôles internes et assurerait une conformité stricte avec les réglementations, en particulier dans le domaine de la finance durable et des obligations ESG.

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

2.2.5 RISQUES LIÉS À LA POLITIQUE FINANCIÈRE

Risque lié au niveau des taux d'intérêt

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

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

Pour rappel, SELECTIRENTE a conclu le 4 février 2022 avec un *pool* bancaire de banques historiques de la Société, une opération de refinancement partielle de sa dette hypothécaire en dette corporate sur 5 ans à taux variable d'un montant de 100 M€ permettant de rembourser plus de 80 M€ de sa dette hypothécaire existante.

La Société a également signé un RCF (*Revolving Credit Facility*) de 140 M€ sur 3 ans à taux variable pour lui conférer une capacité d'investissement accrue.

SELECTIRENTE s'est engagée à couvrir au minimum 70 % de ses dettes à taux d'intérêt variables auprès de l'une des banques du pool bancaire de l'opération de refinancement.

Le 17 février 2022, SELECTIRENTE a opéré la couverture de 200 M€ réparti comme suit :

- 100 M€, soit la totalité du crédit corporate, à travers un SWAP flooré 0 % sur 5 ans ;
- 100 M€ du RCF, à travers un SWAP flooré 0 % sur 3 ans

Au cours de l'année 2024, SELECTIRENTE a poursuivi sa politique d'allègement de la dette financière. Anticipant l'échéance de février 2025 de son Revolving Credit Facility (RCF) contracté en février 2022, SELECTIRENTE a conclu avec succès le 12 juillet 2024 un refinancement à hauteur de 80 M€ à travers la mise en place de deux nouvelles lignes :

- 50 M€ de crédit corporate hypothécaire in fine, d'une durée de 5 ans avec deux options possibles d'extension supplémentaire d'une année,
- 30 M€ d'un nouveau RCF sur 3 ans avec une option possible d'extension supplémentaire d'une année, ayant pour objectif de financer la croissance de la Société, notamment au travers d'acquisitions opportunistes.

Ce refinancement, qui représentait 35% de son endettement au 30 juin 2024, offre à SELECTIRENTE une prorogation de la maturité globale de sa dette, de plus de 4 ans à fin 2024, permettant ainsi à la foncière de consolider sa structure financière, avec des liquidités disponibles désormais à plus de 30 M€ et aucune autre échéance significative de dette avant 2027. Au 31 décembre 2024, SELECTIRENTE n'a tiré que 5 M€ de ce nouveau RCF et disposait ainsi de 25 M€ de capacité de tirage additionnelle.

Afin de se couvrir à 100% contre la variation des taux d'intérêt sur ce refinancement, SELECTIRENTE a souscrit 3 nouveaux instruments de couvertures de taux avec effet différé au 4 février 2025 (à l'extinction des couvertures actuelles).

À titre d'information, la dette bancaire brute de la Société ne contient aucun emprunt à taux variables non couverts au 31 décembre 2024 (idem à fin 2023).

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

Au 31 décembre 2024 :

Nature de l'emprunt	Capital Restant Dû (€)	Valeur Mark to Market (€)	Effet Mark to Market sur l'ANR (€)
Emprunts hypothécaires	51 490 685	44 757 736	- 6 732 949
Emprunts Corporate	100 000 000	100 000 000	0
Emprunts Corporate hypothécaires	50 000 000	50 000 000	0
RCF	5 000 000	5 000 000	0
Instruments de couvertures	255 000 000	260 884 255	5 884 255

L'endettement de la Société est constitué d'emprunts à taux fixe et/ou variable couverts par la souscription d'instruments de couverture SWAPs ou de tunnels de taux (achat de Cap et vente de Floor). En conséquence, une diminution ou une hausse des taux d'intérêt pourrait avoir un impact sur le résultat financier de la Société. Une telle variation aurait également un impact sur son Actif Net Réévalué en normes EPRA.

Par ailleurs, la Société vise une gestion active de son endettement financier par des opérations régulières de refinancement, ce qui est de nature à atténuer ce risque.

Risque de survenance : forte ; incidence nette : moyenne ; horizon : court et moyen terme

Risque de liquidité

Dans le cadre de sa politique de financement, SELECTIRENTE a recours à des emprunts bancaires de différents types :

- hypothécaires ; au 31 décembre 2024, ces emprunts étaient conclus sans clause de ratio financier à respecter;
- corporate hypothécaire : au 31 décembre 2024, cette ligne de crédit était conclue avec des clauses de ratios financiers à respecter (LTV, ICR, ratio de dette sécurisée...). SELECTIRENTE s'est également engagée à couvrir au moyen d'instruments de couverture de taux d'intérêt au moins 70 % de cette dette ;
- *corporate* et/ou *RCF* ; au 31 décembre 2024, ces emprunts étaient conclus avec des clauses de ratios financiers à respecter (LTV, ICR, ratio de dette sécurisée...). SELECTIRENTE s'est également engagée à couvrir au moyen d'instruments de couverture de taux d'intérêt au moins 70 % de la dette contractée. Ces ratios font l'objet d'un suivi régulier et approfondi par le Gérant, ainsi que d'une communication spécifique aux établissements bancaires concernés

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

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

SELECTIRENTE pourrait ne pas toujours avoir accès favorablement à ce type de ressources financières, comme cela pourrait être le cas en situation de crise des marchés actions ou obligataires ou si la perception des investisseurs ou des établissements de crédit de la qualité financière de la Société était insuffisante. Une telle situation pourrait contraindre la Société à limiter sa politique d'acquisition ou à la ralentir et serait susceptible d'affecter négativement les perspectives de développement ou de croissance.

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

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



Boulevard Voltaire- Paris (11e)



2.2.6 RISQUES LIÉS À LA FORME JURIDIQUE, AUX STATUTS ET À L'ORGANISATION DE SELECTIRENTE

Le principal actionnaire de la Société (Tikehau Capital) contrôle la Société du fait de la structure juridique du Groupe, et toute personne qui chercherait à prendre le contrôle du capital et des droits de vote qui y sont attachés ne pourrait, en pratique, pas contrôler la Société sans recueillir l'accord de SELECTIRENTE GESTION, gérant et associé commandité.

Compte tenu de la structure juridique de la Société en société commandite par actions, un actionnaire qui obtiendrait le contrôle de la majorité du capital de la Société et des droits de vote attachés, y compris par le biais d'une offre publique d'achat, ne pourra contrôler la Société sans avoir recueilli, en application des dispositions légales et des statuts de la Société, l'accord de SELECTIRENTE GESTION, une société détenue à 100 % par SOFIDY, en qualité d'associé commandité. Un tel accord serait notamment nécessaire pour prendre les décisions suivantes :

- nomination ou révocation de tout Gérant ;
- modification des statuts de la Société ; et
- nomination de nouveaux associés commandités.

Il en résulte que tout souhait éventuel d'un actionnaire qui viendrait à prendre le contrôle du capital et des droits de vote qui y sont attachés, de modifier les statuts de la Société, nommer un ou plusieurs nouveaux Gérant(s) ou mettre fin aux fonctions d'un ou plusieurs Gérant(s) ne sera pas possible à mettre en œuvre contre l'accord de SELECTIRENTE GESTION.

Ces dispositions sont ainsi de nature à empêcher un changement de contrôle de la Société sans l'accord de SELECTIRENTE GESTION. Au 31 décembre 2024, le capital de SELECTIRENTE GESTION est détenu à 100% par SOFIDY, elle-même détenue à 100% par TIKEHAU CAPITAL.

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

La Gérance de la Société dispose de pouvoirs extrêmement étendus.

La Gérance de la Société est exercée par SELECTIRENTE GESTION, détenue à 100 % par SOFIDY, une société détenue par TIKEHAU CAPITAL.

La Gérance de la Société dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il ressort par ailleurs des dispositions législatives applicables aux sociétés en commandite par actions et des statuts de la Société que la révocation d'un Gérant ne peut être décidée que par une décision unanime des associés commandités, ou par le Tribunal de commerce pour une cause légitime à la demande de tout associé ou (en application de l'article L.226-2 du Code de commerce et de l'article 8.1 des statuts de la Société) de la Société. SELECTIRENTE GESTION est également l'associé commandité unique de la Société. Ainsi, tout souhait éventuel des associés commanditaires de la Société (même dans leur très grande majorité) de mettre fin aux fonctions de Gérance de SELECTIRENTE GESTION nécessitera de demander cette révocation en justice. Compte tenu de ces conditions, il n'existe aucune certitude pour les actionnaires qu'ils parviendront à révoquer la Gérance.

Par ailleurs, les pouvoirs des associés commanditaires sont limités à un nombre restreint de décisions, par exemple, la modification des statuts de la Société (une telle modification exigeant en outre un accord préalable de l'associé commandité), l'approbation des comptes et la proposition d'affectation du résultat, la nomination ou la démission des membres du Conseil de Surveillance ou la nomination et la révocation des Commissaires aux comptes. Si le Conseil de Surveillance et ses Comités exercent un contrôle de la gestion de la Société et, dans ce cadre, peuvent veiller à ce que la Gérance n'exerce pas son pouvoir de gestion de manière abusive (dans la limite de sa mission de supervision), ils ne peuvent en aucun cas diriger l'action de la Gérance, ni la révoquer.

Par ailleurs, les associés commanditaires (c'est-à-dire les détenteurs de titres souscrits ou acquis sur le marché) peuvent être dans l'impossibilité de mettre en place des contre-pouvoirs effectifs vis-à-vis de la Gérance (même si, dans l'hypothèse où une faute de la Gérance pourrait être invoquée, un ou plusieurs associés commanditaires pourraient mener une action ut singuli (c'est-à-dire pour le compte de la Société) à l'encontre de la Gérance.

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

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

2.2.7 GESTION DES RISQUES CLIMATIQUES

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

Compte tenu de la part des actifs immobiliers détenus par la Société situés en centre-ville et en milieu urbain, représentant près de 84 % du portefeuille de la Société au 31 décembre 2024, et de la répartition géographique de ces actifs, la Société estime que la survenance des événements décrits ci-dessus pourrait affecter ses résultats.

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

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

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

Crises géopolitiques entre l'Ukraine et la Russie et conflit au Moyen Orient

La Société ne dispose pas d'activité, d'employé, de bureau ou de filiale domicilié en Russie, en Ukraine ni au Moyen Orient.

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

2.2.8 GESTION DES CRISES EXTERNES

Gestion des actifs immobiliers directs et indirects en portefeuille au bilan de SELECTIRENTE

Du point de vue de la politique d'investissement, et dans un contexte de marchés très agité, un suivi constant et très étroit des investissements est assuré, avec une concentration des efforts de suivi sur l'optimisation du taux d'occupation financier des actifs immobiliers et une évaluation de l'impact potentiel à court et moyen terme et des mesures spécifiques à prendre est régulièrement mise à jour.

En ce qui concerne les investissements dans des actifs immobiliers indirects, la Gérance est également en contact permanent avec la Direction de chacune des entreprises dans lesquelles la Société est investie. La Société soutient fortement ses investissements en étant très active et présente aux côtés des participations en portefeuille.

La Société reste extrêmement prudente quant aux opportunités qui se présentent et qu'elle continue à examiner de près. Les incertitudes et les fortes volatilités qu'a entraînées la pandémie du Covid 19, et maintenant la crise géopolitique entre la Russie et l'Ukraine, ainsi que les incertitudes liées aux perturbations macroéconomiques et géopolitiques, incitent la Société à continuer à être prudente et rigoureuse dans ses choix d'investissement.

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





2.3 CULTURE DE LA GESTION DES RISQUES & OBLIGATIONS DE CONFORMITÉ

La gestion des risques est au cœur des métiers de la Société et le contrôle interne est l'affaire de tous, des organes de direction et de contrôle à l'ensemble des collaborateurs de la Gérance. Cette organisation repose sur un environnement favorisant la culture de la gestion du risque, en appliquant à chaque situation le requérant, les principes d'identification, d'évaluation, de contrôle et de reporting de ces risques, qu'ils soient rattachés à des risques de marché ou financiers, des risques opérationnels ou de non-conformité notamment. Cette culture est associée pleinement par la promotion des comportements intègres et éthiques de tous. À cet effet, la Société a défini les principes clés attendus de chacun des collaborateurs de la Gérance, notamment sur les thématiques détaillées ci-après.

2.3.1 CODE ÉTHIQUE

Un dispositif d'alerte d'éthique a été adressé aux collaborateurs de la Gérance de la société et a été mise en ligne sur le site Internet de la Société www.selectirente.com. Il vise à préciser les obligations de ces collaborateurs pour respecter la réglementation en vigueur et pour respecter l'éthique propre à l'environnement des sociétés cotées. Cette procédure prend sa source dans la réglementation qui régit les activités de SELECTIRENTE mais également dans les règles de bonne conduite communément admises par la profession et notamment les associations professionnelles de référence dont SELECTIRENTE est adhérente.

Les principaux thèmes abordés dans ce dispositif d'alerte d'éthique visent :

- le dispositif de gestion et de protection des informations confidentielles et/ou privilégiées et la confidentialité (sécurité physique, clean desk policy et obligation de confidentialité professionnelle notamment) ;
- les règles de communication écrite et utilisation des médias sociaux ;
- les transactions personnelles ;
- les règles, invitations et autres avantages offerts aux collaborateurs ;
- le dispositif de lutte contre la corruption et le dispositif de contrôle relatif aux abus de marché ;
- les procédures de dénonciation de situations potentiellement en non-conformité.

2.3.2 PRATIQUE DES AFFAIRES

Code de conduite

Le respect des principes éthiques constitue un pilier fondamental de l'activité de gestion d'actifs immobiliers ainsi qu'un élément essentiel de la réputation de la Société. Dans l'ensemble de ses actions, SELECTIRENTE se doit de veiller à respecter des règles de conduite vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes et dans la manière dont elle est amenée à développer son activité. Ce Code n'est pas exhaustif et doit être considéré comme un outil complémentaire aux autres politiques existantes et a vocation à regrouper en un seul document les principaux engagements, politiques et procédures et attentes de la Société en matière de comportement à la fois pour les collaborateurs de la Gérance et les principales parties prenantes de la Société. Il couvre les chapitres suivants :

- relations avec les clients, les fournisseurs et les parties prenantes externes (e.g. marketing et communication responsable) ;
- règles de conduite en matière de protection et de réputation (e.g. cybersécurité et protection des données) ;
- règles de conduite en matière d'anti-corruption (e.g. lobbying) ;
- règles de conduite en matière de gouvernance ;
- règles de conduite en matière sociale (e.g. liberté d'association ou encore politique de diversité et lutte contre le harcèlement) ;
- démarche environnementale (engagements et écogestes) ;
- application du Code de conduite (système d'alerte et politique de sanctions).

L'équipe de la Gérance de la Société est particulièrement sensibilisée aux risques de non-conformité de toute nature et des formations et des dispositifs ont été mis en place visant à prévenir certains manquements et infractions économiques pouvant survenir dans le cadre de la conduite des activités de la Société (manquements d'initiés, fraude, corruption, etc.).

Dispositif de lutte anticorruption

Parmi ces principes, la lutte contre des comportements ou des agissements en contradiction avec l'éthique des affaires tels que la corruption ou le trafic d'influence est essentielle.

Le Code de conduite rappelle la définition des comportements illicites (corruption, trafic d'influence, abus de biens sociaux, etc.), les risques associés pour le développement des activités de la Société, les lignes directrices à adopter et une procédure pour assurer la mise en place du dispositif (i.e. rôles et responsabilités, procédure d'alerte, sanctions associées).

La Société encourage la mise en œuvre de pratiques loyales de la part de l'équipe de la Gérance et de ses prestataires. Un niveau d'exigence similaire est requis au sein des entreprises dans lesquelles la Société investit.

Outre le Code de conduite, le dispositif de lutte anticorruption repose sur :

- un dispositif d'alerte interne destiné à permettre le recueil des signalements émanant d'employés et relatifs à l'existence de conduites ou de situations contraires au Code de conduite de la Société. En particulier, dans le cadre de ses politiques de lutte contre la corruption et de devoir de vigilance, un dispositif d'alerte peut être utilisé par les collaborateurs de la Gérance ;

- des exercices de cartographie des risques prenant la forme d'une documentation régulièrement actualisée et destinée à identifier, analyser et hiérarchiser les risques d'exposition de la Société à des sollicitations externes aux fins de corruption, en fonction notamment du secteur d'activité et des zones géographiques dans lesquels la Société exerce son activité ;
- des procédures d'évaluation de la situation des tiers (clients ou fournisseurs de premier rang notamment) ;
- un dispositif de formation destiné aux cadres et aux personnels de la Gérance les plus exposés aux risques de corruption et de trafic d'influence ;
- un régime disciplinaire permettant de sanctionner les salariés, en cas de violation du Code de conduite.

Les procédures de contrôles comptables, internes ou externes sont enfin destinées à s'assurer que les livres, registres et comptes ne sont pas utilisés pour masquer des faits de corruption ou de trafic d'influence.

Une revue du dispositif déployé au niveau de la Société est régulièrement menée, afin d'harmoniser les dispositifs de contrôle au sein des entités du Groupe TIKEHAU CAPITAL, principal actionnaire de la Société, et SELECTIRENTE.

Politique d'investissement responsable et charte d'achats responsables

SELECTIRENTE s'engage à respecter des normes exigeantes en matière de responsabilité sociale et environnementale.

Ainsi, sa politique d'investissement repose sur une stratégie d'investissement responsable intégrée dans les activités de la Société. Dotées de responsabilités à la fois financières et extra-financières, les équipes d'investissement de la Gérance, en relation avec le Département Investissement de SOFIDY, placent les critères ESG au cœur de leurs décisions. Cette approche ESG s'applique à l'ensemble des investissements effectués dans le cadre de l'activité de gestion d'actifs immobiliers et d'investissement de la Société et est intégrée dans les dispositifs d'évaluation des salariés de la Gérance.

Elle repose notamment sur la charte intitulée « Nos engagements de développement durable », mise en place en janvier 2023, qui rappelle :

- les principes fondateurs de l'approche de la Société en termes de développement durable, qui font partie intégrante des processus d'investissement ;
- les 12 principaux enjeux de la Société en matière environnementale, sociale et de gouvernance ;
- la politique définie pour lutter contre le changement climatique et protéger la biodiversité ;
- le dispositif de contrôle interne associé à la mise en œuvre de la charte.

La Société s'interdit par ailleurs les ententes ou les comportements qui pourraient être qualifiés de pratiques anticoncurrentielles.

Appliquant un niveau d'exigence similaire à ses investissements et à ses actifs immobiliers sous gestion, la Société souhaite poursuivre ses efforts d'exigence et de standards élevés en renforçant sa politique d'achats responsables pour intégrer encore plus dans ses critères de sélection la vigilance et l'appréciation des dispositifs mis en place par les fournisseurs et leurs sous-traitants en termes (i) de mesures anti-corruption, (ii) de respect des droits de l'homme, droit du travail et développement du potentiel humain, (iii) d'éthique des affaires, (iv) de confidentialité et propriété intellectuelle, (v) d'environnement, et (vi) de chaîne d'approvisionnement.

En 2022, SELECTIRENTE a mis en place une Charte « Fournisseurs responsables » par laquelle elle impose à ses prestataires les engagements RSE auxquels elle souscrit.

L'objectif de cette charte est à la fois d'exprimer les attentes de SELECTIRENTE et de son gérant SELECTIRENTE GESTION à l'égard de ses fournisseurs et sous-traitants mais également de mettre initier une démarche de progrès vis-à-vis de leurs fournisseurs et notamment des Très Petites Entreprises (TPE) et des Petites et Moyennes Entreprises (PME).

2.3.3 GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Les contraintes réglementaires conduisent SELECTIRENTE à :

- identifier les situations de conflit d'intérêts ;
- gérer les situations de conflit d'intérêts ;
- consigner les résolutions prises pour parvenir à la gestion des conflits (recueil de conflits) ; et
- fournir la transparence requise auprès des actionnaires ou des clients concernés par la résolution des conflits d'intérêts avérés ou potentiels.

Des conflits d'intérêts peuvent également être soulevés lorsque la Société ou les salariés de la Gérance sont dans des situations dans lesquelles lesdits salariés peuvent obtenir un gain financier ou éviter une perte financière au détriment des avoirs des clients ou des actionnaires.

Concernant plus particulièrement la gestion des conflits d'intérêts, SELECTIRENTE a mis en place une politique afin d'éviter les situations présentant un risque de conflit d'intérêts et de gérer les différents intérêts dans le cadre de la gestion des actifs immobiliers et de l'investissement.

Le processus de cartographie des risques de conflits d'intérêts de SELECTIRENTE et de SELECTIRENTE GESTION est mené chaque année sous la conduite de la Gérance, SELECTIRENTE GESTION.

Ce travail d'investigation et d'évolution des risques de conflits d'intérêts est par ailleurs réalisé en coordination avec les Directions de la Conformité de SOFIDY et du Groupe TIKEHAU CAPITAL, principal actionnaire de SELECTIRENTE et actionnaire indirect à 100% de SELECTIRENTE GESTION. La Gérance met à jour cette procédure de gestion et de prévention des conflits d'intérêts ainsi qu'un recueil de l'ensemble des cas de conflits qui se sont présentés et qui ont donné lieu à une résolution. Le cas échéant, le recueil peut servir à démontrer que la résolution du conflit a fait prévaloir les intérêts du locataire ou de l'actionnaire. Enfin, l'organisation des activités réglementées de la Société se réalise selon des modes opératoires précis qui évitent de créer des situations de conflit d'intérêts.



2.3.4 PRÉVENTION DE LA FRAUDE

La prévention de la fraude fait partie intégrante du dispositif de contrôle et de la promotion d'une gestion saine et efficace des risques. Il repose notamment sur une sensibilisation régulière des salariés de la Gérance aux exemples de fraudes externes ou internes qui pourraient entraîner pour la Société des dommages financiers ou réputationnels. Une politique a également été formalisée au niveau de la Société afin de préciser les principes et dispositifs attendus de chaque acteur du dispositif de prévention de la fraude.

2.3.5 POLITIQUE DE PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

La Société a établi une politique de protection des données personnelles, qui est disponible sur le site internet de la Société.

Conformément au règlement général sur la protection des données (RGPD), cette politique a pour objet d'informer toutes les personnes physiques concernées sur la manière dont la Société collecte et utilise les données personnelles, sur les moyens de contrôler cette utilisation, sur la manière dont la Société communique de telles données à un tiers lorsque cela s'avère nécessaire et dans quelles conditions et comment est assurée la confidentialité de ces données personnelles.

La Société a mis en place une procédure interne pour traiter les demandes des personnes concernées quant à l'exercice de leurs droits concernant le traitement de leurs données personnelles, (droits d'accès, de rectification, d'opposition, droit à la portabilité, retrait du consentement notamment) et leurs éventuelles réclamations. Ce dispositif implique la coopération de SOFIDY, principal prestataire de la Société (systèmes d'information, juridique, communication…), afin de pouvoir analyser un incident intervenu sur les données personnelles et notifier au besoin lesdites violations à la fois à la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) et aux personnes concernées dans le respect des conditions posées par le RGPD et les dispositions légales applicables.

Ce dispositif a fait l'objet d'une revue en 2024 au niveau de la Société par le Délégué à la Protection des Données de SELECTIRENTE GESTION.



Rue Rambuteau (portefeuille Unity) - Paris (1er)

2.4 DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

2.4.1 ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE DE LA SOCIÉTÉ

Depuis la transformation juridique de SELECTIRENTE en février 2021, l'organisation du contrôle interne de la Société est supervisée par le Conseil de Surveillance, comme décrit ci-après.

Conseil de Surveillance

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

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

Le Conseil de Surveillance a fait à l'Assemblée générale ordinaire annuelle un rapport dans lequel il signale, notamment, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes annuels et les états financiers IFRS de l'exercice. Il est saisi en même temps que les Commissaires aux comptes des documents mis à la disposition de ceux-ci.

Comité d'Audit et des Risques

Le Comité d'Audit et des Risques, comité spécialisé du Conseil de Surveillance, assume les principales missions suivantes :

- revue des résultats du contrôle légal des comptes et de la façon dont le contrôle légal des comptes a contribué à l'intégrité de l'information financière ;
- suivi du processus d'information financière et présentation de recommandations ou de propositions pour en garantir l'intégrité ;
- suivi de l'efficacité des systèmes internes de contrôle et de gestion des risques de l'entreprise ;
- suivi des contrôles légaux des états financiers annuels et consolidés et, en particulier, de leur exécution ;
- examen et suivi de l'indépendance des contrôleurs légaux des comptes.

Cartographie des risques (cf 2.1.2 du présent Document d'Enregistrement Universel)

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

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

Dispositif de contrôle interne des activités

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

Activités de valorisation du patrimoine immobilier

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

2.4.2 GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Ce paragraphe couvre les mesures adoptées par la Société en vue de gérer des potentiels conflits d'intérêts et vient en complément du paragraphe 3.4.3 du présent Document d'Enregistrement Universel, intitulé « Conflits d'intérêts » au sein du chapitre 3 « Gouvernement d'entreprise ».

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance, adopté en février 2021 à l'issue du changement de forme juridique de la société de société anonyme en société en commandite par actions, prévoit que tout membre du Conseil de Surveillance en situation de conflit d'intérêts, même potentiel avec la société et dans lequel il pourrait être, directement ou indirectement, impliqué, notamment en raison des fonctions qu'il exerce dans une autre société, doit en faire part au Conseil de Surveillance. Selon le cas, il s'abstient de participer au vote de la délibération correspondante, voire à la discussion précédant ce vote, s'abstient d'assister aux réunions du Conseil durant la période pendant laquelle il se trouve en situation de conflit d'intérêts ou démissionne de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance. Le Président du Conseil peut également l'inviter à ne pas assister à la délibération. Le règlement intérieur prévoit en outre que la participation directe ou indirecte d'un membre du Conseil de Surveillance à une opération à laquelle SELECTIRENTE est directement intéressé, ou dont il a connaissance en tant que membre du Conseil, est portée à la connaissance du Conseil préalablement à sa conclusion. Un membre du Conseil de Surveillance ne peut accepter de mandat social, à titre personnel, dans des entreprises ou dans des affaires concurrençant, directement ou indirectement, celles de SELECTIRENTE sans en informer préalablement le Conseil.





- *Conflits d'intérêts au sein du Conseil de Surveillance* : à la connaissance de la Société et à l'exception des relations décrites à la présente Section, à la Section 3.1 (Organes d'administration et de direction) ou au Chapitre 8, Section 8.1 (Informations sur le contrôle et les principaux actionnaires) du présent Document d'Enregistrement Universel, il n'existe pas, à la date du Document d'Enregistrement Universel, de conflit d'intérêts entre les devoirs à l'égard de la Société des membres du Conseil de Surveillance et des membres de la Gérance de la Société, et leurs intérêts privés.
- *Conflits d'intérêts potentiels liés à la forme de la Société* : compte tenu de la forme juridique de société, depuis le 3 février 2021, en commandite par actions et de l'organisation subséquente de SELECTIRENTE, il convient de noter que la Société est contrôlée par un concert d'actionnaires (concert constitué de SOFIDY, TIKEHAU CAPITAL, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion et Monsieur Christian Flamarion) représentant 54.69 % du capital et des droits de vote de la Société à la date du présent Document d'Enregistrement Universel, et que SOFIDY détient la totalité du capital et des droits de vote du Gérant-Commandité de la Société, SELECTIRENTE Gestion. Le Chapitre 8 (Informations sur l'actionnariat de la Société et son Capital) et la Section 2.2.6 (Risques liés à la forme juridique, aux statuts et à l'organisation de SELECTIRENTE) du présent Document d'Enregistrement Universel comportent respectivement une présentation du contrôle de la Société et une présentation des risques liés à la forme juridique de société en commandite par actions et à l'organisation de SELECTIRENTE.
- *Restrictions concernant la participation des membres du Conseil de Surveillance* : à la date du présent Document d'Enregistrement Universel, il n'existe aucune restriction acceptée par les membres du Conseil de Surveillance concernant la cession de leur participation dans le capital social de la Société, à l'exception des règles relatives à la prévention des délits d'initiés et des dispositions du règlement intérieur du Conseil de Surveillance imposant une obligation de conservation d'un certain nombre d'actions aux membres du Conseil de Surveillance.

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

2.4.3 PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE DE SELECTIRENTE

La présente Section décrit les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière de SELECTIRENTE telles qu'elles existent à la date du présent Document d'Enregistrement Universel.

Équipes impliquées dans le processus d'élaboration et de traitement de l'information comptable et financière de SELECTIRENTE.

Direction financière

La Direction financière de SELECTIRENTE GESTION, Gérant de SELECTIRENTE, définit et supervise le processus d'élaboration de l'information comptable et financière publiée. Elle assure, pour les comptes annuels et les états financiers IFRS, la responsabilité des pôles de compétence en matière de comptabilité, de financement, de trésorerie, de contrôle financier, de suivi du portefeuille d'investissements et de contrôle interne financier, en étroite collaboration avec la Direction Comptable de SOFIDY, conformément au contrat de prestations de service en date du 3 février 2021. SOFIDY a la responsabilité de la production des comptes annuels et IFRS, sous le contrôle de SELECTIRENTE GESTION.

Relations Investisseurs

La Gérance, SELECTIRENTE GESTION, veille au respect des bonnes pratiques de communication financière.

Systèmes d'information

Système d'information comptable

La production de la comptabilité étant confiée à SOFIDY, cette dernière a déployé sur le périmètre de SELECTIRENTE un outil comptable et de reporting dédié. Ce progiciel permet d'intégrer tous les mois ou trimestres les informations financières de gestion et de comptabilité utiles à la préparation des comptes et au pilotage opérationnel. L'objectif est de déployer à terme un outil comptable spécifique à SELECTIRENTE, qui permettra de répondre, de manière plus performante et plus automatisée, aux exigences de fiabilité, de disponibilité et de pertinence de l'information comptable et financière pour les différentes données utilisées pour le pilotage interne (suivi budgétaire, etc.) et la communication externe.

Un outil dédié de production des états financiers IFRS est en cours d'installation afin de permettre aux équipes de SOFIDY et SELECTIRENTE GESTION de préparer les comptes IFRS.

Outils de suivi des investissements

La Gérance de la Société par l'intermédiaire de son prestataire SOFIDY, a déployé la gestion de son portefeuille d'actifs immobiliers dans l'outil Premiance depuis 2019.

Outils de suivi de la trésorerie et des financements

La Gérance de la Société, par l'intermédiaire de son prestataire SOFIDY a déployé l'outil de trésorerie Finance Active pour suivre les flux bancaires, les financements et instruments de couverture de taux associés et les prévisions de trésorerie. Ce système est interfacé avec l'outil comptable, pour l'interprétation comptable de ces flux.

Calendrier d'élaboration et de traitement de l'information comptable et financière

La Direction financière de SELECTIRENTE GESTION, gérant de SELECTIRENTE, définit, pour chaque clôture semestrielle ou annuelle, un calendrier planifiant les procédures spécifiques à l'élaboration de l'information financière et comptable et définissant les responsabilités de chaque acteur dans la préparation et le traitement de l'information financière.

Elle s'assure également que ce calendrier permet de garantir le respect des échéances résultant des obligations de communication périodiques de la Société, supervisées par SELECTIRENTE GESTION.

Référentiels comptables

Les états financiers IFRS de SELECTIRENTE sont préparés en conformité avec les normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées dans l'Union européenne à la date de clôture.

Les comptes annuels de la Société sont établis conformément aux principes comptables résultant de la réglementation en vigueur (Recommandation n° 99-01 du Conseil national de la comptabilité).

Les principes comptables de la Société font l'objet d'une revue régulière au regard des nouvelles évolutions réglementaires. D'une manière générale, les questions ayant trait aux domaines juridique, fiscal et social sont traitées avec l'appui de services spécialisés chez SOFIDY ou par l'intermédiaire de cabinets externes.

La Direction financière de SELECTIRENTE GESTION, gérant, veille au respect et à l'homogénéité des méthodes comptables.

Activités de contrôle

Activités de contrôle de la Direction financière

La Direction financière de SELECTIRENTE GESTION effectue une revue des comptes de la Société préparés par le Département Comptable de SOFIDY, afin de valider la fiabilité et la pertinence de l'information comptable et financière avec les différentes données utilisées pour le pilotage interne et la communication externe.

Un suivi des performances est réalisé de manière trimestrielle intégrant notamment une analyse des réalisations par rapport aux prévisions estimées.

La Direction financière de SELECTIRENTE GESTION participe et effectue une revue des éléments transmis pour les besoins de l'établissement des comptes sociaux et des états financiers IFRS afin d'identifier, le cas échéant, les retraitements nécessaires entre les comptes individuels et les comptes IFRS. Ces retraitements sont détaillés et font l'objet d'une revue par les équipes de la Direction financière.

L'analyse des retraitements de passage des comptes sociaux aux états financiers IFRS et des aspects comptables pouvant avoir un impact significatif sur la présentation des états financiers sont revus par la Direction financière et les Commissaires aux comptes dans le cadre de leurs travaux.

Points de contrôle particuliers du portefeuille d'investissements

Lors des clôtures annuelles et semestrielles, la Direction financière et la Direction Immobilière se réunissent avec les équipes de gestion et les experts indépendants en charge des valeurs d'expertise du patrimoine immobilier, afin de revoir les valorisations des actifs immobiliers de la Société. Ces revues sont ensuite validées par la Gérance avant intégration dans les états financiers IFRS.

Arrêté des comptes par la Gérance

La Gérance arrête les comptes individuels et les états financiers IFRS de la Société (semestriels et annuels). À cet effet, ils veillent à ce que le processus d'élaboration de l'information comptable et financière produise une information fiable et donne en temps utile une image fidèle des résultats et de la situation financière de la Société. Ils se procurent et revoient ainsi toutes les informations qu'ils jugent utiles, par exemple les options de clôture, les situations et jugements comptables déterminants, les changements de méthode comptable, les résultats des travaux des Commissaires aux comptes, ou encore l'analyse de la formation des résultats (sociaux et IFRS), la présentation de l'état de la situation financière (IFRS) et du bilan et des annexes (aux états financiers IFRS et aux comptes sociaux).

Examen des comptes par le Comité d'audit et des risques

Les membres du Comité d'audit et des risques réalisent un examen des comptes semestriels et annuels, et assurent le suivi du processus d'élaboration de l'information comptable et financière. Leurs conclusions se fondent notamment sur (i) les informations produites par la Direction financière de SELECTIRENTE GESTION et présentées lors des réunions du Comité d'audit et des risques, (ii) les présentations par les Commissaires aux comptes de leurs travaux et (iii) les observations issues des missions d'audit interne.

Le Président du Comité d'audit et des risques rend compte des travaux du Comité au Conseil de Surveillance.

Communication financière et comptable

La préparation de toute communication financière est assurée par la Gérance, qui veille à s'appuyer sur les principes généraux et les bonnes pratiques de communication.

Un échéancier récapitulant ces obligations périodiques de la Société est mis en place. Parallèlement, la Direction financière de SELECTIRENTE GESTION met en œuvre la formalisation d'un calendrier comptable et financier permettant de garantir le respect des échéances annoncées.

Les procédures relatives au contrôle de l'information financière et comptable reposent sur :

- les contrôles trimestriels de l'ensemble des informations comptables et financières préparées par les équipes comptables de SOFIDY ou de la Direction financière de SELECTIRENTE GESTION ;
- les contrôles semestriels menés par les Commissaires aux comptes.

Toutes les communications financières font l'objet d'une approbation préalable par la Gérance. Les communiqués de presse relatifs à l'annonce des résultats semestriels ou annuels sont soumis au Comité d'Audit et des Risques, puis au Conseil de Surveillance.





2.5 POLITIQUE D'ASSURANCE ET COUVERTURE DES RISQUES

Présentation générale de la politique d'assurance

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

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

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

Éléments d'appréciation des couvertures souscrites

Concernant les principes de souscription exposés ci-avant, les garanties décrites ci-après le sont à titre indicatif d'une situation à un moment donné et ne peuvent être retenues comme étant permanentes du fait des modifications rendues nécessaires tant sur les risques à garantir que sur le niveau des garanties elles-mêmes, susceptibles d'intervenir à tout moment du fait des contraintes des marchés d'assurances et/ou de tout arbitrage éventuel de la Société.

Le niveau des couvertures d'assurances retenu vise à fournir, dans le respect des objectifs ci-avant indiqués et sous réserve des contraintes liées aux marchés d'assurances, les capacités financières permettant une couverture significative des sinistres d'intensité raisonnablement estimée quant à leur montant et leur probabilité. À la date du présent document, aucun sinistre significatif, susceptible de modifier tant les conditions futures de couvertures que les montants globaux des primes d'assurance n'est intervenu.

Les couvertures d'assurances

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

Les actifs du patrimoine sont tous assurés en valeur de reconstruction ou de remplacement au jour du sinistre des biens assurés sans qu'aucune déduction pour dépréciation ou vétusté soit appliquée, sous réserve toutefois que le coefficient de vétusté déterminé au jour du sinistre à dire d'experts n'excède pas un tiers de la valeur à neuf desdits biens assurés. Les conséquences pécuniaires de la mise en jeu de la responsabilité civile du propriétaire à l'égard des tiers sont également assurées. Les primes d'assurances dommage aux biens et pertes de loyers peuvent être refacturées aux locataires dans les charges de fonctionnement si les baux le prévoient. D'une manière générale, la Société estime que les polices d'assurances dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du niveau de risque encouru.

			Limite Contractuelle du contrat 180 000 000 €		Limite Contractuelle du contrat 19 999 999 €	
Type de contrat	**Compagnie**	**Principaux risques couverts**	**Couverture en euros**	**Franchise en euros**	**Couverture en euros**	**Franchise en euros**
Couverture Multirisque Immeubles	AXA	Incendie et Périls alliés, dégats des eaux, terrorisme en France, vandalisme	Limite contractuelle du contrat	10 000 €	Limite contractuelle du contrat	10 000 €
		Evènements naturels (par sinistre et par an)	50 000 000 €	100 000 €	Limite contractuelle du contrat	100 000 €
		Terrorisme en Europe (par sinistre et par an)	15 000 000 €	10 000 €	Limite contractuelle du contrat	10 000 €
		Catastrophes naturelles	Limite contractuelle du contrat	Franchises légales	Limite contractuelle du contrat	Franchises légales
		Effondrement	150 000 000 €	10 000 €	Limite contractuelle du contrat	10 000 €
		Dommages éléctriques - Bris de Glaces	30 000 000 €	10 000 €	Limite contractuelle du contrat	10 000 €
		Recours des voisins et des tiers en France	20 000 000 €	2500 sauf corporel néant	10 000 000 €	2500 sauf corporel néant
		Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs (par sinistre)	20 000 000 €	2500 sauf corporel néant	10 000 000 €	2500 € sauf corporel néant

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

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

L'indemnité est contractuellement limitée à 180 000 000 € (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).*



Avenue Achille Peretti - Neuilly (92)

2.6 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Compte tenu des activités de SELECTIRENTE et de la judiciarisation croissante du monde des affaires, SELECTIRENTE est exposée à un risque contentieux en défense et peut également être amené à faire valoir ses droits en demande devant les tribunaux.

Au 31 décembre 2024, en dehors des procédures engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement de loyers dans le cadre de baux et/ou fixation de nouveaux loyers, un litige significatif est à signaler. Il s'agit de la mise en cause de SELECTIRENTE par son locataire , concernant la chute de plafond du 1er étage du local commercial situé rue Georges Clemenceau à Vichy (03).

À la connaissance de la Société, il n'existe pas d'autre procédure administrative, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure pendante ou prévisible), susceptible d'avoir ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois et à la date du présent Document d'Enregistrement Universel, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société.



3 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

3.1 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION 54
3.1.1 Organisation 54
3.1.2 La Gérance 57
3.1.3 Présentation du Conseil de surveillance 57
3.1.4 Fonctionnement du Conseil de surveillance 68

3.2 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES 69
3.2.1 Fonctionnement des Assemblées 69
3.2.2 Assemblée générale de la Société en 2024 70

3.3 RÉMUNÉRATIONS, INDEMNITÉS ET AVANTAGES 71
3.3.1 Rémunération de la Gérance 71
3.3.2 Rémunération des membres du Conseil de surveillance 71
3.3.3 Rapport synthétique sur les rémunérations 71

3.4 CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 72
3.4.1 Conseil de surveillance 72
3.4.2 Comités du Conseil de Surveillance 72
3.4.3 Conflits d'intérêts 72
3.4.4 Code de gouvernement d'entreprise 75



3.1 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

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

La Société est une société en commandite par actions. Une présentation générale de la société en commandite par actions et une description des principales dispositions des statuts de la Société figurent au paragraphe (10.2 Principales dispositions statutaires de la société) du présent Document d'Enregistrement Universel. La Société se réfère au Code MiddleNext comme code de gouvernement d'entreprise conformément aux dispositions de l'article L.22-10-10 du Code de commerce, sur renvoi de l'article L.22-10-78 du Code de commerce.

Le tableau ci-dessous présente la composition des organes de direction de SELECTIRENTE.

Gérant	Conseil de Surveillance
SELECTIRENTE GESTION	Pierre Vaquier, *Président du Conseil de Surveillance*
Jérôme Descamps, Président	Hubert Martinier, *Vice-Président*
	Dominique Dudan
	Frédéric Jariel
	Philippe Labouret
	Cécile Mayer-Lévi
	Nathalie de Mortemart
	Marie Sardari
	PLEIADE représentée par Vincent Fargant
	CAPIMMO représentée par Nazim Bosli
	SOFIDIANE représentée par Sylvie Marques
	SOGECAP représentée par Eric Joseph

Le Comité d'Audit et des Risques est composé de :

- Madame Dominique DUDAN, Présidente ;
- Monsieur Pierre VAQUIER ; et
- Monsieur Hubert MARTINIER.

Le Comité d'Investissement est composé de :

- Monsieur Pierre VAQUIER, Président ;
- Monsieur Frédéric JARIEL, Vice-Président ; et
- Monsieur Hubert MARTINIER.

3.1.1 ORGANISATION

3.1.1.1 DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA GOUVERNANCE

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de SELECTIRENTE du 3 février 2021 a pris acte de la nomination de la société SELECTIRENTE Gestion en qualité de Gérant à la suite de la transformation de la Société en société en commandite par actions. Parallèlement à la résiliation de la Convention de Délégation de Gestion conclue entre la Société et SOFIDY, une convention de prestation de conseil et d'assistance a été conclue entre SELECTIRENTE GESTION et SOFIDY en date du 3 février 2021, portant sur la fourniture de prestations de services, de conseils et d'assistance, notamment en matière d'investissement, de mise en œuvre de mesures de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière (telles que ces missions sont plus amplement décrites au Chapitre 3, Section 3.1.1.2 du présent Document d'Enregistrement Universel).

La société SELECTIRENTE GESTION est une société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés d'Évry sous le numéro 891 372 294, dont le siège social est situé 303 Square des Champs Élysées, 91080 Évry-Courcouronnes. SELECTIRENTE Gestion est également l'associé commandité de la Société depuis le 3 février 2021.

3.1.1.2 ORGANISATION OPÉRATIONNELLE

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

Organisation interne

Les décisions stratégiques de la Société étaient arrêtées par le directoire et, à compter de la transformation de la Société en société en commandite par actions, c'est le Gérant qui définit les orientations stratégiques de la Société, sa politique d'investissement, de valorisation et de gestion de patrimoine, de financement, le pilotage de levées de capitaux, de la communication financière, des relations investisseurs et de la gestion des risques. Le Conseil de Surveillance veille à leur mise en œuvre. La Gérance peut s'appuyer sur les compétences, l'expérience et la disponibilité des membres du Conseil de Surveillance et bénéficie en outre des avis, recommandations et analyses formulés par le comité d'investissement et le comité d'audit et des risques.

Externalisation de la gestion

Dans le cadre de la transformation de SELECTIRENTE en société en commandite par actions et de la nomination de SELECTIRENTE GESTION en tant que Gérant de la Société, une convention de prestation de services (la « Convention de Prestation de Conseils et d'Assistance ») a été conclue entre SELECTIRENTE GESTION et SOFIDY. La Convention de Prestation de Conseils et d'Assistance prévoit la fourniture par SOFIDY à SELECTIRENTE GESTION de prestations de conseils et d'assistance notamment en matière d'investissement, de mise en place de la stratégie de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière.

Ces missions couvrent :

- des prestations de conseil, comprenant notamment : la recherche et l'analyse de projets d'investissements conformes à la stratégie de SELECTIRENTE en France et à l'étranger (les « **Projets d'Investissements** »), le conseil en matière de structuration des Projets d'Investissements retenus par la Société, le cas échéant, conseil en matière de financement des Projets d'Investissements, la sélection des conseils et la coordination des travaux des conseils extérieurs intervenant dans le cadre des Projets d'Investissements (due diligence stratégique, financière, comptable, juridique, etc.), le suivi des opérations d'investissements, l'assistance à la négociation et l'exécution administrative des opérations d'investissements, le conseil en matière de stratégie de cession des biens en portefeuille, et le suivi des opérations de cession ;
- une assistance dans la gestion administrative des biens, couvrant : les aspects administratifs de l'animation de la commercialisation des biens et de la gestion des baux, le suivi du déroulé du programme d'arbitrages établi par SELECTIRENTE GESTION, le suivi de l'exécution des gros travaux sur le patrimoine, l'organisation des campagnes d'expertise immobilières indépendantes, et le suivi des contentieux hors recouvrement ;
- le *property management*, avec notamment : la déclinaison de la gestion immobilière du patrimoine de SELECTIRENTE, comprenant le suivi du respect de l'application des modalités des baux (notamment le quittancement des loyers et des charges), le recouvrement des créances locataires, et le suivi et la gestion des budgets des immeubles et des copropriétés, des assurances, des sinistres et des travaux d'entretien courants ;
- la comptabilité, comprenant notamment : la tenue de la comptabilité générale et des comptabilités auxiliaires de SELECTIRENTE et de ses filiales, le cas échéant, l'assistance dans la mise en place des normes IFRS, la tenue de la comptabilité en norme IFRS, la préparation des déclarations fiscales et campagnes de règlement, et plus généralement, la réalisation de tous les travaux nécessaires à la bonne tenue de la comptabilité de la Société et au respect des obligations légales et réglementaires auxquelles elle est tenue en la matière ;
- une assistance juridique comprenant : une assistance dans l'établissement du calendrier, du suivi et de l'organisation des réunions des organes de gouvernance, une aide au secrétariat juridique comprenant également une assistance dans la tenue des registres légaux, et une assistance dans la préparation et la tenue des assemblées générales de SELECTIRENTE, et une assistance dans l'exécution juridique de ses projets de développement ; et
- une assistance et des conseils en relations investisseurs et communication financière, avec notamment : un accompagnement de SELECTIRENTE GESTION dans la préparation des documents de présentation et des réunions investisseurs, des conseils sur le plan média, et une assistance sur l'établissement du Document d'Enregistrement Universel et du rapport financier semestriel.

Un avenant à la convention de services a été conclu entre les parties le 18 janvier 2023. Ce dernier prévoit l'ajout à la prestation de services les missions suivantes :

- le conseil et l'assistance administrative et technique en Ressources Humaines ;
- le conseil et l'assistance en matière d'ESG et de développement durable.

Les frais relatifs à la Convention de Prestation de Conseils et d'Assistance sont entièrement supportés par SELECTIRENTE Gestion au moyen de la rémunération statutaire de la Société (Chapitre 10, Section 10.2.3 du présent Document d'Enregistrement Universel).

Par ailleurs, SELECTIRENTE GESTION, en qualité de Gérant de la Société, et SOFIDY ont conclu un mandat de gestion locative, administrative et comptable en date du 24 février 2021 avec effet au 3 février 2021 (le « Mandat de Gestion »). Aux termes du Mandat de Gestion, SELECTIRENTE GESTION confie à SOFIDY la gestion locative, administrative et technique des actifs immobiliers détenus par la Société et, en particulier :

- **Gestion immobilière et locative :**

- la rédaction et la signature des baux, lorsque la recherche de locataires et la conclusion des baux font l'objet d'un mandat de commercialisation ;
- la facturation et l'encaissement des loyers, charges et de toutes autres sommes dues par les locataires en exécution des baux (droit d'entrée, indemnité d'occupation, taxes, impôts, redevances, etc.) ;
- le contrôle de la bonne exécution par les locataires de leurs obligations légales, réglementaires et contractuelles et la gestion des demandes et réclamations formulées par les locataires ;

- **Gestion administrative, financière et comptable :**

- la représentation de SELECTIRENTE GESTION auprès de toutes les administrations et la préparation de toutes déclarations relatives aux diverses impositions auxquelles les biens immobiliers objets du Mandat de Gestion peuvent être assujettis;
- la gestion des relations avec les syndics de copropriété et la représentation de SELECTIRENTE GESTION aux assemblées générales de copropriétaires;
- la facturation des sommes dues par les locataires et la tenue de la comptabilité;
- le suivi de l'ensemble des procédures contentieuses, administratives ou judiciaires, en demande ou en défense afférentes aux biens immobiliers objet du Mandat de Gestion;
- l'assistance de SELECTIRENTE GESTION en cas de cession d'un bien immobilier;



- **Gestion technique :**
  - la préparation et le suivi des travaux;
  - l'établissement de plans pluriannuels de travaux.

Conformément au Mandat de Gestion, SELECTIRENTE GESTION prendra en charge les honoraires d'avocats, huissiers, géomètres, bureaux d'études, etc.

Au titre des missions susmentionnées, SOFIDY perçoit une rémunération composée d'honoraires de gestion des loyers, à hauteur de 4 % du montant des loyers HT/HC facturés ; d'honoraires de gestion technique, à hauteur de 1,50 €/m² sur la base des surfaces utiles gérées HT/HC ; d'honoraires de participation aux assemblées générales de copropriété ; et d'honoraires de suivi de CAPEX, de gros travaux, de pilotage de CAPEX ou travaux.

À la demande de SELECTIRENTE GESTION, SOFIDY peut être amenée à remplir des missions supplémentaires à celles décrites ci-dessus et percevoir une rémunération spécifique à ce titre.

Le Mandat de Gestion est conclu pour une durée de 3 ans, renouvelable par tacite reconduction pour une durée d'un an dans la limite de quatre reconductions. Il peut être résilié par l'une au l'autre des parties en cas d'inexécution ou de force majeure.

Un avenant au mandat a été conclu entre les parties le 9 mai 2022. Ce dernier apporte des précisions sur le mandat, notamment concernant les rémunérations, la gestion technique des actifs et la relation avec le mandant.

Par ailleurs, SELECTIRENTE GESTION, en sa qualité de Gérant de la Société, et SOFIDY ont conclu un mandat de gestion de compte-titres en date du 15 février 2021. Aux termes de ce mandat, SELECTIRENTE GESTION confie à SOFIDY la gestion des instruments financiers, des revenus associés et des espèces de la Société. Au titre dudit mandat, SOFIDY perçoit une rémunération de 0,1% de l'encours annuel moyen géré et calculée *prorata temporis*, le cas échéant.

Ce mandat est conclu pour une durée indéterminée. Il peut être résilié, à tout moment, par l'une au l'autre des parties par lettre recommandée avec avis de réception, sans que ceux-ci ne soient tenus d'indiquer les motifs de leur décision et sans préjudice. La réalisation à l'initiative de la Société prend effet cinq (5) jours ouvrés après la réception de la lettre recommandée par SOFIDY.



Rue de Rennes - Paris (15e)

3.1.1.3 LISTE DES FILIALES IMPORTANTES

Au 31 décembre 2024, la Société n'a aucune filiale et ne détient aucune participation à l'exception d'une participation de 1 % dans la SPPICAV Tikehau Retail Properties III, d'une participation de 48 % dans la SARL Rose et d'une participation de 3,42 % du capital de la foncière néerlandaise Vastned Retail NV, participations décrites de manière détaillée au paragraphe 5.1.1.6.

3.1.2 LA GÉRANCE

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

SELECTIRENTE GESTION est une société par actions simplifiée, créée le 24 novembre 2020, au capital de 100.000 euros dont le siège social est situé 303, square des Champs Élysées, 91080 Évry-Courcouronnes et immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés d'Évry sous le numéro 891 372 294.

Au 31 décembre 2024, SELECTIRENTE GESTION comprend quatre collaborateurs et un alternant.

Le mandat de SELECTIRENTE GESTION est à durée indéterminée.

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

Jérôme Descamps président de SELECTIRENTE Gestion SAS

Adresse professionnelle : Selectirente, 303 Square des Champs Élysées, 91080 Évry-Courcouronnes.

Nommé Président de Selectirente GESTION SAS le 24 novembre 2020.

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

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

3.1.3 PRÉSENTATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

À la date du présent Document d'Enregistrement Universel, le Conseil de Surveillance de la Société est composé de la façon suivante :

Monsieur Pierre VAQUIER, Président du Conseil de Surveillance

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

Nommé Membre et Président du Conseil de Surveillance depuis le 5 avril 2019, il est renouvelé dans ses fonctions de membre et Président du Conseil de Surveillance le 3 février2021 et le 31 mai 2024. Son mandat de Membre du Conseil arrivera à son terme à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

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

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

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

Pierre VAQUIER a rejoint Tikehau Capital en 2018 et occupe les fonctions de Co-Directeur de l'activité immobilière.

Monsieur Hubert MARTINIER

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

Nommé Vice-Président du Conseil de Surveillance le 5 avril 2019, il est renouvelé dans ses fonctions de membre et Vice-Président du Conseil de Surveillance le 3 février 2021, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l' Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024. Membre du Conseil de Surveillance depuis la création de la société en 1997, il était le Président du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE de 2004 à 2019, le Président du Comité d'Audit de 2010 à 2019, et il est membre du Comité d'Investissement depuis 2006.

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

Diplômé de l'Institut Supérieur de Gestion de Paris et d'un DU de gestion de patrimoine de l'Université de Clermont-Ferrand, Hubert MARTINIER débute sa carrière chez Score Conseils en 1977 en tant que consultant en gestion. Il rejoint la Compagnie Générale des Eaux en 1981, au poste de trésorier et s'occupe de la gestion des flux et des placements de trésorerie. En 1985, il rejoint la Banque Internationale de Placement (rachetée en 1989 par le Groupe Dresdner Bank), d'abord au département ingénierie financière, puis au sein de sa filiale AVIP (compagnie d'assurance vie), dont il devient successivement directeur financier, directeur général adjoint, membre du Directoire puis Directeur Général. En 2005, il crée son cabinet de conseil en gestion patrimoniale : Hubert MARTINIER – Patrimoine et Assurance SARL. En outre, il a exercé de 2009 à 2023 des fonctions de juge consulaire, au tribunal de Commerce de Chambéry.





Madame Dominique DUDAN

Adresse professionnelle : 1, rue de Condé, 75006 Paris

Nommée Membre du Conseil de Surveillance le 13 juin 2018, elle est renouvelée dans ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance le 3 février 2021, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l'issue de l' Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

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

Après des études scientifiques elle a rejoint le monde de l'immobilier de l'hôtellerie et de la finance immobilière.

Elle a occupé des postes de Directeur d'Opération dans la promotion immobilière puis de Direction Générale avant de se consacrer de 1997 à début 2006 au poste de Directrice du Développement France au sein du groupe Accor Hotels & Resorts.

Entre 2006 et 2008 elle a intégré HSBC Reim en tant que Directrice des Opérations et membre du Directoire, puis BNP Paribas Reim en tant que Directrice Générale Adjointe et Directrice des fonds immobiliers réglementés.

Elle a ensuite créé sa propre structure : Artio Conseil tout en étant Directrice Générale de la société de Gestion Arcole Asset Management.

Puis, de janvier 2011 à août 2015 Dominique Dudan a été Présidente de la société Union Investment Real Estate France, Gestionnaire de fonds ouverts allemands puis jusqu'en 2018 représentante à Paris du Gestionnaire de fonds allemands Warburg HIH avant de prendre sa retraite opérationnelle.

Elle est actuellement toujours Senior Advisor de LBO France et Administratrice indépendante des foncières cotées Gecina, Mercialys et SELECTIRENTE. Elle a également été membre du Conseil de Surveillance de Swisslife Asset Management jusqu'en 2022.

Dominique Dudan est Chevalier dans l'Ordre National du Mérite et Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyor (FRICS)

La société SOFIDIANE, représentée par Madame Sylvie MARQUES

Adresse professionnelle : 303, square des Champs Élysées, 91080 Évry Courcouronne.

Nommée Membre du Conseil de Surveillance le 9 mars 2007, elle est renouvelée dans ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance le 3 février 2021, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024. La société Sofidiane est la holding patrimoniale de Monsieur Christian FLAMARION. La société Sofidiane est représentée par Madame Sylvie MARQUES son Directeur général délégué.

Représentant permanent : Madame Sylvie MARQUES

Adresse professionnelle : 303, square des Champs Élysées, 91080 Évry Courcouronnes

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

Monsieur Philippe LABOURET

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

Nommé Membre du Conseil de Surveillance le 12 juin 2012, il est renouvelé dans ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance le 3 février 2021, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

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

Monsieur Frédéric JARIEL

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

Nommé Membre du Conseil de Surveillance le 5 avril 2019, il est renouvelé dans ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance le 3 février 2021 et le 31 mai 2024. Son mandat de Membre du Conseil arrivera à son terme à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

Il est également Membre du Comité d'Investissement.

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

Madame Cécile MAYER-LEVI

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

Nommée Membre du Conseil de Surveillance le 16 avril 2019, elle est renouvelée dans ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance le 3 février 2021 et le 31 mai 2024. Son mandat de Membre du Conseil arrive à son terme à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

Cécile MAYER-LEVI a rejoint l'activité Dette Privée de Tikehau Capital en 2013.

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

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

La société CAPIMMO, représentée par Monsieur Nazim BOSLI

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

La société Capimmo est une Société Civile à capital variable gérée par la Société Primonial Real Estate Investment Management. Elle est représentée par Nazim Bosli, Fund Manager de la société. La Société est détenue par plus de 15 sociétés d'Assurance et Mutuelle qui la distribuent en unité de compte dans leurs contrats. Elle a un objet strictement immobilier et gère un patrimoine d'environ de 6 milliards d'euros à fin 2023 composé de 225 lignes principalement constituées de participations immobilières collectives, ainsi que d'actifs détenus directement. La société Capimmo est représentée par Monsieur Nazim BOSLI.

Représentant permanent : Monsieur Nazim BOSLI

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

La société Capimmo a été nommée en qualité Membre du Conseil de Surveillance par l'Assemblée Générale du 10 juin 2020, son mandat de membre du Conseil court jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024

Diplômé de l'INSEEC Grande Ecole, Nazim BOSLI débute sa carrière en tant qu'auditeur financier au Luxembourg puis à Paris. En 2020, il rejoint la société de gestion immobilière Primonial REIM en qualité de Fund Manager en charge des fonds de fonds.

Madame Marie SARDARI

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

Nommée Membre du Conseil de Surveillance le 13 juin 2019, elle est renouvelée dans ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance le 3 février 2021 et le 31 mai 2024, son mandat de Membre du Conseil arrivera à son terme à l'issue de l' Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

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

Madame Nathalie DE MORTEMART

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

Nommée Membre du Conseil de Surveillance le 10 juin 2020, elle est renouvelée dans ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance le 3 février 2021 et le 31 mai 2024, son mandat de Membre du Conseil arrivera à son terme à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027.

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

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

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

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





La société PLEIADE, représentée par Monsieur Vincent FARGANT

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

Nommée Membre du Conseil de Surveillance le 13 juin 2019, elle est renouvelée dans ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance le 3 février 2021, son mandat de Membre du Conseil court jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024. La société Pleiade est une société du groupe Maximo. Elle est représentée par son Directeur Administratif et Financier Monsieur Vincent FARGANT.

Représentant permanent : Monsieur Vincent FARGANT

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

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

La société SOGECAP, représentée par Monsieur Eric JOSEPH

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

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

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

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

Représentant permanent : Monsieur Eric JOSEPH

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

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

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

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

MANDATS EXERCÉS PAR LES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

	Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2024 jusqu'à ce jour
Pierre Vaquier	Aucun mandat	Membre et Président du Conseil de Surveillance, Membre et président du Comité d'Investissement, Membre du Comité d'Audit et des Risques de SELECTIRENTE SCA Administrateur indépendant et Président du Comité d'investissement de Sun Ltd - filiale de Ciel Ltd Membre et Président du Conseil de Surveillance et membre du Comité des rémunérations de SOFIDY(SAS) Administrateur indépendant et Président du Comité d'~~es~~ investissement~~s~~ de Les Hôtels (Très) Particuliers (SAS) Directeur général délégué de Real Asset Investment Managers SAS Président du Conseil, Administrateur indépendant, Membre du Comité d'Audit de CDL Commercial REIT
Frédéric Jariel	Président du Conseil d'administration de Stone Italy S.R.L (société italienne) Président du Conseil d'administration de Tuttogiglio S.R.L (société italienne) Membre du Conseil d'administration de Milanofiori Investment S.R.L (société italienne) Director de Laughing Rock 1 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 2 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 3 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 4 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 5 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 6 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 7 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 8 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 9 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 11 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 12 B.V. (société néerlandaise) Director de Laughing Rock 13 B.V. (société néerlandaise)	Membre du Conseil de Surveillance de SOFIDY(SAS) Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Investissement de SELECTIRENTE SCA Gérant de Tikehau real estate Building Acquisition S.à r.l. (société luxembourgeoise) Gérant de Tikehau Real Estate Opportunity 2018 GP S.à r.l. (société luxembourgeoise) Gérant de Tikehau Real Estate Opportunity II GP S.à.r.l. (société luxembourgeoise Gérant de Real Estate Worlwide GP S.à.r.l (société luxembourgeoise) Gérant de Tikehau Real Estate V GP S.à.r.l. (société luxembourgeoise)





	Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2024 jusqu'à ce jour
Marie Sardari	Membre du Comité d'Investissement de Tikehau Real Estate Investment Company (depuis le 20 juillet 2021)	Membre du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE SCA
	Membre du conseil de Gérance de Tikerock LDA (société Portugaise)	Membre du conseil de Gérance de Bercy Link S.à r.l. (société luxembourgeoise)
	Membre du conseil de Gérance de Trapézio Inédito Unipessoal LDA (société Portuguaise)	Membre du conseil d 'administration de Gérance de Flower Luxco (S.A.) (société luxembourgeoise)
	Membre du conseil de Gérance de Argumento Pioneiro Unipessoal LDA (société Portugaise)	Membre du conseil de Gérance de Tikehau Italy Retail Fund 1 GP S.à r.l. (société luxembourgeoise)
		Membre du conseil de Gérance de Tikehau Italy Retail Fund II G.P. S.à r.l. (société luxembourgeoise)
		Membre du conseil de Gérance de TRE III Feeder GP S.à r.l. (société luxembourgeoise)
		Membre du conseil d 'administration de Stone Luxembourg (S.A.) (société luxembourgeoise)
		Président du conseil d'administration Stone Italy S.R.L (société italienne)
		Président du conseil d'administration Tuttogiglio S.R.L (société italienne)
		Président du conseil d'administration de Milanofiori Investment S.R.L (société italienne)
		Membre du conseil de Gérance de ZIP General Partner (société luxembourgeoise)
		Membre du conseil de Gérance de Pington S.à r.l (société luxembourgeoise)
		Membre du conseil de Gérance de Pongtin S.à r.l (société luxembourgeoise)
		Membre du conseil de Gérance de mai S.à r.l. (société luxembourgeoise)
		Membre du conseil de Gérance de Eurofioraio S.à r.l (société luxembourgeoise)
		Membre du conseil de Gérance de Denhead S.à r.l. (société luxembourgeoise)
		Membre du conseil de Gérance de Property Acquisition Eco-Living Assets S.à r.l. (société luxembourgeoise)
		Membre du conseil de Gérance de Rose S.à.r.l. (société luxembourgeoise)
		Membre du comité d'Investissement de Tikehau Real Estate Investment Company
		Membre du conseil de Gérance de Assets Urbanistic Transaction Opportunities S.à.r.l (société luxembourgeoise)
		Membre du conseil de Gérance Fado Land III (société Portugaise)
		Membre du conseil de Gérance Fado Land IV(société Portugaise)
		Membre du conseil de Gérance Fado Land V(société Portugaise)
		Membre du conseil de Gérance Fado Land VI(société Portugaise)
		Membre du conseil de Gérance Fado Land VII(société Portugaise)
		Membre du conseil de Gérance de Twenty Bengal S.à.r.l (société Luxembourgeoise)

	Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2024 jusqu'à ce jour
Cécile Mayer Lévi	Aucun mandat	Membre du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE SCA Présidente de CILEV (SAS) Gérante de Tikehau General Partner S.à r.l. (société luxembourgeoise) Gérante de Tikehau General Partner II S.à r.l. (société luxembourgeoise) Gérante de TDL IV S.à r.l. (société luxembourgeoise) Gérante de TDL 4 L S.à r.l. (société luxembourgeoise) Gérante de MTDL Investment Sàrl (société luxembourgeoise) Gérante TSO investment S.à r.l (société luxembourgeoise) Gérante de TDL 1st Lien Investment Sàrl (société luxembourgeoise) Gérante de Tikehau General Partner V S.à.r.l (société Luxembourgeoise) Gérante de Tikehau PDS B GP S.à.r.l (société Luxembourgeoise) Gérante de Tikehau PDS GP S.à.r.l (société Luxembourgeoise) COMECA Commission Dette Privée FRANCE INVEST FONDATION HEC FRANCE INVEST Membre du Conseil d'administration de BANIJAY GROUP (anciennement FLE Entertainement) Gérante de Tikehau Direct Lending 5 S.à.r.l. (société Luxembourgeoise) Gérante de Tikehau Magnum Holding S.à r.l. (société Luxembourgeoise) Gérante de Tikehau General Partner VI (société Luxembourgeoise) Gérante de Tikehau Direct Lending VI Lending First Lien GP S.à r.l. (société Luxembourgeoise) Gérante de Atlantic GeoConstruction LuxCo 4 (ex. TERRATEST LUXCO 4) (société Luxembourgeoise) Gérante de TKO PD Lux Sponsorship (société Luxembourgeoise) Gérante de TikeCruise S.à.r.l. (société Luxembourgeoise)
Nathalie de Mortemart	Aucun mandat	Membre du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE SCA
Dominique Dudan	Membre du Conseil de surveillance et membre du comité d'audit et des risques de SWISS LIFE SLAM SA (fin en 2022) Liquidateur de la SAS les artisans du son (fin octo	Membre du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE SCA Présidente du Conseil de Surveillance de SOFIDY PIERRE EUROPE Membre du Conseil d'administration et Présidente du comité de la gouvernance, des rémunérations et des nominations de GECINA SA Présidente du comité d'investissement de MERCIALYS SA Présidente du Conseil de Surveillance de l'OPCI SOFIDY PIERRE EUROPE SA Présidente et actionnaire unique de ARTIO CONSEIL SASU Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PIERRE EXPANSION Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI ALTIXIA COMMERCE Présidente du Conseil de Surveillance de la SCPI ALTIXIA CADENCE 12 Présidente de Nokomis webstoreSAS Membre du Conseil d'administration de la SPI marocaine Apexia Social Infrastructures Gérante de la SARL William's Hôtel Gérante de la SCI MMM Gérante de la SCI du 92





	Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2024 jusqu'à ce jour
Sofidiane SAS	Président de la SAS SOF DI (fin mars 2019)	Président de la SAS K-FONDS (représentant SOFIDIANE)
	Membre du Conseil de Surveillance de Sofimmo (SA) (fin mai 2019)	Membre du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE SCA
Sylvie Marques	Aucun mandat	Représentant permanent de Sofidiane SAS au Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE SCA
		Présidente de la SAS Devsec International
Pléiade SA	Aucun mandat	Membre du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE SCA
Vincent Fargant		Membre du Conseil d'administration de Pléiade SA.
		Représentant permanent de Pléiade SA au Conseil de surveillance de SELECTIRENTE SCA
Hubert Martinier	Président du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE SCA	Membre et Vice-Président du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE SCA
	Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION	Membre du Comité d'Audit et des Riques et du Comité d'Investissement de SELECTIRENTE SCA
		Gérant de la SARL Hubert Martinier Patrimoine et Assurance
		Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI EFIMMO 1
		Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI IMMORENTE
		Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI France INVESTIPIERRE
		Président du Conseil de Surveillance de la SCPI PIERRE SELECTION
		Président du Conseil de Surveillance de la SCPI GRAND PARIS PIERRE
		Liquidateur amiable de la SA GALVANOPLASTIE ET FONDERIE DU CENTRE
		Membre du conseil de Surveillance de la SCPI FICOMMERCE
		Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI SOFIPRIME

	Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2024 jusqu'à ce jour
Capimmo	Membre du Conseil de Surveillance de la SCI GRAND SEINE	Membre du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE SCA
	Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMO 1	Membre du comité consultatif de Aquila Capital Southern European Logistics S.A. SICAV-RAIF
	Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI PRIMOFAMILY	Membre du comité consultatif de De Eemhof Invest BV
	Membre du Conseil de surveillance de la SCPI PRIMOPIERRE	Membre du Conseil d'administration de la SAS ARBORETUM
	Membre du Conseil de surveillance de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER	Membre du Comité consultatif de la SAS BLUE ONE
	Membre du Conseil de Surveillance de PATRIMMO COMMERCE	Censeur du Conseil d'Administration de Frey
	Président du Conseil de Surveillance de PATRIMMO CROISSANCE	Membre du Conseil de surveillance de l'OPPCI PREIM EVIA
	Président du Conseil de Surveillance de la SAS PREIM DEV HOSPITALITY	Membre du Comité de surveillance de l'OPPCI Imocom Park
		Membre du Comité de Surveillance de la SCPI PAREF PRIMA
		Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI NOVAPIERRE 1
		Membre du Conseil de Surveillance de l'OPPCI LES MIROIRS
		Membre du Conseil de Surveillance de l'OPPCI APEC RESIDENCE
		Membre du Comité de Surveillance de la SCPI METRONOME
		Membre du Comité Stratégique de l'OPPCI OFI IMMOBILIER
		Président du Conseil de Surveillance de l'OPPCI PREIM DEFENSE 2
		Président du Conseil de Surveillance de l'OPPCI PREIM RETAIL 1
		Membre du Comité consultatif de l'OPPCI EPOPEE IMMO RENDEMENT 1
		Membre du Comité de Surveillance de la SCPI PAREF HEXA
		Membre du Conseil de surveillance de l'OPPCI APEC RESIDENCE
		Membre du Conseil de surveillance de l'OPPCI APEC DEVELOPPEMENT
		Président du Conseil de Surveillance de PATRIMMO CROISSANCE IMPACT
		Membre du Conseil de surveillance de l'OPPCI APEC RESIDENCE
		Membre du Conseil de surveillance de l'OPPCI APEC DEVELOPPEMENT
		Membre du Comité de Surveillance de la SCI PREIM BATIGNOLLES
		Président du Conseil de Surveillance de la SCI ARDEKO
		Président du Conseil de Surveillance de la SCI BOULOGNE LE GALLO
		Membre du Conseil de Surveillance de la SCI MARSEILLE CITY
		Membre du Comité de suivi de la SCI MATA GREEN OAK
		Membre du Comité de Surveillance de la SCI PREIM NEWTIME
		Membre du Comité de Surveillance de la SCI NODA
		Membre du Comité de surveillance de la SCI PASTEUR
		Membre du Comité de Surveillance de la SCI PR2
		Membre du Comité de Surveillance de la SCI KADENCE REGNAULT





	Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2024 jusqu'à ce jour
Nazim BOSLI	Aucun mandat	Représentant permanent de CAPIMMO au Conseil de surveillance de SELECTIRENTE SCA
Philippe Labouret	Président du Conseil de Surveillance de La Centrale de Création Urbaine Membre du Conseil de Surveillance de Sofimmo SA (fin mai 2019)	**À titre personnel Monsieur Labouret est :** Membre du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE SCA Gérant de la SARL Presbourg Kléber immobilier Président du Conseil d'Administration de Sodes SA **Gérant de 38 sociétés patrimoniales : liste exhaustive ci-dessous :** SCI PARCHAMP SCI SAINT ANTOINE SCI LA SOURCE SCI MONTMORENCY III SCI DU CENTRE COMMERCIAL LES MERISIERS SCI LES ARCADES SCI DU FORT SCI LE RHONE SCI LES OISEAUX SCI MOISSY CENTRE SCI SAINT CHRISTOPHE SCI LES PRES SCI LES TERRASSES SCI LE LAC SCI LES POUMONS SCI LES CHAMPS HAUTS SCI LE HAMEAU DU CHOZAL SCI FINANCIERE LABOURET SCI MONTROUGE CENTRE SCCV HOCHE CHERIOUX SCCV DU 40 ET 42 PERIER MONTROUGE SCCV MONTROUGE 143 REPUBLIQUE SCCV MONTROUGE 121 REPUBLIQUE SCCV CLAMART 12 ROOSVELT SCCV PARIS 69 EXELMANS SCCV JEANNE ASNIERES SCI SULLY SCCV ASNIERES 36 BROSSOLETTE SCCV CHAVILLE COTEAU CARNOT SCCV MONTROUGE 17 VICTOR HUGO SCI MEUDON TRIVAUX SCI DU NOUVEAU MARCHE SCI DE LA ROCHE SCI SAINT LOUIS SAS LEFKADA HOLDING SAS PKI PARTICIPATION SCI ANTONY RENAISSANCE SAS HPL

	Mandats antérieurs au cours des 5 derniers exercices	Mandats en cours au 31 décembre 2024 jusqu'à ce jour
		En qualité de représentant de la SA SODES, Gérante des 8 sociétés ci-dessous : SAS KENNEDY VILLEJEAN SCI CENTRE COMMERCIAL LES GAYEULLES SCI LA GRANDE GARENNE D'ANGOULEME SCI LE COQ SCI DU CENTRE COMMERCIAL DESBALS SCI DU CENTRE COMMERCIAL BELLEFONTAINE SCI LA PLAINE DE TRAPPES SCI DU CENTRE COMMERCIAL DU BLOSNES **En qualité de représentant de PRESBOURG KLEBER IMMOBILIER, Gérante des 3 sociétés ci-dessous :** PKI PARTICIPATION SAS HPL SCI ANTONY RENAISSANCE **En qualité de représentant de PKI PARTICIPATION, Gérante des 5 sociétés ci-dessous** SAS LES PORTES DE BOULOGNE SAS LES PORTES DE BOULOGNE PDB 2 SAS HDC SASU HOTEL DUQUESNE EIFFEL SAS BONHOTEL
SOGECAP SA	Administrateur de: ORADEA VIE (échéance 30/06/2021)	Membre du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE SCA Gérant de PIERRE PATRIMOINE Gérant de SGI CAEN Gérant de SGI VILLETTE Gérant de SGI 1-5 ASTORG Gérant de SGI 10-16 VILLE L'EVEQUE Gérant de SGI IMMO 3 Gérant de SGA 48-56 DESMOULINS (anciennement SGI IMMO 4) Gérant de SGI IMMO 5 Gérant de SGI VISITATION Gérant de SGA INFRASTRUCTURES Gérant associé de SOGEVIMMO Gérant associé de MASSY 30 AVENUE CARNOT Gérant associé de SOGEPIERRE Associé de SGI PACIFIC Président de SGI HOLDING SIS Administrateur de ORADEA VIE Administrateur de LA MAROCAINE VIE Administrateur de FONDS STRATEGIQUE DE PARTICIPATIONS Administrateur de SOGELIFE Administrateur de B.G.1 SA Administrateur de UIB ASSURANCES
Eric Joseph	Aucun mandat	Administrateur de REGAZ Administrateur de PERVALOR Représentant permanent de SOGECAP, membre du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE SCA Président de SOGECAP CAPITAL FINANCE Président de SOGECAP CAPITAL DEVELOPPEMENT (Véhicule avec SG CP) Administrateur de BG1 SA, représentant SOGEVIMMO



3.1.4 FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Les missions et le fonctionnement du Conseil de Surveillance sont détaillés au Chapitre 3, Section 3.4 du présent Document d'Enregistrement Universel.



Rue de Courcelles – Paris (17e)

3.2 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

3.2.1 FONCTIONNEMENT DES ASSEMBLÉES

Les principales stipulations décrites ci-dessous sont issues des statuts de la Société tels qu'en vigueur à la date du présent Document d'Enregistrement Universel.

Participation aux Assemblées générales des actionnaires (article 11.1 des statuts)

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

La participation des actionnaires ordinaires à l'Assemblée générale de la Société s'effectue dans les conditions prévues par la loi et les stipulations de l'article 11.1 des statuts de la Société.

Conformément à l'article R.22-10-28 du Code de commerce, sont admis à participer à l'Assemblée les actionnaires ordinaires qui justifient de leur qualité par l'inscription en compte des titres à leur nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit régulièrement pour leur compte au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée, soit dans les comptes de titres nominatifs, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L.211-3 du Code monétaire et financier.

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

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

Pour les actionnaires ordinaires inscrits au nominatif, l'inscription en compte à J-2 dans les comptes de titres nominatifs est suffisante pour leur permettre de participer à l'Assemblée.

Pour les actionnaires ordinaires détenant leurs titres au porteur, ce sont les intermédiaires mentionnés à l'article L.211-3 du Code monétaire et financier, qui tiennent les comptes de titres au porteur qui justifient directement de la qualité d'actionnaire de leurs clients auprès du centralisateur de l'Assemblée par la production d'une attestation de participation annexée au formulaire unique de vote à distance ou par procuration ou de demande de carte d'admission établie au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit. Toutefois, si un actionnaire ordinaire au porteur souhaite participer physiquement à l'Assemblée et n'a pas reçu sa carte d'admission, il devra demander à son intermédiaire financier de lui délivrer une attestation de participation qui lui permettra de justifier de sa qualité d'actionnaire à J-2 pour être admis à l'Assemblée.

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

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

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

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

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

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

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation. Les réunions ont lieu au siège social ou dans tout autre lieu précisé dans la convocation. L'Assemblée générale mixte du 2 juin 2023 s'est tenue en présentiel au siège social de la Société avec un quorum de 96,40 %.

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



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

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

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

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

Approbation des décisions par le ou les associés commandités (article 11.1 des statuts)

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

3.2.2 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ EN 2024

En 2024, l'Assemblée générale des actionnaires s'est réunie une fois le 31 mai. Lors de cette Assemblée, l'ensemble des résolutions recommandées par la Gérance ont été approuvées, avec un quorum de 96,64%.



Place des Grands Hommes – Bordeaux (33)

3.3 RÉMUNÉRATIONS, INDEMNITÉS ET AVANTAGES

3.3.1 RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE

Conformément à l'article L. 22-10-76, du Code de commerce, les éléments de la politique de rémunération s'appliquant à la Gérance sont établis par l'associé commandité après avis du Conseil de Surveillance et en tenant compte des principes et conditions fixés par les statuts de la Société. Ces éléments font l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire chaque année et lors de chaque modification importante de cette politique.

La politique de rémunération de la Gérance est détaillée au Chapitre 9, Section 9.4.1.3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Approbation des éléments de rémunération, et avantages de toutes natures versés ou attribués à la Gérance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Le Gérant a perçu au titre de sa rémunération fixe :

- une somme annuelle égale à 0,40% HT de l'actif brut réévalué consolidé de la Société de 2 358 042 € HT ;
- aucune avance à valoir sur cette rémunération.

Le Gérant a perçu au titre de sa rémunération variable

- une commission d'investissement égale à 2,5% HT du prix de revient tous frais et droits inclus (hors TVA) de chaque acquisition réalisée de manière directe ou indirecte avec un minimum de 25.000,00 euros HT par actif soit un montant total de 69 903 € HT;
- une commission d'arbitrage égale à 0,5% HT du prix net vendeur de chaque actif cédé de manière directe ou indirecte avec un minimum de 10.000,00 euros HT par actif soit un montant total de 202 100 € HT.

La rémunération variable de la Gérance ne comprend pas de critère quantifiable extra-financier dans la mesure où le choix a été fait d'intégrer des critères extra-financiers à la rémunération variable des membres de l'équipe de SELECTIRENTE GESTION, la Gérance. Parmi ces critères, figurent : l'indexation systématique d'une partie de la rémunération variable de 100 % des collaborateurs de SELECTIRENTE GESTION sur des critères ESG, la diversité des genres au sein de l'équipe, l'écart de salaire moyen entre femme et homme suivi dans le temps, le nombre d'heures moyen de formation et de développement personnel par employé et par an, et de développement des membres de l'équipe spécifique aux enjeux ESG ou l'évaluation annuelle de la performance des employés.

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

3.3.2 RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'article L. 22-10-76, II du Code de commerce, la politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance fait l'objet d'un projet de résolution soumis à l'accord de l'associé commandité et à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire chaque année et lors de chaque modification importante de cette politique.

Les éléments de la politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance sont détaillés au Chapitre 9, Section 9.4.2.6 du présent Document d'Enregistrement Universel.

3.3.3 RAPPORT SYNTHÉTIQUE SUR LES RÉMUNÉRATIONS

Approbation des éléments de rémunération, et avantages de toutes natures versés ou attribués au Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Les éléments de rémunération versés ou attribués au Conseil de Surveillance sont détaillés au Chapitre 9, Section 9.4.2.6 du présent Document d'Enregistrement Universel.





3.4 CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance s'inscrivent dans le cadre défini par les dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés en commandite par actions, les statuts de la Société et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Le règlement intérieur de la Société, dans sa version adoptée par le Conseil de Surveillance de la Société le 3 février 2021, précise notamment :

- les missions et attributions du Conseil de Surveillance ;
- les devoirs des membres du Conseil de Surveillance (déontologie des opérations de Bourse, interventions sur le titre de la Société, transparence, révélation des conflits d'intérêts et devoir d'abstention, confidentialité, etc.) et les critères d'indépendance des membres ;
- le fonctionnement du Conseil de Surveillance (fréquence des réunions, convocation, information des membres, utilisation des moyens de visioconférence et de télécommunication) et des Comités (Comité d'audit et des risques et Comité d'Investissement) ; et
- les règles de détermination de la rémunération des membres du Conseil de Surveillance.

La présente Section 3.4 comporte des extraits substantiels du règlement intérieur du Conseil de Surveillance de la Société qui est disponible sur le site internet de la Société (www.selectirente.com, rubrique Gouvernance).

3.4.1 CONSEIL DE SURVEILLANCE

La composition du Conseil de Surveillance ainsi que l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance sont détaillées au Chapitre 9 dans les Sections 9.4.2.1 et 9.4.2.2 du présent Document d'Enregistrement Universel.

3.4.2 COMITÉS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La composition et les missions du Comité d'Investissements et du Comité d'Audit et des Risques sont détaillées en Chapitre 9 dans les Sections 9.4.2.3 et 9.4.2.4 du présent Document d'Enregistrement Universel.

3.4.3 CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

DÉCLARATIONS SUR LA SITUATION DU GÉRANT

Conflits d'intérêts potentiels au niveau du Gérant

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

Toutefois, SELECTIRENTE GESTION est une filiale à 100 % de SOFIDY. Ainsi, la Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec SOFIDY, filiale de TIKEHAU CAPITAL, actionnaire le plus important de la Société à la date du présent Document d'Enregistrement Universel, et avec laquelle le Gérant a conclu une convention de prestation de services. Aux termes de cette convention, SOFIDY fournit à SELECTIRENTE GESTION des prestations de conseils et d'assistance, notamment en matière d'investissement, de mise en œuvre de mesures de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière.

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

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

Afin de prévenir ce type de conflit d'intérêt, la Société a mis en place un Comité d'Investissement (se référer au Chapitre 3, Section 3.4.2 et au Chapitre 9, Section 9.4.2.3) :

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

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

SOFIDY est également une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF. Elle est gestionnaire des SCPI Immorente, Sofiboutique (anciennement Immorente2), Efimmo1, Sofipierre, Sofiprime, Sofidy Europe Invest et Sofidynamic, de l'OPCI Sofidy Pierre Europe, de l'OPCI Soliving, de l'OPPCI Sofimmo, de l'OPCI Soliving, des SC UMR Select Retail, Sofidy Convictions Immobilières, ainsi que des FCP Sofidy Sélection 1.

Elle est également gérante des sociétés SCI SYREF1, SCI SYREF2, SCI SYREF3, SCI SYREF4, SCI SYREF5, SCI SYREF6, SCI SYREF7, SCI SYREF8, SCI SYREF9, SCI SYREF10, SCI SYREF11, SCI SYREF12, SCI SYREF13, SCI SYREF14, SCI SYREF15, SCI SYREF 16, SCI SYREF 17, SCI SYREF 18, SCI SYREF 19, SCI SYREF 20, SCI SYREF 21, SCI SYREF 22, SC SOREF 2, SC SOREF 3 et Présidente des SAS SOREF1 Massena, SAS SOREF1 Rives d'Arcins, SAS SPE International Holding, SAS SPE AUSTRIA 1, Sofidy Financement et la SCI International Holding SAS.

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

Les mesures mises en œuvre pour prévenir ces conflits d'intérêts ont été développées au paragraphe 3.4.3.2.

DÉCLARATIONS SUR LA SITUATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Liens familiaux

Il n'existe entre les personnes listées (chapitre 3.1.3) ci-dessus aucun lien familial.

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

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

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

Les membres du Conseil de Surveillance ont déclaré qu'aucun conflit d'intérêts n'est survenu au cours de l'exercice 2024 entre leurs obligations envers SELECTIRENTE et leurs intérêts personnels ou leurs autres obligations et qu'il n'en existait aucun à la date du présent Document d'Enregistrement Universel.

Déclarations relatives aux membres du Conseil de Surveillance

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

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



unity - Paris (2e)



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

SELECTIRENTE GESTION assure la gestion de SELECTIRENTE et bénéficie d'une assistance de la part de SOFIDY via la mise en place depuis le 3 février 2021 de la convention de prestation de services décrite ci-dessus et la signature d'un mandat de gestion locative, administrative et comptable en date du 24 février 2021 avec effet au 3 février 2021, aux termes duquel SELECTIRENTE GESTION a confié à SOFIDY la gestion locative, administrative et technique des biens immobiliers détenus par la Société. La convention de prestation de services et le mandat de gestion locative, administrative et comptable sont décrits au Chapitre 3, Section 3.3.1 du présent Document d'Enregistrement Universel. Cette organisation de la gestion de SELECTIRENTE lui permet de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire.

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

Afin d'anticiper et de se prémunir de tout risque de conflits d'intérêts potentiels, fortement amenuisé depuis la nomination du nouveau gérant en date du 3 février 2021, SOFIDY a conservé son dispositif de prévention des conflits d'intérêts susceptibles de naître entre les véhicules d'investissement qu'elle gère et les nouvelles missions qui lui ont été confiées dans le cadre du contrat de prestation de services et d'assistance, aussi bien lors des processus d'investissement, d'arbitrage qu'au niveau de la gestion locative.

Investissements

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

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

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

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

- aux critères d'investissements liés à la société de gestion, définis dans son programme d'activité ;
- aux critères d'investissements liés aux fonds gérés, définis dans les politiques d'investissement et la documentation de chaque fonds (statuts, notes d'information, prospectus) ;
- aux critères d'investissements liés à SELECTIRENTE, définis par son statut SIIC et sa stratégie d'investissement ;
- aux critères d'investissements liés au traitement de situations de conflits d'intérêts particulières.

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

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

Exemples de critères d'investissement liés aux fonds gérés par SOFIDY ou SELECTIRENTE :

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

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

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

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

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

Arbitrages

Toute décision d'investissement par SELECTIRENTE d'actifs cédés par un fonds géré par SOFIDY est soumise à la validation du comité d'investissement de SELECTIRENTE. Sauf exception, il ne pourra être constitué de portefeuille de biens à arbitrer commun à plusieurs fonds.

Gestion

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

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

Rémunération

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

En outre, afin d'éviter tout conflit d'intérêt potentiel, la nouvelle rémunération statutaire (Article 8.3 des nouveaux statuts repris au Chapitre 10 Section 10.2.3 du présent Document d'Enregistrement Universel) versée par SELECTIRENTE à SELECTIRENTE GESTION exclut dans son assiette définie comme « l'actif brut réévalué consolidé » tout montant des véhicules d'investissement gérés par SOFIDY ou par TIKEHAU CAPITAL. Ainsi SELECTIRENTE s'est dotée d'une politique visant à éliminer toute situation d'empilements de commissions (notamment lorsqu'elle investit dans un fonds géré par SOFIDY ou par TIKEHAU CAPITAL). À ce titre, SELECTIRENTE ne verse aucune commission d'investissement et aucune commission de gestion sur les revenus perçus par SELECTIRENTE au titre des investissements dans les véhicules d'investissement gérés par TIKEHAU CAPITAL ou SOFIDY (usufruits et pleine propriété) ou apportés par TIKEHAU CAPITAL ou une de ses filiales.

3.4.4 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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

L'application par la Société des recommandations du Code Middlenext à la date d'enregistrement du présent Document d'Enregistrement Universel est détaillée au Chapitre 9, Section 9.4.2.5.



Rue de Rivoli - Paris (1er)



Rue Saint Dominique - Paris (7e)

4 DÉVELOPPEMENT DURABLE

INTRODUCTION 78

4.1 CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 79
4.1.1 Stratégie transverse & politique RSE 79
4.1.2 Inclusion des parties prenantes 80
4.1.3 Risques & opportunités 80
4.1.4 Tableau de bord 81

4.2 FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES VILLES 82
4.2.1 Les commerces de proximité, ADN de SELECTIRENTE 82
4.2.2 Être utile et contribuer à la société 83

4.3 S'ENGAGER POUR UNE ACTIVITÉ SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT 84
4.3.1 Consommation et impact environnemental 84
4.3.2 Gestion durable des déchets et de l'eau 85
4.3.3 Gestion des risques & résilience climatique 85
4.3.4 Préserver la biodiversité autour des actifs 86

4.4 FAIRE DES ENJEUX ESG UNE CARACTÉRISTIQUE INTRINSÈQUE À LA POLITIQUE DE GOUVERNANCE 87
4.4.1 Gouvernance interne 87
4.4.2 Gouvernance externe 88

4.5 PREMIER FINANCEMENT DURABLE SOUS FORME DE SUSTAINABILITY LINKED LOAN (SLL) 90

4.6 ANNEXES 91
4.6.1 Synthèse des indicateurs ESG et des indicateurs EPRA 91
4.6.2 Note méthodologique 94
4.6.3 INDICATEURS DE GOUVERNANCE EPRA 97



Introduction

Consciente des enjeux sociaux et environnementaux contemporains, SELECTIRENTE souhaite contribuer à un secteur de l'immobilier plus durable. Les commerces de proximité font partie intégrante de l'ADN de la foncière et de sa vision du développement économique local. Ainsi, les piliers E, S et G sont au cœur de sa gouvernance, la fondation d'une stratégie basée sur la résilience et la création de valeur des commerces situés au cœur des centres-villes. SELECTIRENTE s'est fixée 12 objectifs concrets, mesurables et quantifiables en matière de politique ESG, qui la guident à travers l'acquisition de ses actifs, leur gestion, leur valorisation sur le long terme ou bien dans le développement d'une collaboration étroite avec les parties prenantes. Par la mise en place d'actions concrètes, SELECTIRENTE œuvre à favoriser le développement économique des centres-villes, à s'engager pour une activité soucieuse de l'environnement, et à concrétiser l'intégration des enjeux ESG à sa politique de gouvernance. Ses 12 engagements ont été formalisés dans une Charte ESG intitulée « **Nos engagements de développement durable** », publiée en janvier 2023. Ce rapport ESG a été complété au titre de l'année 2024 par des indicateurs promus par l'EPRA (Association Européenne des foncières cotées dont SELECTIRENTE est membre) dans ses recommandations en matière de développement durable, intitulées "EPRA Sustainability Best Practices Recommandation" ; il révèle les résultats de cette stratégie, qui ont vocation à être suivis et publiés d'année en année.

Jérôme Descamps, Président de SELECTIRENTE GESTION

"E, S, G. Trois piliers sur lesquels les entreprises doivent aujourd'hui faire reposer leur modèle. Trois formidables défis à relever, dans un monde en pleine mutation dans lequel s'entrecroisent des exigences protéiformes et souvent complémentaires.

Face à l'urgence climatique, devant la nécessité d'un monde du travail plus humain et à l'organisation optimisée, nous avons tous un rôle à jouer, une pierre à apporter à ce gigantesque édifice. SELECTIRENTE l'a bien compris et déploie une stratégie qui s'articule autour de trois axes : 1/ favoriser le développement économique des centres-villes, 2/ s'engager pour une activité soucieuse de l'environnement et 3/ faire des enjeux ESG une caractéristique intrinsèque à la politique de gouvernance.

Ambitieuse, cette stratégie engage dans la démarche de SELECTIRENTE, l'ensemble des parties prenantes en les intégrant dans la politique de gestion de la Société, tout au long du cycle de la vie de ses actifs, de la sélection des actifs à leur valorisation sur le long terme, ainsi que dans leur suivi au quotidien.

Cette année, SELECTIRENTE a notamment renforcé ses engagements en matière de développement durable en transformant deux lignes de crédit en Sustainability-Linked Loan (SLL). Ces prêts intègrent des objectifs ESG liés à trois critères de performance extra-financière pouvant affecter les marges bancaires, et qui concernent l'adaptation des actifs au changement climatique, la réduction de la consommation d'énergie primaire des actifs, et l'augmentation de la collecte de données relatives à la performance énergétique des actifs."

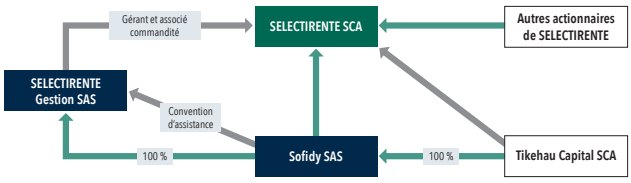
4.1 CONTEXTE DE LA DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

4.1.1 STRATÉGIE TRANSVERSE & POLITIQUE RSE

Valeurs ESG portées par le modèle d'affaires

Créée en 1997 à l'initiative de SOFIDY et de professionnels de l'immobilier, SELECTIRENTE a été introduite en Bourse en octobre 2006, a adopté le statut SIIC au 1er janvier 2007, puis a été transformée le 3 février 2021 de société anonyme en société en commandite par actions, une étape majeure dans la poursuite de son développement. SELECTIRENTE, qui n'a pas d'employé, est ainsi dirigée par un gérant, SELECTIRENTE GESTION SAS, elle-même dotée d'une direction managériale propre lui permettant de poursuivre le développement de SELECTIRENTE tant en France qu'à l'international. SELECTIRENTE GESTION est donc responsable de la mise en place d'une politique ESG formalisée et ambitieuse pour SELECTIRENTE. Elle est notamment chargée de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre, de répondre aux problématiques ESG de la Société et de ses collaborateurs et enfin de s'assurer du respect des 12 engagements qu'elle s'est fixée en la matière, ainsi que de l'évolution des prérogatives légales et de place.

SELECTIRENTE GESTION est détenue à 100 % par SOFIDY, elle-même filiale à 100% de TIKEHAU CAPITAL, un investisseur mondial porteur d'un engagement de long terme pour le développement durable, caractérisé par une intégration systématique des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. Ainsi, le modèle de gouvernance de SELECTIRENTE, et par ce biais sa politique de gestion des enjeux ESG, est riche d'une collaboration et contribution de ces trois acteurs. En effet, SELECTIRENTE GESTION opère un partenariat étroit avec SOFIDY dans le cadre de sa politique ESG, par l'intermédiaire d'un contrat de prestations de conseils et d'assistance lui permettant de s'appuyer sur son savoir-faire et ses compétences, notamment en matière d'asset management, de Property Management et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement.



Flèche verte: détention capitalistique et flèche grise lien contractuel

Cette politique ESG est transversale et se déploie à tous les niveaux de la Société, à commencer par la politique interne. En effet, SELECTIRENTE a mis en place une politique interne de développement durable, visant à réduire l'impact de la société sur l'environnement. Pour participer à la transition écologique et renforcer la valorisation financière et extra-financière de ses actifs immobiliers sur le long terme, elle a développé une stratégie ESG sur l'ensemble de son patrimoine ; le déploiement de cette démarche repose sur une analyse incluant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance, lors de la phase d'investissement pour tous les nouveaux actifs, le suivi régulier de la performance ESG de chacun de ses actifs sous gestion, et la mise en œuvre des mesures d'amélioration de leur performance ESG.

De plus, les valeurs sociales se retrouvent dans sa politique de ressources humaines, qui vise à promouvoir l'égalité professionnelle et la diversification des profils au sein des équipes de SELECTIRENTE GESTION. L'intégration des enjeux ESG est aussi prise en compte dans les évaluations annuelles des collaborateurs, ainsi que dans la politique de rémunération mise en place.

Afin de concrétiser sa démarche ESG, autant auprès de ses parties prenantes internes qu'externes, SELECTIRENTE a publié en janvier 2023 sa Charte ESG intitulée « Nos engagements de Développement Durable ». Celle-ci définit ses 12 engagements et objectifs chiffrés et datés en matière de développement durable, ses attentes envers ses parties prenantes et la prise en compte des enjeux ESG dans la conduite de ses activités. La Société considère qu'intégrer ces enjeux dans l'ensemble de ses process de décision contribue à obtenir une performance durable à long terme, et que ces facteurs constituent des sources d'opportunités en matière d'investissement.

Pour prendre en considération les enjeux ESG nationaux, internationaux et spécifique à son activité d'investisseur immobilier, SELECTIRENTE est membre et adhère à des organisations et des standards en matière d'enjeux environnementaux, sociétaux et de gouvernance, et participe activement aux groupes de travail, aux commissions et aux conférences thématiques de ces organismes de place :

- la F.E.I. Fédération des Entreprises Immobilières ;
- l'O.I.D. Observatoire de l'Immobilier Durable ;
- l'E.P.R.A. Association des Foncières Cotées Européennes ;
- la F.A.C.T. Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (Ex C.N.C.C.) ;
- l'I.E.I.F. Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière.

Ces adhésions lui permettent d'être à l'écoute des tendances de fonds sur ces sujets, d'anticiper les attentes des pouvoirs publics et de la société et d'ajuster sa stratégie en conséquence.





4.1.2 INCLUSION DES PARTIES PRENANTES

SELECTIRENTE inclut pleinement ses parties prenantes internes et externes dans sa démarche de développement durable, par le biais d'une collaboration étroite autour des enjeux ESG.

Cette collaboration est formalisée par une Politique d'Engagement des Parties Prenantes qui définit les attentes et actions de SELECTIRENTE en matière ESG envers ses collaborateurs, actionnaires, locataires, prestataires de services, syndics de copropriété, partenaires, organisations professionnelles, etc.. Pour SELECTIRENTE, cette politique est un outil de communication sur ses engagements en matière de développement durable auprès de ses parties prenantes, un des piliers de sa stratégie de collaboration autour des enjeux ESG.

Elle peut prendre la forme d'actions de sensibilisation ou de formations sur le sujet pour ses collaborateurs, ou bien la distribution de « guides des bonnes pratiques » à ses locataires.

De plus, SELECTIRENTE s'engage à systématiquement ajouter une annexe environnementale lors de la signature de nouveaux baux.

SELECTIRENTE engage ses prestataires comme, par exemple, le Property Management en renforçant ses mandats/contrats avec des clauses ESG, et ses fournisseurs via l'élaboration d'une Charte Fournisseurs.

Enfin, consciente que la typologie de ses actifs en pieds d'immeubles limite sa capacité à agir sur certains aspects, SELECTIRENTE a contracté un mandat de gestion locative, administrative et comptable avec SOFIDY, qui intègre sa démarche ESG notamment dans les relations régulières avec les syndics de copropriété. Ainsi, elle a défini une politique de vote aux Assemblées générales des copropriétés où elle s'engage à répondre favorablement à toute résolution ayant pour objectif principal de diminuer l'empreinte environnementale du bâtiment.

4.1.3 RISQUES & OPPORTUNITÉS

SELECTIRENTE est consciente des risques de transition et des risques physiques qu'entraînent le changement climatique et les évolutions associées pour son activité. Ainsi, dans une démarche proactive, elle inclut l'identification et la priorisation des risques extra-financiers comme part intégrante de sa politique de prise en compte des risques et de sa politique ESG. En utilisant le référentiel de la TCFD(2), SELECTIRENTE réalise annuellement une cartographie des risques ESG, à laquelle une méthodologie de priorisation est associée, permettant de définir des actions adaptées à leur prise en compte. Ainsi, cette cartographie définit les risques bruts (avant actions mises en place) et nets (en prenant en compte les objectifs et actions à mettre en place dans son tableau de bord ESG).

En effet, la prise en compte des risques est au cœur de la politique ESG de SELECTIRENTE, et ce à tout niveau. SELECTIRENTE analyse de façon transverse le score ESG de chacune de ses acquisitions en utilisant deux grilles, une en phase de préinvestissement (11 critères) et une en phase d'acquisition (45 critères), prenant en compte un ensemble de critères E, S et G de façon très poussée. 100 % des actifs sont analysés à l'investissement; cette analyse est réalisée en utilisant un outil d'analyse propriétaire, construite avec des cabinets de conseil spécialisés en immobilier durable. Ainsi, cette phase d'étude pré-acquisition permet à SELECTIRENTE d'évaluer les actifs au prisme des critères et enjeux ESG qu'elle a identifiés. S'ils font ensuite partie du patrimoine, une analyse de leurs risques climatiques, et d'autres risques extra-financiers, est réalisée annuellement.

(2) La Task-force on Climate-related Financial Disclosure est un groupe de travail qui produit des recommandations pour les entreprises concernant la publication d'informations à destination de leurs investisseurs par rapport à leur gouvernance et politique de gestion des risques climatiques.

4.1.4 TABLEAU DE BORD

Actions	Périmètre	Nos engagements	Résultat 2024
1/ FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES-VILLES			
Œuvrer au développement de centres urbains dynamiques	Patrimoine	• Maintenir la part de commerces de proximité au-delà de 80 % du nombre total des actifs	**98 %** d'actifs sous gestion à fin 2024 sont des commerces de proximité 397 actifs au patrimoine, dont **391 de proximité**
Poursuivre les investissements dans des actifs à proximité de solutions de mobilité respectueuses de l'environnement	Patrimoine	• Maintenir à plus de 95 % du patrimoine global la part des actifs à moins de 500 mètres : - des transports en commun et/ou - d'un accès aux mobilités douces et/ou - de bornes de recharge de véhicules électriques	**99,6% des actifs** sont situés à moins de 500 mètres de transports en commun ou de solutions de **mobilité douce**
Participer à la diversification des commerces de proximité pour des activités contributrices à la société	Patrimoine	• Atteindre 50 % des baux sur l'intégralité du patrimoine spécialisés en activités contributrices ou particulièrement contributrices à la société[3]	**56 %** des baux signés sur l'intégralité du patrimoine de SELECTIRENTE concernent des locataires commerçants spécialisés en activités contributrices ou très contributrices à la société
2/ S'ENGAGER POUR UNE ACTIVITÉ SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT			
Suivre et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et les consommations énergétiques des actifs	Patrimoine	• Réaliser un bilan carbone annuel et définir un plan de réduction des émissions • Suivre les consommations énergétiques (réelles ou estimées) sur 100 % des actifs et définir un plan de réduction	**1 bilan carbone** réalisé en 2024 sur 100 % des actifs, couvrant les 3 scopes d'émissions
Œuvrer à l'amélioration de la qualité du tri des déchets et à la gestion durable de l'eau	Patrimoine	• 100 % des locataires sensibilisés via les éco-guides annexés aux baux d'ici fin 2023 • 100 % des nouveaux locataires ou renouvellement de bail reçoivent des éco-guides	En 2024, tous les locataires de la Société ont été sensibilisés via des éco-guides à l'amélioration de la qualité du tri des déchets et à la gestion durable de l'eau. En 2024, un **éco-guide** a été annexé à **100 % des nouveaux baux** et actes de renouvellement de bail signés.
Analyser les risques climatiques des actifs pour améliorer leur résilience	Patrimoine	• Analyse des risques climatiques sur 100 % des actifs : - à l'acquisition - annuellement sur le patrimoine existant	Les risques climatiques ont été analysés pour 100% des actifs à l'acquisition et pour 100% du patrimoine existant. Les risques climatiques sont réévalués annuellement sur l'intégralité du patrimoine.
3/ FAIRE DES ENJEUX ESG UNE CARACTÉRISTIQUE INTRINSÈQUE À LA POLITIQUE DE GOUVERNANCE			
Intégrer les enjeux ESG aux processus RH	Corporate	• 100 % des collaborateurs formés aux enjeux ESG • Indexation systématique d'une partie de la rémunération variable de 100 % des collaborateurs sur des critères ESG	100 % des collaborateurs de SELECTIRENTE Gestion ont été formés en 2024 aux enjeux ESG 100 % des collaborateurs ont vu une partie de leur rémunération 2024 indexée à des critères ESG
Maintenir une politique de prise en compte des risques ESG	Corporate	• Réaliser et mettre à jour chaque année la cartographie des risques ESG	La cartographie des risques ESG a été mise à jour en fin d'année 2024
Intégrer les enjeux ESG dans les choix d'investissement et des locataires	Patrimoine	• Analyser 100 % des actifs en phase de préinvestissement et existants selon une grille ESG intégrant une politique d'exclusion dans le choix des locataires	Analyse ESG réalisée sur 100 % des actifs en phase de préinvestissement (11 critères) et en phase d'acquisition (45 critères) Une politique d'exclusion a été mise en œuvre dans le cadre de la sélection de 100% des locataires
Engager les parties prenantes dans notre démarche ESG	Patrimoine	• Ajouter une annexe environnementale à 100 % des nouveaux baux signés	En 2024, une annexe environnementale a été annexée à 100 % des nouveaux baux et actes de renouvellements de bail signés.



(3) SELECTIRENTE définit une activité contributrice à la société comme assurant la distribution de biens et services essentiels aux citoyens et favorisant le dynamisme économique local (santé, culture, éducation, alimentaire, etc.). Cette définition provient d'une grille de préinvestissement spécifique. Sont considérés comme activités contributrices les activités dans le secteur de l'alimentation, les services à la personne, les services de proximité et les agences d'intérim. Sont considérées comme particulièrement contributrices les activités dans le secteur de la santé, de l'éducation, du bio et/ou local, les crèches, les associations d'intérêt général, les services publics et culturels ainsi que de réinsertion, de l'ESS et les ESAT.*

4.2 FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DES CENTRES VILLES

L'axe social de l'engagement de SELECTIRENTE est au cœur de son activité. En faisant le choix de devenir l'une des rares foncières à posséder en grande majorité des pieds d'immeubles de commerce, SELECTIRENTE s'érige en actrice de la dynamisation des centres urbains. Elle finance l'économie réelle pour des commerces qui bénéficient aux populations riveraines et créent de l'emploi localement. En participant au développement de l'activité économique par son investissement ciblé aux pieds d'immeubles, SELECTIRENTE contribue substantiellement au tissu économique local.

4.2.1 LES COMMERCES DE PROXIMITÉ, ADN DE SELECTIRENTE

Œuvrer au développement de centres urbains dynamiques et respectueux de l'environnement

98 % des actifs sous gestion sont des **commerces de proximité** en 2024

99,6 % des actifs sont situés à moins de 500 mètres de transports en commun ou de solutions de **mobilité douce** en 2024



Rue du Gros Horloge - Rouen (76)

L'axe social des engagements de SELECTIRENTE est au cœur de son activité : elle est la seule foncière française cotée à détenir en grande majorité des commerces en pieds d'immeubles. En effet, les commerces de proximité – commerces situés en centre-ville et à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun - constituent l'ADN de SELECTIRENTE, une foncière qui se met au service des populations citadines et riveraines et s'engage, par la nature de ses actifs, à contribuer activement à la diversité du tissu économique local. L'acquisition de ses actifs s'inscrit donc dans une volonté forte, celle d'œuvrer au développement de centres urbains dynamiques.

Ainsi, SELECTIRENTE souhaite **maintenir la part de commerces de proximité au-delà de 80% du nombre total des actifs**. **A fin 2024, elle avait largement atteint son objectif, plus de 98 % des actifs sous gestion étant des commerces de proximité**. Cette stratégie finance activement l'économie réelle par la création d'emplois localement, via l'activité des locataires ou bien indirectement via les travaux de rénovation.

SELECTIRENTE envisage l'impact de son activité, positif comme négatif, de manière globale. Investir dans des commerces de proximité en pieds d'immeubles permet aussi à SELECTIRENTE de participer activement à une transition urbaine prônant une ville plus durable et respectueuse de l'environnement.

En effet, elle s'engage à **maintenir à plus de 95 % la part d'actifs à moins de 500 mètres** :

- d'une ou de plusieurs lignes de transports en commun ou ;
- de solutions de mobilité douce (station de location de vélos, trottinettes électriques, …) ou ;
- de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Ainsi, elle œuvre à l'atténuation du changement climatique et à la réduction de la pollution au niveau local. Plus précisément, l'incitation des locataires-commerçants et de leurs clients-consommateurs à utiliser les transports en commun et les solutions de mobilité douce alternatives, rentre également dans un engagement global de réduction des émissions de gaz à effet de serre liés aux actifs immobiliers de SELECTIRENTE.

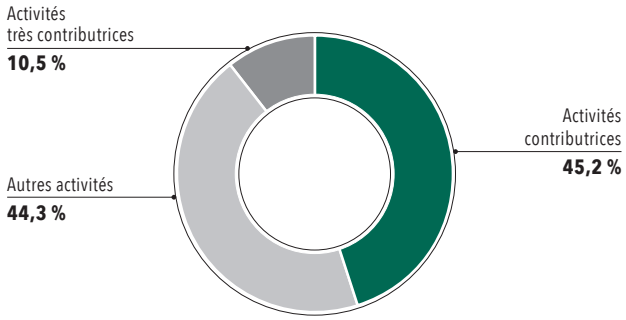
En 2024, 99,6 % des actifs de SELECTIRENTE étaient situés à proximité de transports en commun ou solutions de mobilité douce. Ainsi, sa politique d'investissement participe pleinement à l'avènement de la ville du quart d'heure, un concept en urbanisme repris notamment par la ville de Paris, établissant un modèle de développement urbain idéal représentant une ville où tous les services sont à une distance d'un quart d'heure à pied ou à vélo.

En particulier, SELECTIRENTE contribue et adhère largement à ce concept de la « ville du quart d'heure », dont l'objectif est de proposer tous les services essentiels à moins de 15 minutes à pied, en moyen de transport public, à vélo ou autres solutions de mobilité douce, promouvant ainsi les communautés locales et réduisant les émissions de carbone. Les services essentiels comprennent notamment les lieux culturels et administratifs, les magasins alimentaires, les restaurants et ventes à emporter, les services médicaux, les centres éducatifs, scolaires et universitaires, les parcs et les installations sportives.

4.2.2 ÊTRE UTILE ET CONTRIBUER À LA SOCIÉTÉ

Participer à la diversification des commerces de proximité pour des activités contributrices[4] à la société

Proportion d'activités contributrices
(% du nombre de locataires avec une activité contributrice)



56 % des activités des locataires sont considérées comme **contributrices ou particulièrement contributrices** à la société à fin 2024

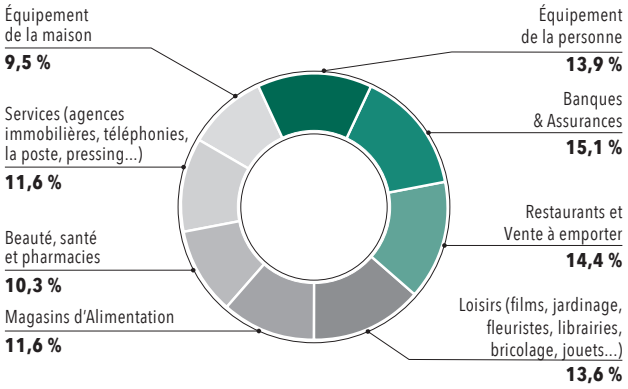
Le président de SELECTIRENTE GESTION, Jérôme Descamps, considère que « *la diversité des commerces de proximité est reconnue comme essentielle pour un développement local vertueux* ». Pour répondre à cet objectif d'atteindre 50% des baux spécialisés en activités contributrices ou particulièrement contributrices, SELECTIRENTE opère une démarche concrète de soutien au développement des commerces de proximité et permet de compléter l'offre en intégrant des critères ESG spécifiques de sa politique de due-diligence au processus de sélection des locataires.

En effet, **le degré de contribution à la société de l'activité du preneur est pris en compte :** SELECTIRENTE s'engage à favoriser dans le processus de sélection, les locataires dont l'activité est considérée comme contributrice ou particulièrement contributrice à la société. Ainsi, à fin 2024, SELECTIRENTE compte, par exemple, 6 % de locataires dans le secteur de la santé et d'aide à la personne, 12 % de magasins alimentaires contributeurs ou particulièrement contributeurs, ainsi que 14 % de commerçants offrant des services de proximité et 19 % de restaurants, brasseries et cafés.

SELECTIRENTE porte aussi une attention particulière aux enseignes engagées auprès de leurs consommateurs dans une démarche de développement durable, comme par exemple les commerçants spécialisés dans la seconde main, les artisans créateurs et les commerces de vente de produits bio.

Le suivi de cet indicateur et le succès de cette politique d'évaluation ESG des locataires sont rendus possible par un **suivi continu de la répartition sectorielle du patrimoine immobilier, mais aussi de la part des activités contributrices et très contributrices** afin de s'assurer que SELECTIRENTE atteint ses objectifs en matière de diversification des commerces de proximité.

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



(4) SELECTIRENTE définit une activité contributrice à la société comme assurant la distribution de biens et services essentiels aux citoyens et favorisant le dynamisme économique local (santé, culture, éducation, alimentaire, etc.). Cette définition provient d'une grille de préinvestissement spécifique. Sont considérés comme activités contributrices les activités dans le secteur de l'alimentation, les services à la personne, les services de proximité et les agences d'intérim. Sont considérées comme particulièrement contributrices les activités dans le secteur de la santé, de l'éducation, du bio et/ou local, les crèches, les associations d'intérêt général, les services publics et culturels ainsi que de réinsertion, de l'ESS et les ESAT.*



4.3 S'ENGAGER POUR UNE ACTIVITÉ SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

Le secteur immobilier est fortement émetteur de gaz à effet de serre, et se renouvelle lentement ; il doit être prioritaire d'améliorer la performance environnementale des bâtiments existants. SELECTIRENTE a développé une démarche "*Best-in-progress*", qui consiste à améliorer le parc existant au travers d'un cahier des charges exigeant en matière environnementale.

SELECTIRENTE expose dans ses engagements de développement durable la mise en place d'une démarche spécifique aux actifs en pied d'immeuble en matière environnementale, qui est assortie d'objectifs précis et quantifiables portant sur trois axes stratégiques.

4.3.1 CONSOMMATION ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Suivre et réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et les consommations énergétiques de ses actifs

Un bilan carbone
couvrant les 3 scopes d'émissions

19 $kgCO_2eq/m^2$

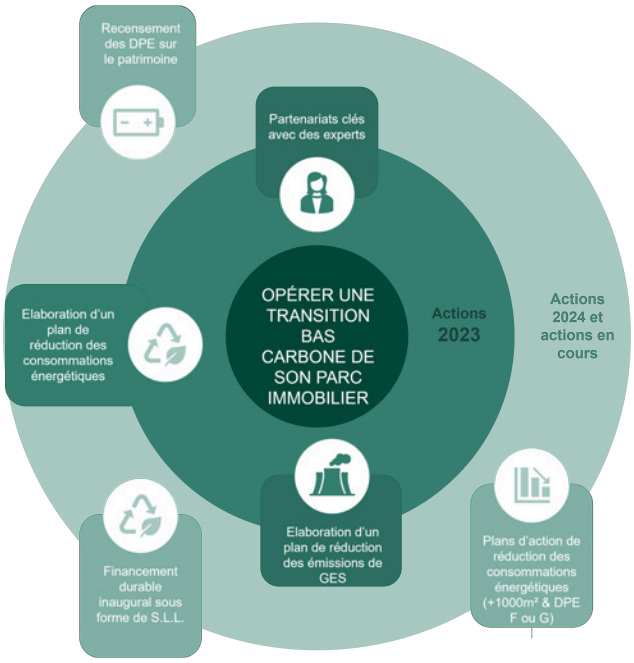
Consciente des enjeux écologiques, SELECTIRENTE opère un suivi régulier des consommations énergétiques, des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et de l'impact du changement climatique sur l'ensemble de son parc immobilier afin de mettre en place des plans de réduction et de décarbonation adaptés. 100% de ses actifs immobiliers sont monitorés avec les consommations réelles ou estimées ; cet effort se poursuit en continu dans le but de collecter un maximum de données réelles sur le portefeuille.

Réaliser un bilan carbone annuel et définir un plan de réduction des émissions

SELECTIRENTE souhaite s'engager pour la transition bas carbone de son parc immobilier en exploitation.

Ainsi, en 2024, SELECTIRENTE a réalisé, comme en 2022 et 2023, un bilan carbone de ses actifs, en tenant compte des trois scopes d'émissions suivants :

- **Scope 1 :** les émissions directes d'énergie produites dans les locaux de SELECTIRENTE GESTION, gérant de SELECTIRENTE (exemple : gaz consommé dans les locaux) ;
- **Scope 2 :** les émissions indirectes importées liées à l'énergie consommée dans les locaux de SELECTIRENTE GESTION (exemple : électricité produite par des sources d'énergie non renouvelables) ;
- **Scope 3** : les émissions liées aux consommations d'énergie de ses locataires.



En 2024, le troisième bilan carbone a permis de déterminer un niveau d'émissions de gaz à effet de serre de 19 kgCO2eq/m^2 (incluant 16 % de données réelles et 84 % de données estimées), qui est directement corrélé aux consommations d'énergie du parc immobilier.

L'objectif de SELECTIRENTE est clair : sur la base de ce bilan carbone, la Société souhaite généraliser, à l'ensemble de ses actifs, le suivi des émissions de gaz à effet de serre (notamment en augmentant la part de données réelles) et parvenir à réduire lesdites émissions en se dotant d'un plan de réduction qui aura vocation à être déployé actif par actif, en fonction de sa typologie.

Suivre les consommations énergétiques sur l'ensemble des actifs et définir un plan de réduction

SELECTIRENTE travaille à l'analyse technique de ses actifs et à la collecte des données énergétiques afin d'identifier les plans d'actions et travaux de rénovation nécessaires visant à améliorer de façon progressive la performance énergétique et environnementale de ses bâtiments.

250 kWhEF/m^2

Intensité énergétique du
patrimoine de SELECTIRENTE en 2024

Pour ce faire, plusieurs leviers d'actions ont été poursuivis et complétés au cours de l'année 2024 pour améliorer le suivi des consommations énergétiques :

- Collecte des données directement auprès des locataires : une clause « baux verts » est incluse dans tous les nouveaux baux afin d'améliorer la transparence sur les consommations énergétiques des immeubles (fluides, énergies, eau, déchets) ;
- Capitalisation sur le partenariat clé avec trois acteurs spécialisés : Deepki, CBRE et Wild Trees. L'objectif est que chacun de ces acteurs puisse apporter son expertise pour accompagner SELECTIRENTE dans la réalisation de ses objectifs et sa stratégie ESG.

Au 31 décembre 2024, SELECTIRENTE a pu collecter ou estimer des données sur l'ensemble de ses actifs (incluant 16 % de données réelles et 84 % de données estimées) et ainsi déterminer une intensité énergétique de l'ordre de 250 kWhEF/m^2. En 2024, les actifs ayant un DPE F ou G ont intégré des plans d'actions d'amélioration dans les plans pluriannuels de travaux pour améliorer leur efficacité énergétique.

Enfin, SELECTIRENTE souhaite aussi améliorer l'empreinte environnementale de l'énergie utilisée en favorisant, à moyen terme, l'achat ou la production d'énergies renouvelables.

4.3.2 GESTION DURABLE DES DÉCHETS ET DE L'EAU

Œuvrer à l'amélioration de la qualité du tri des déchets et à la gestion durable de l'eau

En 2024, un
éco-guide a été
annexé à **100 % des nouveaux baux**
et actes de renouvellement de bail signés

Afin d'œuvrer à l'amélioration de la qualité du tri des déchets et à une utilisation durable de l'eau (consommation et approvisionnement) sur l'ensemble de son parc immobilier, SELECTIRENTE a la conviction qu'il est impératif d'engager et de mobiliser activement ses locataires dans cette démarche. En effet, une action concertée avec ces derniers constitue une condition *sine qua non* dans une gestion efficace des déchets et de l'eau et permet ainsi l'atteinte des objectifs que SELECTIRENTE s'est fixés.

Dans ce contexte, SELECTIRENTE intègre dans l'ensemble de ses nouveaux baux un article incitant le locataire et le bailleur à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'immeuble loué. Ces dispositions prévoient un échange de données relatives aux consommations d'énergie, d'eau, aux émissions de gaz à effet de serre de l'immeuble, et un engagement des locataires à introduire la prise en compte d'une dimension environnementale dans le choix des aménagements et équipements des locaux, ou à leur mode de gestion, afin d'opter pour les solutions les plus performantes.

SELECTIRENTE a intensifié, au cours de l'année 2024, une démarche de sensibilisation active auprès de ses locataires. À ce titre, un guide utilisateurs présentant des « éco-conseils » a été remis à l'ensemble des locataires existants.

Cette action de sensibilisation, promouvant les gestes quotidiens éco-responsables, concourt en outre à un meilleur usage, permettant de réaliser des économies sur les ressources en eau des actifs, tout en améliorant la qualité du tri des déchets et même *in fine* à une utilisation des ressources plus durables.

4.3.3 GESTION DES RISQUES & RÉSILIENCE CLIMATIQUE

Analyser les risques climatiques des actifs pour améliorer leur résilience

Risques climatiques analysés pour
100 % des actifs à
l'acquisition, et réévalués
annuellement

Conformément aux dernières prévisions mises en exergue par le dernier rapport du GIEC[5], le changement climatique pourrait conduire à une augmentation du nombre d'évènements météorologiques extrêmes, de nature à affecter les résultats de SELECTIRENTE, dès lors que ses actifs sont situés en grande majorité en centre-ville et en milieu urbain.

Afin de disposer d'une connaissance précise de l'ensemble des risques climatiques potentiels, SELECTIRENTE a poursuivi au cours de l'année 2024 l'analyse des risques climatiques sur l'ensemble de ses actifs, aussi bien à l'acquisition, que de façon annuelle, sur le patrimoine existant, ainsi qu'une cartographie des risques extra-financiers. Cette démarche vise à terme à améliorer la résilience du parc immobilier de SELECTIRENTE à travers des actions concrètes.

Pour ce faire, la Société utilise l'outil Bat'adapt/R4RE[6], qui fournit des informations sur la vulnérabilité de chaque actif aux différents aléas climatiques. Les risques climatiques pris en compte dans cette analyse sont les suivants :

- Retrait et gonflement des argiles ;
- Inondations (par remontée de nappes et par ruissellement ou débordement de cours d'eau) ;
- Vagues de chaleur.

En 2024, Sofidy en tant que principale préstataire de service de SELECTIRENTE et le groupe Tikehau Capital, actionnaire majoritaire de SELECTIRENTE ont lancé une mission avec un cabinet de conseil spécialisé en ESG pour l'immobilier, pour renforcer leur approche sur les risques climatiques physiques. Cette mission se décompose en deux phases.

En effet, une analyse des risques climatiques était déjà réalisée sur chacun des actifs de Sofidy à l'acquisition, et annuellement pour l'ensemble des actifs du fonds, avec l'aide de l'outil Bat'adapt/R4RE. En raison des données disponibles (localisation des actifs), cette analyse portait uniquement sur l'exposition des actifs aux risques physiques climatiques. Cette démarche a été renforcée, en y intégrant également la vulnérabilité des actifs aux risques climatiques, en utilisant les données disponibles, notamment sur les typologies des actifs pour créer des profils techniques types.

Cette analyse permettra de mieux identifier les actifs prioritaires, de réaliser des plans d'adaptation, et à terme d'améliorer la résilience du parc immobilier de SELECTIRENTE. La deuxième phase de la mission, qui se déroulera courant 2025, permettra de définir ces plans d'adaptation aux risques physiques liés au changement climatique.



(5) Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat.

(6) R4RE est une plateforme cartographique d'analyse de résilience proposée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, qui comprend un outil d'analyse de risques climatiques et un volet d'analyse des risques biodiversité.



4.3.4 PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ AUTOUR DES ACTIFS

SELECTIRENTE prend en compte les impacts et les risques liés à la perte de biodiversité lors des phases d'acquisition et de gestion de ses actifs. Par son activité d'investisseur et de gestionnaire d'actifs existants, elle artificialise très peu les sols, et contribue à limiter l'étalement urbain et l'atteinte de l'objectif de zéro artificialisation nette voulue par le gouvernement français à horizon 2050.

En 2024, Tikehau Capital, actionnaire majoritaire de SELECTIRENTE, a finalisé et publié une stratégie biodiversité pour ses activités immobilières. Cette stratégie permet à SELECTIRENTE GESTION, gérant de SELECTIRENTE, et SOFIDY, son principal prestataire de services, de mettre en œuvre des actions concrètes favorisant la biodiversité sur et autour des actifs immobiliers. L'élaboration de cette stratégie s'est appuyée sur un diagnostic écologique des actifs en portefeuille afin d'identifier les sites à enjeu prioritaire. Ensuite, des ateliers et des entretiens entre les équipes ont été menés pour comprendre ce qui peut être mis en œuvre à travers le patrimoine de SELECTIRENTE.

Ces deux étapes ont permis de définir les grands objectifs sur la biodiversité avec une « Charte Biodiversité », qui s'applique à l'activité de SELECTIRENTE, et plus largement aux activités immobilières de TIKEHAU CAPITAL :

- connaître le patrimoine vivant associé au patrimoine de SELECTIRENTE ;
- limiter les impacts de ses activités immobilières afin de préserver la biodiversité ;
- faire progresser la valeur écologique de son patrimoine ;
- pérenniser l'accueil de la biodiversité sur les actifs en exploitation ;
- communiquer sur les engagements biodiversité pour valoriser ces actions et embarquer les parties prenantes ;
- intégrer la biodiversité dans la culture d'entreprise de SELECTIRENTE GESTION afin de fédérer ses collaborateurs autour de la protection du vivant.

Pour aller plus loin, un outil générateur de plan d'action pour la biodiversité a été créé pour identifier les actions pertinentes pouvant être mises en œuvre sur les actifs du portefeuille. Pour permettre le succès de la mise en œuvre de ces plans d'action, un guide détaillant chaque action a également été produit, à destination de l'équipe de SELECTIRENTE GESTION et des principales parties prenantes. Ces plans d'action biodiversité seront déployés sur les actifs de SELECTIRENTE pour mettre en œuvre des actions adaptées à chaque site.

En 2024, pour renforcer l'approche et accompagner le déploiement de la stratégie, Sofidy en tant que principal prestataire de services de SELECTIRENTE et le groupe Tikehau Capital ont défini des outils de gouvernance dédiés à la biodiversité afin d'aider au déploiement de la stratégie et des plans d'action associés sur les actifs. Au total, cinq documents ont été créés : Cahier des charges de gestion écologique des espaces verts ; Check-list à l'investissement ; Cahier des charges de conception et rénovation des espaces verts et Charte chantier biodiversité. Sofidy a intégré le déploiement des plans d'actions biodiversité dans ses mandats de Property Management afin d'accélérer la mise en œuvre des actions prévues. Par ailleurs, une section dédiée à la biodiversité a été insérée dans l'éco-guide distribué aux locataires avec des recommandations pour les actifs en exploitation (comment rendre le site accueillant pour la faune et la flore, limiter la pollution lumineuse…). Sofidy et le groupe Tikehau Capital ont également organisé en 2024 des formations pour les équipes immobilières afin de : Sensibiliser aux impacts des activités immobilières sur la biodiversité ; Présenter la charte de la biodiversité définie au niveau du groupe ; Présenter les outils à leur disposition pour déployer la stratégie biodiversité sur les actifs.

4.4 FAIRE DES ENJEUX ESG UNE CARACTÉRISTIQUE INTRINSÈQUE À LA POLITIQUE DE GOUVERNANCE

En tant que société cotée ayant adopté le code MIDDLENEXT, SELECTIRENTE met en œuvre des principes de gouvernance robuste et veille à les faire évoluer afin de suivre les meilleures pratiques en la matière. Ainsi, au-delà des aspects sociaux et environnementaux identifiés, le sujet de la gouvernance est un enjeu clé pour SELECTIRENTE.

Les aspects ESG/RSE ont été pleinement intégrés par SELECTIRENTE et se déclinent en différents engagements, tout en veillant à une implication constante de l'ensemble de ses parties prenantes internes et externes.

SELECTIRENTE a publié en janvier 2023 sa Charte ESG intitulée « Nos engagements de Développement Durable ». Celle-ci définit ses 12 engagements et objectifs chiffrés et datés en matière de développement durable, ses attentes envers ses parties prenantes et la prise en compte des enjeux ESG dans la conduite de ses activités.

SELECTIRENTE, qui n'a pas d'employé, est dirigée par un gérant, SELECTIRENTE GESTION SAS, gérant et associé commandité responsable de la mise en place d'une politique ESG / RSE formalisée et ambitieuse pour SELECTIRENTE. Elle est notamment chargée de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre, de répondre aux problématiques ESG de la Société et de ses collaborateurs et enfin de s'assurer du respect des engagements en la matière.

SELECTIRENTE GESTION a créé un groupe de travail pour définir une stratégie ESG/RSE de SELECTIRENTE, l'objectif étant de développer un comité RSE propre à SELECTIRENTE à moyen terme.

Enfin, la transparence est au cœur de sa démarche ; sa communication financière a été récompensée par des EPRA BPR Gold Award en 2022, 2023 et 2024. La Société a également obtenu de l'EPRA, pour la première fois en 2024, un sBPR (niveau Bronze), trophée qui consacre globalement la qualité de l'information extra-financière des entreprises immobilières cotées en matière de développement durable. La Société a également reçu le prix « Most Improved Award », qui n'a été attribué qu'à trois foncières cotées, prix honorant les entreprises qui ont le plus progressé d'une année sur l'autre, le score de SELECTIRENTE ayant en effet augmenté de 45% entre 2023 et 2024.



4.4.1 GOUVERNANCE INTERNE

Intégrer les enjeux ESG au processus RH

La gestion des ressources humaines a toujours été un enjeu majeur pour SELECTIRENTE afin d'assurer une cohérence entre sa stratégie globale, son organisation, sa culture d'entreprise et les personnes qui contribuent à son succès.

100 % des collaborateurs de SELECTIRENTE Gestion ont été formés en 2024 aux enjeux ESG

Forte de cette conviction, SELECTIRENTE s'est engagée depuis plusieurs années à ce que les collaborateurs fassent partie intégrante de sa stratégie ESG. Depuis l'année 2022, SELECTIRENTE a néanmoins décidé de franchir une étape supplémentaire en s'engageant de façon effective à la mise en œuvre des deux actions suivantes :

100 % des collaborateurs de SELECTIRENTE GESTION ont vu leur rémunération variable 2022, 2023 et 2024 indexée sur des critères ESG

- **Des programmes de formation spécifiques aux enjeux ESG** sont mis en place et SELECTIRENTE s'engage à ce que 100 % des collaborateurs de SELECTIRENTE GESTION suivent ces actions de formation de façon annuelle. Pour assurer leur montée en compétence sur ces thématiques ESG, des formations régulières sont organisées, formations généralistes sur le climat par exemple (100% des membres de l'équipe SELECTIRENTE GESTION ont été formés à la Fresque du Climat en 2023), ou encore des formations métiers spécifiques sur des sujets opérationnels comme l'évolution de la réglementation européenne touchant les sociétés cotées.
- **La politique de rémunération a fait également l'objet d'une évolution** afin de tenir compte de ces considérations extra-financières, dès lors qu'il s'agit d'enjeux collectifs. Ainsi, SELECTIRENTE s'engage à indexer la rémunération variable annuelle de 100 % des collaborateurs de SELECTIRENTE GESTION sur des critères ESG. Ceci concourt à un double objectif : i) permettre l'accélération de la mise en œuvre de la stratégie ESG puisque les collaborateurs sont incités à l'implémenter à leur échelle respective et ii) sensibiliser les collaborateurs à ces enjeux qui trouvent un intérêt personnel dans l'atteinte des objectifs ESG.





SELECTIRENTE n'employant aucun salarié, un suivi régulier est réalisé au niveau de SELECTIRENTE GESTION[7], à travers des indicateurs *Ressources Humaines* qui ont été établis sur la base des standards EPRA[8].

La rémunération variable de la gérance (cf Chapitre 3, Section 3.3.1 du Document d'enregistrement universel 2023) ne comprend pas de critère quantifiable extra-financier dans la mesure où le choix a été fait d'intégrer des critères extra-financiers à la rémunération variable des membres de l'équipe de SELECTIRENTE GESTION, la gérance. Parmi ces critères, figurent : l'indexation systématique d'une partie de la rémunération variable de 100 % des collaborateurs de SELECTIRENTE GESTION sur des critères ESG, la diversité des genres au sein de l'équipe, l'écart de salaire moyen entre femme et homme suivi dans le temps, le nombre d'heures moyen de formation et de développement personnel par employé et par an, et de développement des membres de l'équipe spécifique aux enjeux ESG ou l'évaluation annuelle de la performance des employés.

Maintenir une politique de prise en compte des risques ESG

Cartographie des risques ESG

réalisée en janvier 2023,

puis actualisée annuellement à partir de 2024

Afin de prendre en compte les risques ESG pesant sur ses actifs, **SELECTIRENTE s'engage à réaliser une cartographie des risques** extra-financiers pour identifier de façon spécifique les trois facteurs de risques suivants : environnementaux, sociaux et de gouvernance. Cette cartographie va au-delà de la cartographie des risques climatiques réalisée au niveau de chaque actif, tel que présenté ci-avant dans l'Axe Environnement (Section 4.3.3).

SELECTIRENTE s'engage, en outre, à actualiser cette cartographie et à la résumer chaque année au sein de son Document d'Enregistrement Universel. Cette démarche permet à SELECTIRENTE d'identifier et de documenter les principaux risques ESG générés par ses activités puis de les évaluer, de les traiter et de suivre leur évolution de manière continue.

4.4.2 GOUVERNANCE EXTERNE

Intégrer les enjeux ESG dans les choix d'investissement

Analyse ESG réalisée sur
100 %
des actifs en phase de préinvestissement depuis 2022

Dans le cadre de l'acquisition de nouveaux actifs, SELECTIRENTE s'engage à procéder à une analyse de ces derniers selon un prisme ESG, en utilisant deux grilles de critères spécifiques afin de couvrir la phase de préinvestissement (11 critères) mais également la phase d'acquisition (45 critères) des actifs.

L'objectif poursuivi par SELECTIRENTE est de mettre en œuvre une approche transversale afin de circonscrire l'ensemble des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance, de façon à établir ensuite un score ESG qui aura un impact direct sur la décision d'investissement. **Cet engagement a été mis en œuvre depuis l'année 2022, conduisant à une analyse de 100 % des actifs à acquérir**, dans une logique d'amélioration continue (plan d'actions concret en termes de consommations énergétiques et d'émissions de GES).

Politique d'exclusion

mise en œuvre depuis 2022 dans le cadre de la sélection des locataires

De plus, cette analyse ESG inclut une politique d'exclusion à la location si l'activité du locataire ne respecte pas lesdits critères ESG. SELECTIRENTE souhaite s'engager activement quant à la sélection de ses potentiels locataires et éviter – autant que faire se peut - les risques de controverses liés à leurs activités. Les critères d'exclusion concernent :

- Commerce d'armes controversées ;
- Prostitution, pornographie ;
- Tabac (hors vente de détail) et le cannabis récréatif ;
- Actifs impliqués dans des activités d'extraction, de stockage, de transport ou de manufacture d'énergies fossiles.

Par ailleurs, dans une volonté de mettre en œuvre des plans d'actions concrets en matière ESG sur l'ensemble de ses actifs, **SELECTIRENTE a établi une politique de vote commune au sein des Assemblées générales de copropriété**. Cette politique vise à approuver favorablement toute résolution qui permettrait d'améliorer les critères ESG des actifs, par exemple l'amélioration de l'empreinte environnementale du bâtiment ; renforcer le bien-être et, la sécurité des locataires et des mobilités douces ; développer le travail conjoint entre SELECTIRENTE en tant que propriétaire, les locataires et le syndic de copropriété, dans un objectif de progrès sur les thématiques environnementales et sociétales de l'actif .

(7) Gérant et associé commandité de SELECTIRENTE
(8) Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées

Engager les parties prenantes dans la démarche ESG

Une annexe environnementale

ajoutée à 100% des nouveaux baux et actes de renouvellement signés

Dans la droite ligne de ses engagements environnementaux (tels que décrits ci-avant – cf. Démarche de Développement Environnementale), SELECTIRENTE a la conviction que l'implication de l'ensemble de ses parties prenantes est un des gages de réussite dans la mise en œuvre d'une démarche ESG efficiente et ambitieuse.

À ce titre et en application des principes de bonne gouvernance qui la régissent, SELECTIRENTE a décidé de s'engager dans des actions de sensibilisation auprès des locataires de ses actifs. Si la démarche entreprise avec la délivrance d'éco-guides a déjà été mentionnée précédemment (Section 4.3.2), il convient de noter que SELECTIRENTE veille également à inclure de façon systématique des annexes environnementales lors de la signature de nouveaux baux. **SELECTIRENTE s'engage ainsi, depuis l'année 2022, à ce que 100% des nouveaux contrats de location signés comportent une annexe environnementale.**

Ce dispositif est primordial quant aux enjeux environnementaux auxquels la Société doit faire face dès lors qu'il permet d'engager formellement le bailleur et le preneur pour l'amélioration de la performance environnementale du bâtiment.

En outre, SELECTIRENTE a entrepris un vrai travail de fond afin d'intégrer – au-delà des locataires de ses actifs - l'ensemble de ses parties prenantes dans sa démarche ESG. Cela s'est poursuivi au cours de l'année 2023, par plusieurs actions – qui ne font pas en tant que tel l'objet d'engagements spécifiques, mais qu'il convient néanmoins de souligner afin de prendre toute la mesure de la stratégie entreprise par SELECTIRENTE en la matière.

- Une communication constante réalisée auprès de ses parties prenantes, qui s'est formalisée **par une véritable Politique d'engagement des parties prenantes** publiée sur son site Internet. Celle-ci se fonde sur le principe de collaboration afin que les parties prenantes soient pleinement conscientes des engagements de SELECTIRENTE et que les objectifs généraux et spécifiques puissent être atteints collectivement pour les actifs gérés.
- Un focus particulier est mis sur les fournisseurs avec **la mise en œuvre d'une Charte Fournisseurs Responsables.** L'objectif de cette charte est d'identifier expressément les attentes de SELECTIRENTE à l'égard des fournisseurs mais également de mettre en place une démarche de progrès vis-à-vis d'eux et notamment vis-à-vis des PME.



Place Wilson – Toulouse (31)



4.5 PREMIER FINANCEMENT DURABLE SOUS FORME DE SUSTAINABILITY LINKED LOAN (SLL)

SELECTIRENTE a renforcé ses engagements en matière de développement durable en transformant deux lignes de crédit en *Sustainability Linked Loan* (SLL). Cette conversion atteste de sa forte volonté de concrétiser ses engagements en matière de développement durable, et de poursuivre avec exigence le verdissement de son patrimoine et de son financement.

Soutenu par ses partenaires bancaires historiques, ce premier financement durable illustre également la capacité à déployer une stratégie en ligne avec les enjeux climatiques, urbanistiques et sociétaux de son patrimoine.

Le refinancement de 80 M€ de crédits corporate signé en juillet 2024 auprès de ses partenaires bancaires historiques a été converti en octobre 2024 en un Sustainability-Linked Loan, intégrant des objectifs ESG indexés sur trois critères de performances extra-financières.

Désormais qualifiées de *Sustainability-Linked Loan* – SLL, ces deux lignes de financement bancaire durable d'un montant global de 80 M€, conclues pour offrir une prorogation de la maturité de la dette et permettant à la foncière de disposer de nouveaux moyens financiers pour accompagner sa croissance, intègrent des objectifs ESG liés à trois critères de performances extra-financières (climat, énergie et collecte des données) pouvant en impacter les marges bancaires :

- Adaptation des actifs au changement climatique, en améliorant le pourcentage de la surface des actifs du patrimoine dotés d'une étude de vulnérabilité face aux risques liés au changement climatique, et d'un plan d'action établi à partir de l'outil Bat-ADAPT ;
- Réduction de la consommation d'énergie primaire des actifs, dans le but d'améliorer l'empreinte environnementale de l'énergie utilisée en favorisant, à moyen terme, l'achat d'énergies renouvelables ;
- Augmentation de la collecte de données relatives à la performance énergétique des actifs, notamment au travers d'une collecte renforcée des données auprès des locataires ainsi que par la poursuite de partenariats clés avec des experts du marché.

SELECTIRENTE pilotera ainsi chaque année l'évolution de ses indicateurs clé de performances (KPI) sélectionnés et leur performance annuelle vis-à-vis des Objectifs de Performance Durable établis avec ses partenaires bancaires jusqu'à l'échéance des financements concernés.

Cette démarche vient confirmer l'objectif d'excellence de la démarche RSE de la foncière, sa capacité de pilotage et son engagement concret pour un secteur de l'immobilier plus responsable.

L'alignement des trajectoires d'amélioration avec les *Sustainability Linked Loan Principles* de la Loan *Market Association* a été évalué par EthiFinance, société de notation, de recherche et de conseil engagée dans la finance durable.

KP1 #1

Climat

Adaptation des actifs au changement climatique

Objectif 2031

80 % des actifs sous gestion recevront une étude sur leur exposition au changement climatique, ainsi qu'un plan d'action personnalisé.

KPI #2

Energie

Réduction de la consommation d'énergie primaire des actifs

Objectif 2031

Atteindre un objectif de ratio moyen de consommation d'énergie primaire de 239 kWhPE/m²/an.

KPI #3

Collecte des données

Augmenter la collecte de données relatives à la performance énergétique des actifs

Objectif 2031

Augmenter significativement la collecte des données de consommation d'énergie des locataires, avec 98% des actifs sous gestion couverts par un diagnostic de performance énergétique (DPE) à jour et 35% de la surface totale du patrimoine couverte par une collecte de données réelle.

Mécanisme d'ajustement des marges

En fonction de la réalisation **des objectifs annuels de 3 KPI ESG**, la marge de ce refinancement sera annuellement impactée, **à la hausse ou à la baisse,** suite à la validation par un O.T.I. (Organisme Tiers Indépendant)

4.6 ANNEXES

4.6.1 SYNTHÈSE DES INDICATEURS ESG ET DES INDICATEURS EPRA

Environnement

Environnement		Indicateur	CODE EPRA	Unité	2022(1)	2023(1)	2024	Taux de couverture
EPRA		Consommation totale d'électricité	Elec-Abs	kWH annuel	23 381 766	23 319 050	23 090 277	100% du patrimoine (2)
			Elec-LfL		23 381 766	23 168 822	22 906 949	100% du patrimoine (2)
Réaliser un bilan carbone annuel & définir un plan de réduction des émissions de GES	Suivi des consommations énergétiques sur 100% des actifs et définir un plan de réduction	Consommation totale d'énergie des réseaux urbains de chauffage et de refroidissement	DH&C Abs	kWH annuel	744 271	720 953	745 377	100% du patrimoine
			DH&C Lfl		744 271	720 953	745 377	100% du patrimoine
		Consommation totale de gaz et fuel	Fuel Abs	kWH annuel	1 251 536	1 261 514	1 247 051	100% du patrimoine
			Fuel LfL		1 251 536	1 261 514	1 247 051	100% du patrimoine
		Intensité énergétique des bâtiments	Energy-Int	kWh / m² / an	252	251	250	100% du patrimoine
		Total émissions directes de G.E.S. (Scope 1)	GHG Dir Abs	tCO2 eq	0	0	0	100% du patrimoine(2)
		Total émissions indirectes de G.E.S. (Scope 2)	GHG Indir Abs		177 169	162 577	176 671	100% du patrimoine (2)
		Total autres émissions indirectes (Scope 3)	NA		1 690 498	1 583 264	1 697 600	100% du patrimoine(2)
		Intensité des GES issue de la consommation d'énergie des bâtiments	GHG-Int	KgCO2e/m²/an	19	17	19	100% du patrimoine
		Consommation totale d'eau	Water-Abs	m3 annuel	ND	ND	ND	ND
			Water-LfL	m3 annuel	ND	ND	ND	ND
		Intensité hydrique des bâtiments	Water Int	m3 annuel	ND	ND	ND	ND
		Masse totale de déchets	Waste-Abs	tonnes métriques/an	ND	ND	ND	ND
			Waste-LfL		ND	ND	ND	ND
		Type & nombre d'actifs certifiés durables	Cert Tot	Nombre	1	1	1	100% du patrimoine
Maintenir à plus de 95% du patrimoine global la part du nombre d'actifs à moins de 500m des transports en communs et/ou un accès aux mobilités douces		Part des actifs situés à moins de 500m d'un arrêt de transport en commun	Engagements Environnementaux de SELECTIRENTE	%	99,2	99,6	99,6	100% du patrimoine
		Part des actifs situés à moins de 500m d'une mobilité douce			89,3	92,6	94,4	100% du patrimoine
Analyse des risques climatiques sur 100% des actifs à l'acquisition et annuellement sur le patrimoine existant		Part des actifs ayant fait l'objet d'une analyse de risques climatiques			100	100	100	100% du patrimoine
Ajouter une annexe environnementale à 100% des nouveaux baux signés		Annexe environnementale sur les baux signés			100	100	100	100% des nouveaux baux

(1) Les indicateurs énergétiques de 2022 et de 2023 (consommation d'énergie, intensité énergétique, total émissions de GES et par scope, intensité carbone) présentés dans ce rapport ont été recalculés à la suite d'une méthode de calcul des estimations affinée pour les actifs/lots sans données de consommations. Cette méthode de calcul comprend une prise en compte améliorée des activités de chaque locataire, en plus des caractéristiques du bien. L'objectif est d'utiliser un benchmark représentatif de l'utilisation de l'actif en fonction de l'activité du locataire et les consommations associées avec ces activités.

(2) données réelles ou estimées, cf. note méthodologique





Social

Social employés et actifs	Indicateur	CODE EPRA	Unité	2022	2023	2024	Taux de couverture
EPRA	Répartition des employés par sexe (H/F)	Diversity-Emp	%	2/3 - 1/3	50 - 50	50 - 50	100% des effectifs
	Ecart de salaire moyen entre femme et homme	Diversity-Pay	%	-28%	-34%	-32%	100% des effectifs
	Formation & développement du personnel	Emp-Training	Nombre moyen d'heures	4	8,6	18,2	100% des effectifs
	Evaluation annuelle de la performance des employés	Emp-Dev	%	100%	100%	100%	100% des effectifs
	Nouvelles embauches & rotation	Emp-Turnover	Nombre d'embauches	0	1	0	100% des effectifs
		Emp-Turnover	Taux de rotation (%)	0	0	0	100% des effectifs
	Sécurité & santé des employés	H&S Emp	Taux d'accidents, d'absentéisme, et nombre de décès liés au travail	0	0	0	100% des effectifs
	Sûreté du bâtiment	H&S Asset	%	100	100	100	100% du patrimoine
	Conformité en matière de santé et de sécurité des actifs	H&S Comp	Nombre d'incidents	ND	16	8	100% du patrimoine
	Engagement communautaire, mesures d'impact et programmes de développement	Comty-Eng		100	100	100	100% du patrimoine
Atteindre 50% du nombre d'actifs dont l'activité est contributrice ou particulièrement contributrice à la société	Part du nombre d'actifs dont l'activité est particulièrement contributrice à la société	**Engagements Sociétaux de SELECTIRENTE**	%	9,7	10,1	10,5	100% du nombre d'actifs
	Part du nombre d'actifs dont l'activité est contributrice à la société			46,4	46,7	45,3	100% du nombre d'actifs
100% des nouveaux locataires sensibilisés via les éco-guides	Locataires sensibilisés via les éco-guides			100	100	100	100% des nouvaux locataires
Maintenir la part des commerces de proximité au-dessus de 80% du nombre total des actifs	Part des comerces de proximité dans le nombre total d'actifs			95	97	98	100% du patrimoine
100% des collaborateurs formés aux enjeux ESG	Collaborateurs formés aux enjeux ESG			100	100	100	100% des effectifs

Gouvernance

Gouvernance	Indicateur	CODE EPRA	Unité	2022	2023	2024	Taux de couverture
EPRA	Composition de l'organe de gouvernance le plus élevé	Gov-board	Nombre total et taux	D.E.U. Chapitre 3 Section 3.1.3 Chapitre 9 Section 9.4.2.1	D.E.U. Chapitre 3 Section 3.1.3 Chapitre 9 Section 9.4.2.1	D.E.U. Chapitre 3 Section 3.1 Chapitre 9 Sections 9.4	NA
	Procédure de nomination et de sélection de l'organe de gouvernance le plus élevé	Gov-Selec	Narration	D.E.U. Chapitre 9 Section 9.4.2	D.E.U. Chapitre 3 Section 3.1.3	D.E.U. Chapitre 3 Section 3.1 Chapitre 9 Sections 9.4	NA
	Procédure de gestion des conflits d'intérêt	Gov-Col	Narrration	D.E.U. Chapitre 3 Section 3.4.3	D.E.U. Chapitre 3 Section 3.4.3	D.E.U. Chapitre 3 Section 3.4.3	NA
Analyser 100% des actifs en période de pré investissement et existants selon une grille ESG intégrant une politique d'exclusion dans le choix des locataires	Part des actifs ayant été analysés par une grille ESG selon la politique d'exclusion des locataires	Engagements de Gouvernance de SELECTIRENTE	%	100%	100%	100%	100% des investissements
Indexation systématique d'une part de la rémunération variable de 100% des collaborateurs sur des critères ESG	Part des collaborateurs ayant une rémunération variable indexée sur des critères ESG		%	100%	100%	100%	100% des effectifs
Réaliser et mettre à jour chaque année la cartographie des risques ESG			Narrration	D.E.U. Chapitre 4 Section 4.4.1	D.E.U. Chapitre 4 Section 4.4.1	D.E.U. Chapitre 2 section 2.2.7 et Chapitre 4 Section 4.4.1	NA





4.6.2 NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Sommaire

1. Périmètre et période de reporting
2. Taux de couverture
3. Estimations
4. Répartition des surfaces et responsabilités en matière de consommation d'énergie
5. Calculs intensités énergétiques
6. Précisions sur certains indicateurs

Introduction

SELECTIRENTE utilise la plateforme Deepki Ready pour collecter et compiler ses données ESG, calculer un certain nombre d'indicateurs ESG (dont la consommation d'énergie et l'empreinte carbone de chaque bâtiment ainsi que pour l'ensemble du portefeuille), et utiliser des outils pour soutenir l'analyse de ces indicateurs.

Les données collectées et analysées incluent :

- Les données patrimoniales de l'ensemble du patrimoine de SELECTIRENTE
- Les consommations d'énergie gérées par le propriétaire (ainsi que les consommations des occupants (pour les parties privatives)
- Un formulaire d'évaluation sur les caractéristiques ESG de chaque actif

1. Périmètre et période de reporting

Le périmètre courant 2024 englobe les actifs du patrimoine de SELECTIRENTE au 31/12/2024. L'ensemble des 397 actifs de ce patrimoine sont des actifs directement détenus par SELECTIRENTE et gérés par elle-même.

Comme défini par le GHG Protocol, SELECTIRENTE utilise l'approche du contrôle opérationnel global pour 100% des actifs dont elle est propriétaire, assurant une autorité totale sur ceux-ci pour appliquer ses politiques d'exploitation ; SELECTIRENTE détenant en direct chacun de ses 397 actifs immobiliers, elle n'a pas de filiale, ni de participations détenant des actifs immobiliers. Cette organisation provient de sa politique d'investissement visant jusqu'à présent à acquérir des biens sous la forme « d'asset deal » plutôt que de « share deal », sans s'interdire cette dernière. Chaque actif est loué à un ou plusieurs locataires, qui fait/font l'objet chacun d'un contrat de bail distinct.

Quant au "Périmètre Constant 2024 / 2023", il identifie les actifs en commun entre ceux présents au 31/12/2024 et ceux au 31/12/2023.

Dans l'évaluation des indicateurs, notamment Like-for-Like (LfL), la référence temporelle est la date du 31 décembre 2024, permettant ainsi une comparaison à périmètre constant entre 2023 et 2024.

Les données ESG sont collectées annuellement, entre décembre et février. Ces données sont collectées dans la plateforme Deepki Ready et les informations nécessaires sont fournies par les gestionnaires des actifs. Le périmètre pour cette collecte englobe les actifs gérés par SELECTIRENTE à la fin de la période de référence, soit le 31 décembre de l'année 2024.

Validation des données par un tiers indépendant

SELECTIRENTE reconnaît l'importance de l'assurance par une tierce partie pour renforcer la crédibilité des données de durabilité, conformément aux recommandations de l'EPRA. Cependant, dans le cadre de ce rapport et avec la disponibilité actuelle des données réelles qui ont été collectées au sein du portefeuille, l'assurance des données n'a pas été réalisée cette année.

Distinction des consommations d'énergie et d'eau fournies par le propriétaire et ses locataires

Dans le cadre du reporting sur la consommation d'énergie et d'eau, la distinction des consommations fournies, d'une part, par le propriétaire (SELECTIRENTE), et d'autre part, par ses locataires, ne semble pas être une disposition communément utilisée par les foncières européennes consœurs ; nous avons ainsi examiné les pratiques de certaines de nos consœurs qui ne divulguent pas ces informations détaillées dans leur rapport de durabilité.

Analyse sectorielle et géographique

SELECTIRENTE est spécialisée depuis sa création dans les commerces de proximité situés en centre-ville à Paris et dans les grandes métropoles françaises : la part de ces commerces de proximité représente 98 % du nombre d'actifs total de son patrimoine. Les actifs gérés par la Société présentent des caractéristiques économiques similaires, notamment dans la gestion de chacun d'eux sur les aspects suivants :

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

Bien qu'ils soient gérés individuellement par la Société, aucun des immeubles ne peut être considéré comme un secteur par sa taille.

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

De même, SELECTIRENTE **ne juge pas nécessaire de réaliser une analyse géographique** de son patrimoine, 99,4 % de ce dernier étant situé en France, et en très grande majorité dans les centres-villes de Paris et de grandes métropoles françaises, où la gestion ne diffère pas.

Impact environnemental lié à l'occupation propre de SELECTIRENTE

Etant donné que SELECTIRENTE ne dispose pas de salariés et, par conséquent, pas de locaux propres, les indicateurs environnementaux liés aux bureaux occupés ne peuvent pas être calculés. Toutefois, des actions visant à réduire l'impact environnemental ont été mises en place dans les bureaux de Sofidy et de Tikehau Capital où travaille SELECTIRENTE Gestion, Gérant de SELECTIRENTE employant 4 collaborateurs, notamment :

- L'installation de détecteurs de présence dans les toilettes pour limiter la consommation d'électricité,
- L'équipement des sanitaires en dispositifs hydro-économes pour optimiser l'usage de l'eau,
- La mise à disposition de poubelles de tri sélectif afin de favoriser le recyclage des déchets,
- Le déploiement d'une plateforme de covoiturage pour encourager des modes de transport plus durables.

Ces initiatives s'inscrivent dans une démarche plus large visant à améliorer la performance environnementale des espaces de travail des collaborateurs en charge de la gestion de la Société.

2. Taux de couverture des données énergétiques

Les indicateurs environnementaux relatifs à la consommation d'énergie et aux émissions de gaz à effet de serre ont été calculés en utilisant 16% de données réelles (collectées directement via les contrats gérés par SELECTIRENTE ou via des mandats de collecte des données des locataires) et 84% de données estimées.

Collecte de consommations réelles

SELECTIRENTE vise à collecter le maximum de données de consommation réelle sur les actifs de son portefeuille. La majorité des surfaces détenues par SELECTIRENTE étant des parties privatives occupées par des locataires, la collecte des données repose sur le partage des données de consommation par ces locataires. SELECTIRENTE s'engage auprès des locataires et les sensibilise pour encourager ce partage de données et améliorer son taux de couverture.

Au cours du processus de collecte, deux problèmes peuvent se poser : les données de consommation peuvent être manquantes dans le temps et le plan de comptage peut être incomplet.

À la suite de cette collecte de données réelles, la plateforme Deepki Ready utilise la méthode « Gap filling » pour estimer les données manquantes sur de courtes périodes (semaines, mois) à l'échelle d'un compteur. Deux approches sont utilisées pour "compléter la donnée" : remplir les valeurs manquantes avec celles des mois des années précédentes ou utiliser un apprentissage statistique.

L'objectif est d'obtenir des données de consommation pour 100% du temps, condition préalable à la méthode d'estimation détaillée ci-dessous, assurant une vision complète de la consommation d'énergie au niveau d'un compteur. En cas de données manquantes sur une période plus longue ou un actif sans données de consommation, SELECTIRENTE recourt à des méthodes d'estimations, détaillées dans la partie 3 ci-dessous.

3. Estimation des données manquantes

Le terme « Estimation » fait référence à l'estimation des données de consommation manquantes à l'échelle de l'actif pour une année donnée. À la suite de l'application de la méthode de « Gap filling » énoncée ci-dessus, un taux de couverture recalculé est déterminé. La méthode d'estimation adaptée est appliquée. Il y a deux possibilités :

- si le taux de couverture recalculé est suffisant : Les estimations des consommations manquantes à l'échelle de l'actif sont basées sur l'extrapolation des données obtenues à partir de la méthode du « Gap Filling »
- si le taux de couverture recalculé est insuffisant : Les consommations manquantes à l'échelle de l'actif sont estimées en utilisant un outil benchmark, permettant ainsi d'extrapoler les données nécessaires en prenant en compte les caractéristiques de chaque actif et les activités des locataires.

4. Répartition des surfaces et responsabilités en matière de consommation d'énergie

Chaque actif est découpé en trois surfaces.

Les différentes surfaces sont définies et déterminées selon les méthodes suivantes :

- Surface des parties communes : surface à l'usage de tous les occupants ou locataires ;
- Surface des parties privatives gestion locataire : surface à l'usage d'un seul occupant ou locataire ;
- Surface des parties privatives gestion propriétaire : Addition des surfaces vacantes ainsi que des surfaces de baux sur lesquels SELECTIRENTE/le Property Manager/ le syndic de copropriété gère les charges d'énergie.

Chacune des surfaces citées est ensuite répartie en deux grandes catégories (contrôlé-propriétaire & contrôlé-locataire), en fonction de l'entité responsable de la facturation de consommation de fluides.

- Contrôlé-propriétaire (CP) : tout type de surface dont la facturation de consommation des fluides est gérée directement par SELECTIRENTE
- Contrôlé-locataire (CL) : tout type de surface dont la facture de consommation des fluides est gérée directement par les locataires

Ces catégories sont utilisées pour déterminer les consommations énergétiques qui sont contrôlées par SELECTIRENTE et celles qui sont contrôlées par les locataires. Ceci détermine la classification des émissions de GES en Scope 1, 2 et 3.

Les consommations d'énergie par fluide (électricité, réseau urbain et gaz) communiquées dans ce rapport couvrent les surfaces totales des actifs dans le patrimoine (surfaces contrôlées-propriétaire et contrôlées-locataire) et toutes les consommations associées.





5. Calculs intensité énergétique & intensité carbone

L'intensité énergétique et l'intensité carbone communiquées dans ce rapport sont calculées à partir de la consommation totale d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre (Scope 1, 2 et 3) des actifs du patrimoine (consommations des surfaces contrôlées-propriétaire et contrôlées-locataire), divisée par les surfaces totales dont SELECTIRENTE est propriétaire (parties communes et parties privatives). Ces indicateurs d'intensité ne sont pas pondérés par la valeur des actifs du patrimoine.

6. Précisions sur certains indicateurs

Recalcul des indicateurs énergétiques pour l'année 2022

Les indicateurs énergétiques 2022 (consommation d'énergie, intensité énergétique, total émissions de GES et par scope, intensité carbone) présentés dans ce rapport ont été recalculés à la suite d'une fiabilisation des données énergétiques, une légère amélioration de la collecte de données réelles et une méthode de calcul des estimations affinée pour les actifs sans données de consommations. Ces données serviront donc de référence pour les périodes de reporting suivantes, notamment pour les indicateurs Like-for-like.

Au titre des données relevées en 2024, les indicateurs énergétiques de 2022 et de 2023 (consommation d'énergie, intensité énergétique, total émissions de GES et par scope, intensité carbone) présentés dans ce rapport ont été recalculés à la suite d'une méthode de calcul des estimations affinée pour les actifs/lots sans données de consommations. Cette méthode de calcul comprend une prise en compte améliorée des activités de chaque locataire, en plus des caractéristiques du bien. L'objectif est d'utiliser un benchmark représentatif de l'utilisation de l'actif en fonction de l'activité du locataire et les consommations associées avec ces activités.

Consommation d'eau et Quantité totale de déchets

La grande majorité des actifs de SELECTIRENTE étant en copropriété, la consommation d'eau étant gérée par la copropriété, les consommations associées aux surfaces appartenant à SELECTIRENTE sont refacturées au locataire ou à SELECTIRENTE (sans information spécifique sur les m^3 consommés). À ce stade, la consommation d'eau n'est pas considérée comme matérielle compte tenu de la typologie d'actif dans le portefeuille de SELECTIRENTE et du manque de contrôle opérationnel.

La disponibilité des données relatives à la collecte des déchets est également impactée par cette même raison.SELECTIRENTE ne gère pas directement ces contrats et n'a aucun contrôle sur les déchets produits par les locataires. La quantité totale de déchets n'est pas considérée comme matérielle pour les mêmes raisons que la consommation d'eau.

Néanmoins, SELECTIRENTE incite les locataires de ses actifs à améliorer le tri des déchets et à limiter les consommations d'eau. À cet effet, un guide de bonnes pratiques environnementales leur est transmis, afin de promouvoir les gestes quotidiens écoresponsables et de permettre de réaliser des économies d'eau et d'améliorer le tri des déchets grâce à la mobilisation des occupants.

Emissions de gaz à effet de serre (GES)

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des consommations énergétiques en utilisant l'approche « location-based ». L'approche « location-based » calcule les émissions de CO2 eq à l'aide de facteurs d'émission nationaux ou locaux afin de refléter la réalité physique des émissions de GES associées au mix énergétique national.

Les directives des normes internationalement reconnues telles que le GHG protocol et l'ISO 14064 sont suivies dans le calcul de ces émissions.

Le bilan des gaz à effet de serre du patrimoine de SELECTIRENTE est réalisé selon l'approche « location-based » sur les Scopes 1, 2 et 3. À date, les émissions de GES calculées sont uniquement liées à la consommation énergétique des actifs (émissions liées aux fuites de fluides frigorigènes non incluses).

La répartition des domaines d'application pour les actifs de SELECTIRENTE est la suivante :

- Le scope 1 comprend les émissions directes des sources de combustion fixes (consommation de gaz et de pétrole), sauf si le locataire contrôle ces contrats.
- Le scope 2 comprend les émissions indirectes liées à la consommation d'électricité dans les parties communes et les parties privatives inoccupées, et les émissions indirectes liées à la consommation de vapeur froide ou chaude (chauffage et ventilation centralisés fournis par des réseaux urbains) pour les immeubles à locataires multiples, si le propriétaire contrôle ces contrats.
- Le scope 3 constitue les émissions directes des sources fixes de combustion (consommation de gaz et de pétrole) si le locataire contrôle ces contrats, les émissions indirectes liées à la consommation d'électricité dans la partie privative occupée et les émissions indirectes liées à la consommation de vapeur froide ou chaude (chauffage et ventilation centralisés fournis par des réseaux urbains) pour les bâtiments monolocataires ou lorsque le locataire contrôle ces contrats.

L'intensité carbone est calculée en prenant en compte les émissions de GES scope 1, 2 et 3, divisées par les surfaces totales dont SELECTIRENTE est propriétaire (parties communes et parties privatives).

Les indicateurs environnementaux associés aux bureaux occupés par SELECTIRENTE Gestion n'ont pas été calculés en raison de la difficulté à obtenir des données fiables. Les bureaux de SELECTIRENTE Gestion représentent un très faible pourcentage des surfaces totales du bâtiment et il n'est pas possible d'extraire les données de consommation associées à ces surfaces (il n'y a pas de sous-compteur spécifique en place pour collecter les données nécessaires).

Type & nombre d'actifs certifiés durables

Cet indicateur est calculé avec le nombre total d'actifs certifiés par une certification environnementale (ex. BREEAM, HQE, LEED…).

La stratégie d'investissement de SELECTIRENTE repose principalement sur l'investissement dans le commerce traditionnel de pieds d'immeuble. Etant donné que cette typologie d'actifs n'est pas compatible avec les certifications environnementales, SELECTIRENTE lance un processus de certification uniquement pour les typologies compatibles avec les certifications. En 2024, SELECTIRENTE a lancé ce processus de certification pour une dizaine d'actifs. L'actif situé à Bordeaux, Place des Grands hommes a fait l'objet d'un renouvellement de certification dans la catégorie BREEAM in-use avec le label "Very Good".

Indicateurs sociaux

SELECTIRENTE n'ayant pas de salarié, les indicateurs sociaux relatifs aux ressources humaines couvrent tous les membres de l'équipe de SELECTIRENTE GESTION, gérant de SELECTIRENTE.

Commentaires sur les « nouvelles embauches & rotation » (code EPRA « EMP-Turnover ») : SELECTIRENTE GESTION, gérant de SELECTIRENTE, n'a pas embauché de nouveaux collaborateurs en 2024, d'où son KPI à 0. De même, son taux de rotation est bien nul en 2024.

Commentaires sur la « Sécurité et santé des employés » (code EPRA « H&S Emp ») : les employés de SELECTIRENTE GESTION, gérant de SELECTIRENTE, n'ont pas eu d'accidents du travail, ni déclaré d'absentéisme et de décès au travail en 2024, d'où son KPI à 0.

4.6.3 INDICATEURS DE GOUVERNANCE EPRA

Afin de se conformer aux bonnes pratiques de reporting de l'EPRA (sBPR), le tableau suivant précise les Chapitres et Sections du Document d'Enregistrement Universel 2024 où les informations relatives à la gouvernance sont développées.

Information	Code EPRA	Concordance Document d'Enregistrement Universel
Composition du Conseil de Surveillance	Gov-Board	Chapitre 3, Section 3.1.3 & Chapitre 9, Section 9.4.2.1
Procédure pour choisir et nommer les membres du Conseil de Surveillance	Gov-Select	Chapitre 9, Section 9.4.2
Procédure de gestion des conflits d'intérêts	Gov-Col	Chapitre 3, Section 3.4.3



Rue Jean-Jacques Rousseau - Paris (1er)



5 COMMENTAIRES SUR LES ACTIVITÉS, LES RÉSULTATS ET LA SITUATION FINANCIÈRE

5.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ACTIVITÉ, DES RÉSULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE DE L'EXERCICE 2024 100

5.1.1 Activité de l'exercice 2024 100
5.1.2 Examen de la situation financière et du résultat 106
5.1.3 Faits marquants de l'exercice 115

5.2 LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT 117

5.2.1 Financement et évolution de la dette en norme IFRS 117
5.2.2 Composition de la dette dans les comptes sociaux au 31 décembre 2024 118
5.2.3 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influer sur les opérations de la Société 120
5.2.4 Sources de financement attendues 120
5.2.5 Informations sur les capitaux de la Société 120

5.3 PATRIMOINE 121

5.4 ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DEPUIS LE 31 DÉCEMBRE 2024 127

5.5 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES 127

5.5.1 Perspectives 127
5.5.2 Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière de la Société depuis la fin du dernier exercice 128
5.5.3 Évènements susceptibles d'influer sensiblement sur les perspectives 128

5.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ACTIVITÉ, DES RÉSULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE DE L'EXERCICE 2024

5.1.1 ACTIVITÉ DE L'EXERCICE 2024

5.1.1.1 PATRIMOINE ET INVESTISSEMENTS

A - INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AU COURS DE L'EXERCICE

Désireuse de préserver sa situation financière solide, SELECTIRENTE a continué à mener une politique d'investissement à la fois rigoureuse et sélective. SELECTIRENTE a ainsi réalisé en 2024 une seule acquisition portant sur un un local commercial d'une surface totale de 200 m² très bien situé au 98 Rue de Rivoli (Ier arrondissement de Paris), pour un prix de revient de 2,8 M€. Cette opération affiche un taux de rendement immédiat de 5,5%.

Durant l'exercice 2024, SELECTIRENTE n'a pas réalisé d'investissement immobilier indirect.

Tableau des principaux investissements sur les quatres derniers exercices

Adresses	Date	Surface *(m²)*	Prix de revient *(M €)*
Paris et région parisienne - Portefeuille (19 boutiques à Paris et 1 en région parisienne)	30/06/2020	1 541	11,7
Paris (15e) - 94 bis et 96 Avenue de Suffren	11/09/2020	4 220	44,5
Paris - Portefeuille (18 boutiques)	3 phases en 2020	1 637	10,2
Lyon - Portefeuille (10 boutiques)	16/12/2020	1 735	6,1
Toulouse (31) - rue de Metz	31/05/2021	3 722	16,2
France - Portefeuile (29 boutiques et 2 bureaux)	2 phases en 2021	7 136	27,5
France/Belgique - Portefeuile (43 boutiques dont deux en Belgique)	10/11/2021	4 376	20,9
Bordeaux (33) - Place des Grands Hommes - Portefeuilles (12 boutiques et un espace de bureaux)	22/03/2022	3 326	24,1
Paris (1er et 3e) - rue Rambuteau - Portefeuille (22 commerces de proximité et un actif de bureaux)	29/06/2022	4 109	71,8

B - ARBITRAGES

Au cours de l'exercice 2024, SELECTIRENTE a poursuivi son objectif de recentrage stratégique de son portefeuille (actifs ne correspondant plus à sa cible d'investissement) en cédant 20 actifs, principalement situés en régions dans des villes de taille moyenne ou petite, pour un prix net vendeur total de 14 M€, plus de 11 % au-dessus de la valeur d'expertise à fin 2023, générant une plus-value distribuable de 5 M€.

Les deux cessions les plus significatives sont les suivantes:

- un local commercial situé rue Saint Dominique à Paris (7e) cédé pour un prix net vendeur de 1,9 M€ ;
- un local commercial situé au Touquet (62) cédé pour un prix net vendeur de 2,4 M€.

Au 31 décembre 2024, la Société était par ailleurs engagée dans la vente de 5 actifs situés à Maurepas (78), Albertville (73), Levallois-Perret (92), Lyon (69) et Bidart (64) pour un prix net vendeur total de 4,1 M€.

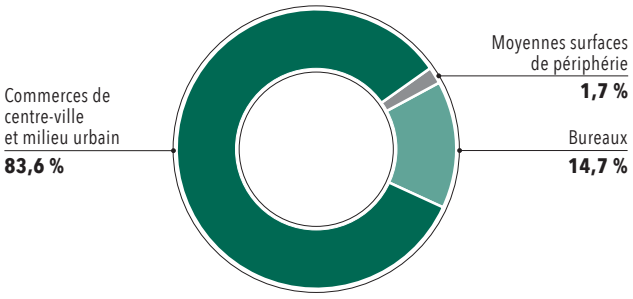
C - COMPOSITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine réévalué de la Société s'établit à 576 M€ au 31 décembre 2024 quasi-stable par rapport à l'exercice précédent. Il se compose :

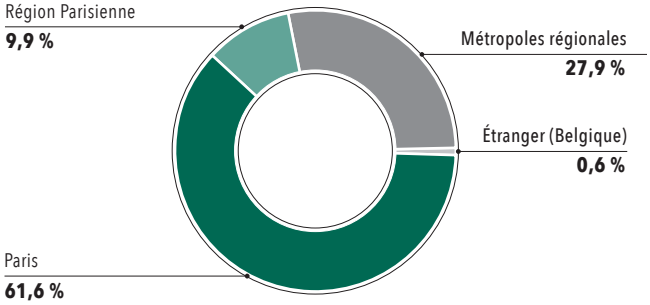
- de murs de commerces, de surfaces de bureaux à Paris, d'une galerie commerciale (12 boutiques et d'un espace de bureaux) à Bordeaux et de deux ensembles immobiliers mixtes (commerces et bureaux) à Bordeaux (33) et à Toulouse (31), le tout pour un montant de 552 M€ ;
- de 651 550 actions de la société Vastned Retail N.V. (soit 3,42 % du capital), foncière hollandaise cotée sur Euronext Amsterdam et spécialisée dans les murs de commerces de centre-ville de grandes métropoles européennes, pour une valeur au 31 décembre 2024 de 14,3 M€ et un prix de revient de 11,0 M€;
- d'investissements immobiliers indirects principalement constitués de participations dans des sociétés immobilières, pour un montant de 9,2 M€.

Composition du patrimoine immobilier direct (en % de la valeur d'expertise hors droits au 31 décembre 2024) :

Répartition du patrimoine immobilier direct par type d'actif (en valeur au 31 décembre 2024)



Répartition géographique du patrimoine immobilier direct (en valeur au 31 décembre 2024)



Évolution de la composition du patrimoine immobilier direct sur trois ans

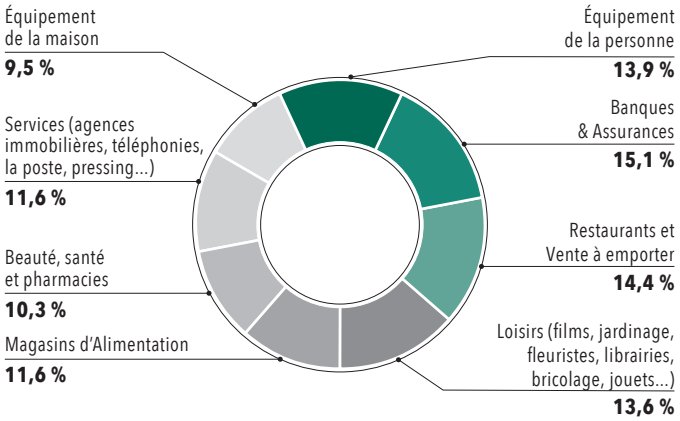
En % des valeurs d'expertise HD	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Commerces de centre-ville et milieu urbain	83,9%	84,9%	83,6%
Moyennes surfaces de périphérie	3,0%	1,5%	1,7%
Bureaux	13,1%	13,6%	14,7%
TOTAL	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

En % des valeurs d'expertise HD	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Paris	58,5%	60,4%	61,6%
Région parisienne	12,1%	11,1%	9,9%
Métropoles régionales	28,7%	27,8%	27,9%
Etranger (Belgique)	0,7%	0,7%	0,6%
TOTAL	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

Répartition sectorielle du patrimoine

Au 31 décembre 2024, la répartition des loyers en année pleine, par activité du locataire, est la suivante :

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



Principaux locataires

Au 31 décembre 2024, le patrimoine immobilier direct de SELECTIRENTE était constitué de 397 actifs occupés par 510 locataires totalisant une surface totale de plus de 96 000 m² pour un montant total théorique de loyers en année pleine de plus de 30 M€. À cet égard, les 13 locataires les plus importants, représentant 30,9 % du total des loyers, sont les suivants :

Locataire	Activité	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Illumination Mac Guff SAS	Producteur de film et de court metrage	1	7,6%
Société Générale	Services bancaires	6	5,4%
Maaf Assurances	Assurance	29	4,9%
BNP PARIBAS	Services bancaires	6	1,7%
La Poste	Services postaux	2	1,5%
Rallye	Alimentaire	5	1,5%
Hema France	Articles de maison	1	1,4%
ODS France	Alimentaire	1	1,3%
Crédit Agricole	Services bancaires	6	1,2%
LVMH	Equipement de la personne	3	1,1%
BPCE	Services bancaires	7	1,1%
Maisons du Monde	Equipement de la maison	2	1,1%
Exki France	Restaurant et vente à emporter	1	1,1%
TOTAL		**70**	**30,9%**

A - PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS CONCLUS ET EN COURS DE NÉGOCIATION DEPUIS LE 1ER JANVIER 2025

SELECTIRENTE a réalisé l'acquisition d'un actif très bien situé à Paris pour un prix de revient de près de 1,6 M€. Elle est par ailleurs engagée sur un autre actif très bien situé à Rouen (76) pour un prix de revient de près de 0,7 M€.

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

Néant.



5.1.1.2 GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

Taux d'occupation

La Société affiche sa résilience en enregistrant un taux d'occupation financier[9] moyen de l'exercice 2024 ressortant à 94,1% et de 94,4 % au 4e trimestre 2024. 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 2024, parmi les actifs immobiliers détenus par SELECTIRENTE, les locaux suivants étaient vacants ou en cours de relocation :

- quatorze commerces de centre-ville ainsi qu'un lot de bureau et un lot d'habitation à Paris ;
- sept commerces de centre-ville en région parisienne, situés à Asnières-sur-Seine (92), Corbeil-Essonnes (91), Bois-Colombes (92), Versailles (78), et Levallois Perret (92) ;
- dix-huit commerces de centre-ville en régions à Albertville (73); Toulon (83), Troyes (10), Grenoble (38), Saint Chamond (42), Vendôme (41), Montelimar (26), Saint Quentin (02), Nantes (44), Chatellerault (86), Le Mans (72), Montargis (45), Blois (41), Boulogne sur Mer (62), Bordeaux (33), Vichy (03) et Toulouse (31). Ainsi que trois espaces de bureaux à Toulouse (31) ; et
- trois commerces en Belgique (Bruxelles et Mol).

5.1.1.3 LOCATIONS, RELOCATIONS, CESSIONS ET RENOUVELLEMENTS DE BAUX

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

	Nombre	Surface m²	Loyers annuels précédents *(K€)*	Loyers annuels obtenus *(K€)*
Renouvellements de baux	13	3 509	933 K€	938 K€
Relocations	27	4 047	1 775 K€	1 716 K€
Cessions de baux avec déspécialisation	3	189	96 K€	107 K€
TOTAL	**43**	**7 745**	**2 804 K€**	**2 761 K€**
Indemnités de déspécialisation ou droits d'entrée	1			20

Les revenus locatifs bruts de SELECTIRENTE ressortent à 30 M€ en 2024, en léger repli de –1,9 % par rapport à l'exercice précédent. À périmètre constant, les loyers seuls progressent de plus de 3 %, effet compensé, à la hausse, de l'indexation des loyers (+4,2 %), des relocations et des renouvellements de baux (+2,7 %), des cessions de fonds de commerce (+0,9 %) et, à la baisse, de la vacance (-2,9%) et des procédures collectives (liquidations judiciaires) (-1,8 %).

Au cours de l'année 2024, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspécialisation de baux) ont concerné 43 locaux commerciaux (contre 44 en 2023), dont 41 qui ont permis de garantir de nouveaux loyers sur le patrimoine français, se traduisant par une hausse de ces derniers de + 1,7 % (de 2 617 K€ à 2 661 K€) ; deux autres actifs ont été reloués en Belgique, enregistrant une baisse globale de loyers de 187 K€ à 100 K€ principalement concentrée sur un actif, précédemment loué à un établissement bancaire situé dans une petite ville.

Ainsi, ces actions menées en matière de gestion locative ont permis :

- le renouvellement de 13 baux avec une hausse des loyers annuels des commerces concernés à 938 K€ (933 K€ précédemment) ;
- la relocation de 27 commerces vacants pour un total de loyers annuels des commerces concernés à 1 716 K€ (1 775 K€ précédemment) ;
- la déspécialisation de 3 baux avec une hausse des loyers concernés à 107 K€ (96 K€ précédemment); et
- l'encaissement d'indemnités de déspécialisation pour un montant de 20 K€ à la suite de la cession d'un bail avec changement d'activité du locataire pour un actif situé à Angers (49).

5.1.1.4 LITIGES

Au 31 décembre 2024, en dehors des procédures engagées à l'encontre de locataires en retard dans le paiement de loyers dans le cadre de baux et/ou fixation de nouveaux loyers, un litige significatif est à signaler. Il s'agit de la mise en cause de SELECTIRENTE par son locataire , concernant la chute de plafond du 1er étage du local commercial. Dans son rapport, l'expert judiciaire retient la responsabilité du syndicat des propriétaires (SDC) et chiffre le préjudice du locataire à 80 K€ HT, soit une quote-part de 38,2 K€ pour SELECTIRENTE.

Aux termes d'un jugement du 30 octobre 2023, le Tribunal judiciaire a condamné *in solidum* SELECTIRENTE, AXA FRANCE IARD et le SDC. Par acte du 15 décembre 2023, SELECTIRENTE a interjeté appel. La procédure se poursuit et la Société a provisionné dans ses comptes clôturés au 31 décembre 2023 la somme de 720 K€

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

(9) Cf. glossaire au paragraphe 10.11.1

5.1.1.5 TRAVAUX D'ENTRETIEN ET D'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE

Le montant des dépenses pour gros travaux et entretiens non refacturables (hors ravalements), comptabilisées en charges ou en nouveau composant immobilisé selon leur nature s'est élevé à 1 235 K€ en 2024 et a principalement concerné les biens suivants :

- la participation aux travaux de rénovation de locataires pour 183 K€ situés principalement à Aix en Provence (13), Paris (75), Bordeaux (33), Toulouse (31) et Chateaurenard (45)
- les travaux de réfection de la toiture d'actifs pour 287 K€ situés principalement à Lyon (2e), Merignac (33), Rouen (76), Paris (1er, 2e et 4e)
- les travaux d'entretien d'actifs (travaux divers, étanchéité, remplacement...) pour 373 K€ situés principalement à Bordeaux (33), Toulouse (31), Saint Quentin (02) et à Paris (75)
- les travaux de désamiantage d'actifs pour 61 K€ principalement situés Vichy (03), Arras (62), Dijon (21), Bruxelles (BE) et Paris (9e)
- les travaux de réfection de façade d''actifs situés à Paris (17e et 10e), Toulouse (31) pour 10 K€ ;
- les travaux de mise en conformité et de mise en sécurité pour 283 K€ situés principalement à Toulouse (31), Bordeaux (33), Bois Colombes (92) et Paris (10e)

Les gros entretiens font l'objet de provisions pour charges dans le cadre de plans d'entretien pluriannuels. Une provision de 150 K€ a été dotée à ce titre dans les comptes 2024 et 256 K€ ont été repris car consommés. Le solde de cette provision ressort à 363 K€ au 31 décembre 2024.

5.1.1.6 PARTICIPATIONS

Participation à hauteur de 3,42 % dans la société Vastned Retail N.V. à fin décembre 2024

SELECTIRENTE détient 651 550 actions de la société Vastned Retail N.V. (soit 3,42 % du capital), acquises pour un montant de 11 M€, soit un cours moyen de 16,92 € par actions. Vastned Retail N.V. est une foncière hollandaise cotée sur Euronext Amsterdam, dont l'activité est proche de celle de SELECTIRENTE, spécialisée dans les murs de commerce de centre-ville de grandes métropoles européennes (notamment Amsterdam, Paris, Utrecht, Bordeaux, Anvers, Madrid et Lille). En janvier 2025, Vastned retail N.V. a réalisé une opération de fusion inversée avec sa filiale Vastned Belgique basée sur la valeur nette ajustée de l'EPRA NAV NTA (ratio 0,839). Ainsi, post-opération, SELECTIRENTE détient 546 650 actions de la nouvelle structure soit 2,50% du capital de cette dernière (et 3,02% de droits de vote).

Participation minoritaire de 48 % dans Rose SARL

SELECTIRENTE a réalisé en février 2016 un investissement indirect de 1,2 M€ dans une galerie commerciale de 57 cellules en périphérie immédiate de la ville de Reggio Emilia en Italie du Nord. L'actif bénéficie d'une large zone de chalandise et est majoritairement loué à des enseignes nationales et internationales (Zara, Bershka, Stradivarius, Intersport, Virgin Active…). Cet investissement est réalisé via une participation minoritaire (48,0 %) au côté du groupe Tikehau dans une société luxembourgeoise (SARL Rose) détenant elle-même 6,9 % du fonds acquéreur de la galerie (Tikehau Italy Retail Fund 1 SCSP, géré par le groupe Tikehau).

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

Participation minoritaire de 1 % dans la SPPICAV Tikehau Retail Properties III

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

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

Parts de SCPI détenues en plein propriété ou en usufruit temporaire

À titre accessoire, SELECTIRENTE a investi dans des parts de neuf SCPI détenues en pleine propriété, gérées par SOFIDY ou par d'autres sociétés de gestion. Par ailleurs, SELECTIRENTE est investie dans un portefeuille d'usufruits temporaires de parts de sept SCPI gérées par SOFIDY ou par d'autres sociétés de gestion. La composition de ce portefeuille est valorisée à 9,0 M€ au 31 décembre 2024.





5.1.1.7 ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS

Le 25 janvier 2023, soucieuse de répondre aux défis sociaux et environnementaux contemporains, SELECTIRENTE a publié ses engagements en matière de responsabilité sociétale et a détaillé les 12 objectifs qu'elle s'est fixée dans ce domaine, reflétant ainsi la sensibilité de la Société face à ces sujets ainsi que le travail exigeant engagé par la Société sur les 3 piliers Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) depuis de nombreuses années. Ses engagements de développement durable constituent la référence de sa gestion responsable et durable et adresse toutes les parties prenantes : dirigeants de la Société, investisseurs, actionnaires, locataires et tous les prestataires de la Société.

SELECTIRENTE opère une stratégie basée sur la résilience et la création de valeur, guidée par les enjeux ESG. Ceux-ci sont intégrés dans toute sa politique de gouvernance, que ce soit lors de l'acquisition de ses actifs, dans leur gestion au quotidien, leur valorisation sur le long terme ou dans le développement d'une collaboration étroite avec des parties prenantes. Ses pratiques ESG s'inscrivent dans une démarche d'amélioration continue, illustrée par les objectifs en la matière que SELECTIRENTE se fixe. La plupart de ces objectifs n'ayant pas d'échéance de réalisation, leur suivi est établi par un reporting publié chaque année au sein de son Document d'Enregistrement Universel.

À travers son activité, SELECTIRENTE se met au service des populations citadines et urbaines, favorisant le dynamisme économique des centres-villes à travers le développement de commerces de proximité opérant dans des secteurs bien diversifiés (beauté, santé, loisir, alimentation, équipement de la maison et des personnes, restauration, services…).

Afin de continuer à œuvrer en ce sens, la Société s'engage, par exemple, à:

- maintenir la part de commerces de proximité au-delà de 80 % du nombre total des actifs qu'elle détient ;
- maintenir à plus de 95 % du patrimoine global la part du nombre d'actifs situés à moins de 500 mètres d'une station de transports en commun, d'un accès aux mobilités douces et/ou de bornes de recharge de véhicules électriques.

Avec un patrimoine majoritairement situé en centre-ville, la Société limite ainsi les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements des visiteurs de ses commerces.

Consciente des enjeux écologiques dans leur globalité, SELECTIRENTE réalise un bilan carbone annuel de ses actifs, ce qui lui permet d'établir un plan de réduction des émissions de $C0_2$, opère un suivi des consommations énergétiques de ses actifs et coopère avec ses locataires pour optimiser la gestion du tri des déchets et de la consommation d'eau, afin de mettre en place des plans d'actions adaptés.

Plus largement, la Société s'engage à impliquer l'ensemble des parties prenantes dans sa démarche, tout au long du cycle de la vie de ses actifs, à travers, par exemple, l'ajout d'une annexe environnementale à la totalité des nouveaux baux signés et la fourniture d'un éco-guide à chacun de ses locataires.

À la suite des engagements pris par SELECTIRENTE, le premier rapport de développement durable (2022) a été publié, révélant les premiers résultats de la stratégie, qui ont vocation a être suivis et publiés d'année en année.

Anticipant de plus de neuf mois l'échéance de son Revolving Credit Facility (RCF) contracté en février 2020, SELECTIRENTE a conclu, le 12 juillet 2024, ce refinancement, à hauteur de 80 M€, composé de 2 lignes distinctes : 50 M€ de crédit corporate hypothécaire in fine, d'une durée de 5 ans avec deux options d'extension d'une année et un nouveau RCF de 30 M€ sur 3 ans avec une extension possible d'une année.

Au 31 décembre 2024, la Société n'a renouvelé que 5 M€ de la nouvelle ligne de financement RCF (Revolving Credit Facility), sur un montant d'encours total de 30 M€. Ce remboursement intervient dans le cadre de l'allègement de la dette de la Société.

Ainsi au 31 décembre 2024, le financement bancaire totalLsont de SELECTIRENTE s'élève à 204 M€ (contre 220,5 M€ à fin 2023) et se caractérise par :

- 25 % de dettes hypothécaires et 75 % de dettes corporate et/ou RCF ;
- un ratio LTV net de 34,9 % (36,9 % à fin 2023) ;
- un coût moyen de la dette à 1,75 % (1,93 % à fin 2023) ;
- une part de dettes à taux fixe de 25 % et à taux variable de 75 % , néanmoins couvertes comme suit ;

des dettes à taux fixe et à taux variable couvertes à 100 % au 31 décembre 2024 à la suite de la couverture des dettes à taux variable. En effet, SELECTIRENTE a contracté un instrument de couverture de SWAP pour couvrir la totalité de son crédit corporate de 100 M€, ainsi que deux instruments de couverture SWAPs de 50 M€ chacun pour couvrir sa ligne RCF contracté en février 2022, par tranches différées de 25 M€ au 1er avril 2022, 1er juillet 2022, 3 octobre 2022 et 2 janvier 2023. Ces 2 dernières lignes qui arrivent à échéance en février 2025 couvrent ainsi les 2 nouvelles lignes avec lesquelles la Société a refinancé le RCF. À savoir, qu'en juillet 2024, SELECTIRENTE a vendu 25M€ de ces SWAPs et a concomitamment contracté 3 nouveaux instruments de couverture : un SWAP et 2 tunnels de taux (vente d'un CAP et achat d'un FLOOR). Ces instruments ont pris effet en février 2025 (à l'échéance des 2 SWAPs contractés en février 2022 pour couvrir le RCF) couvriront les 2 nouvelles lignes suite à l'opération de refinancement de juillet 2024 et cela jusqu'à leurs échéances.

- une duration moyenne de plus de 3,5 années et une maturité moyenne de plus de 4 années.

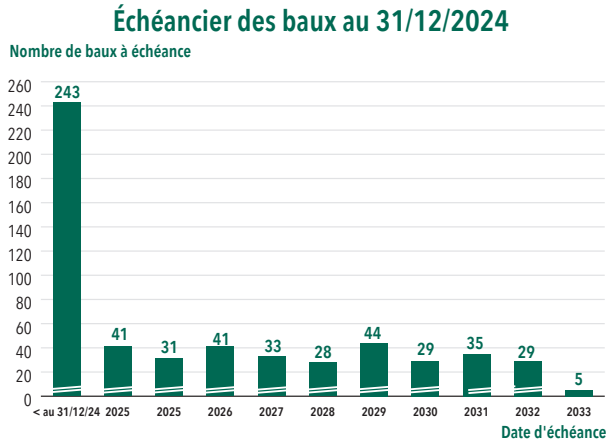
Au cours de l'exercice 2024, SELECTIRENTE a poursuivi son objectif de recentrage stratégique de son portefeuille (actifs ne correspondant plus à sa cible d'investissement) en cédant 20 actifs, principalement situés en régions dans des villes de taille moyenne ou petite, pour un prix net vendeur total de plus de 14 M€, près de 11 % au-dessus de la valeur d'expertise à fin 2023 et générant une plus-value distribuable de plus de 5 M€.

5.1.1.8 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES BAUX

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

Durée

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



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.

À noter qu'au cours de l'année 2022, le Gouvernement a fait voter dans le cadre de la loi visant à protéger le pouvoir d'achat des Français, une mesure afin de limiter, pour les PME, la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) à 3,5% sur une période d'un an (article 14 de la loi n°2022-1158 du 16 août 2022 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat). Cette loi a été prolongée jusqu'au 31 mars 2024.

Cette mesure exceptionnelle permettait, dans un contexte d'inflation, de protéger les PME et les TPE. Le plafonnement de la variation annuelle était prévu sur quatre trimestres de sorte que les baux des PME peuvent être concernés, le cas échéant quel que soit le trimestre de rattachement de l'indexation.

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

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

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

Indemnité en cas de résiliation

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

Franchises de loyers

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

Cession du droit au bail

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

Destruction partielle ou totale des locaux

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

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

5.1.2 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

5.1.2.1 SITUATION FINANCIÈRE - COMPTES SOCIAUX

SELECTIRENTE arrête ses comptes selon les principes et normes comptables françaises. Dans le cadre de l'option au régime fiscal SIIC à effet du 1er janvier 2007, SELECTIRENTE a procédé à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières au 31/12/2006. Aucun changement n'est intervenu en matière de présentation des comptes annuels.

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

Au 31 décembre 2024, le total du bilan de la Société s'élève à 532,8 M€ contre 548,2 M€ à l'issue de l'exercice précédent. Les principaux postes de l'actif sont constitués d'immobilisations locatives (immeubles et participations) pour 513,7 M€ et des disponibilités pour 6,9 M€. Les principaux postes du passif sont constitués du capital social pour 66,8 M€, des primes d'émissions pour 202,6 M€, des écarts de réévaluation pour 11,4 M€ et des emprunts bancaires pour 206,4 M€.

1. ÉVOLUTION DES RÉSULTATS

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

En milliers d'euros	31.12.2020		31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023		31.12.2024	
Loyers des immeubles	17 441	98,6%	21 926	98,4%	28 124	97,4%	30 451	98,5%	29 847	98,0%
Revenus annexes	254	1,4%	350	1,6%	762	2,6%	472	1,5%	595	2,0%
Revenus locatifs bruts	**17 695**	**100,0%**	**22 275**	**100,0%**	**28 886**	**100,0%**	**30 923**	**100,0%**	**30 442**	**100,0%**
Revenus locatifs nets	**16 815**	**95,0%**	**21 278**	**95,5%**	**27 810**	**96,3%**	**29 808**	**96,4%**	**28 502**	**93,6%**
Rémunération de la société de gestion/gérant	-1 462	-8,3%	-2 077	-9,3%	-2 502	-8,7%	-2 439	-7,9%	-2 358	-7,7%
Autres achats et charges externes	-1 310	-7,4%	-1 195	-5,4%	-4 052	-14,0%	-1 413	-4,6%	-3 359	-11,0%
Autres produits et charges d'exploitation	-337	-1,9%	-256	-1,1%	-530	-1,8%	-391	-1,3%	-663	-2,2%
Excédent Brut d'Exploitation	**13 706**	**77,5%**	**17 750**	**79,7%**	**20 727**	**71,8%**	**25 563**	**82,7%**	**22 122**	**72,7%**
Dotations aux amortissements	-5 950	-33,6%	-7 123	-32,0%	-8 446	-29,2%	-8 909	-28,8%	-8 507	-27,9%
Dotations nettes aux provisions	-883	-5,0%	-239	-1,1%	1 404	4,9%	-1 518	-4,9%	301	1,0%
Résultat d'exploitation	**6 873**	**38,8%**	**10 388**	**46,6%**	**13 685**	**47,4%**	**15 136**	**48,9%**	**13 916**	**45,7%**
Produits financiers	16 973	95,9%	4 488	20,1%	3 622	12,5%	3 286	10,6%	4 945	16,2%
Charges financières	-13 925	-78,7%	-5 526	-24,8%	-7 996	-27,7%	-6 299	-20,4%	-4 831	-15,9%
Résultat financier	**3 048**	**17,2%**	**-1 037**	**-4,7%**	**-4 374**	**-15,1%**	**-3 013**	**-9,7%**	**114**	**0,4%**
Résultat courant avant impôt	**9 921**	**56,1%**	**9 351**	**42,0%**	**9 311**	**32,2%**	**12 124**	**39,2%**	**14 030**	**46,1%**
Plus ou moins values sur cession d'immeubles	1 833	10,4%	12 104	54,3%	3 509	12,1%	8 663	28,0%	4 646	15,3%
Autres produits et charges exceptionnels	-800	-4,5%	-98	-0,4%	1 379	4,8%	-1 657	-5,4%	75	0,2%
Résultat exceptionnel	**1 033**	**5,8%**	**12 006**	**53,9%**	**4 887**	**16,9%**	**7 006**	**22,7%**	**4 721**	**15,5%**
Impôts sur les bénéfices	37	0,2%	-84	-0,4%	-13	-0,0%	-495	-1,6%	-405	-1,3%
Impôts étrangers	-83	-0,5%	-216	-1,0%	-419	-1,5%	-85	-0,3%	-291	-1,0%
Résultat net	**10 908**	**61,6%**	**21 057**	**94,5%**	**13 766**	**47,7%**	**18 550**	**60,0%**	**18 054**	**59,3%**

SELECTIRENTE affiche des revenus locatifs bruts de 30 M€ en 2024, en baisse de -1,9 % par rapport à l'exercice précédent suite aux arbitrages réalisés en 2023 et 2024. À périmètre constant, les loyers 2024 augmentent de +1,6 % par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat courant avant impôt est en forte croissance de +15,7 % principalement grâce à la maitrise des coûts financiers contre balancé par la baisse des revenus locatifs . Le taux de marge atteint 46,1 % sur l'année, en croissance par rapport à celui de l'exercice précédent à 39,2 %.

Le résultat net s'établit à 18 054 K€ sur l'exercice, en légère baisse par rapport à l'année précédente, effet de la baisse du résultat d'exploitation et des plus-values réalisées en 2024 (programme d'arbitrage stratégique de recentrage du portefeuille) inférieures à celles réalisées en 2023.

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

En euros par action	2020	2021	2022	2023	2024
Revenus locatifs bruts	4,25	5,34	6,93	7,38	7,31
Charges immobilières	-0,21	-0,24	-0,26	-0,27	-0,47
Revenus locatifs nets	4,03	5,1	6,67	7,11	6,84
Charges d'exploitation	-0,75	-0,85	-1,70	-1,01	-1,53
Excédent Brut d'Exploitation	3,29	4,26	4,97	-6,10	5,31
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-1,64	-1,77	-1,69	-2,49	-1,97
Résultat d'exploitation	1,65	2,49	3,28	3,61	3,34
Résultat financier	0,73	-0,25	-1,05	-0,72	0,03
Résultat courant avant impôt	**2,38**	**2,24**	**2,23**	**2,89**	**3,37**
Impôt sur résultat courant	-0,01	-0,07	-0,10	-0,14	-0,17
Résultat courant après impôt	**2,37**	**2,17**	**2,13**	**2,75**	**3,20**
Résultat exceptionnel	0,25	2,88	1,17	1,67	1,13
Impôt sur résultat exceptionnel	0	0	0,00	0,00	0,00
Résultat exceptionnel après impôt	**0,25**	**2,88**	**1,17**	**1,67**	**1,13**
Résultat net	**2,62**	**5,05**	**3,30**	**4,45**	**4,34**
Résultat courant distribuable	2,37	2,17	2,35	2,59	3,20
Résultat sur arbitrages distribuable	0,44	0	0,97	1,81	1,12
Résultat exceptionnel autre distribuable	-0,19	0	0,00	0,00	0,00
Résultat et réserves distribuables générés sur l'exercice	**2,62**	**2,17**	**2,23**	**2,46**	**4,32**
Cashflow net courant (CAF)	**3,08**	**4,32**	**4,84**	**5,28**	**5,20**

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

Pour rappel, compte tenu de l'augmentation de capital de 217 M€ réalisée en décembre 2019, le nombre d'actions dilué (pondéré) et hors autocontrôle est passé de 1 759 100 à 4 168 442 entre fin décembre 2019 et fin décembre 2020, soit une augmentation de +137 %. Le tableau des flux de trésorerie est par ailleurs joint en annexe aux comptes (Chapitre 7, Section 7.1.3).

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

(en €)	2020	2021	2022	2023	2024
I-CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	66 767 008	66 767 008	66 767 008	66 767 008	66 767 008
Nombre d'actions ordinaires existantes	4 172 938	4 172 938	4 172 938	4 172 938	4 172 938
Nombre maximal d'actions futures à créer par conversion d'obligations et levées d'options de souscriptions	0	0	0	0	
II-OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires hors taxes	17 695 088	22 275 280	28 886 496	**30 923 218**	30 442 137
Résultat avant impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	19 511 574	29 778 652	21 681 136	30 065 469	25 598 270
Impôts sur les bénéfices	-37 059	83 930	12 881	494 873	405 271
Résultat après impôt, dotations et reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	10 907 724	21 057 197	13 766 133	**18 549 770**	18 054 169
Résultat distribué au titre de l'exercice (1)	13 562 049	15 022 577	15 857 164	16 691 752	17 109 046
III-RESULTATS PAR ACTION (2)					
Résultat après impôt, mais avant dotations aux amortissements et provisions	4,69	7,12	5,20	7,09	6,05
Résultat après impôt, dotations aux amortissements dépréciations et provisions	2,62	5,05	3,27	4,45	4,34
Dividende net global revenant à chaque action (3)	3,25	3,60	3,80	4,00	4,10
IV-PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés pendant l'exercice	0	0	0	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice	0	0	0	0	0

(1) sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale en date du 27 mai 2025 et hors précipiut du Gérant de 10% des dividendes versés
(2) sur une base diluée et rapporté au nombre moyen d'actions dilué hors autocontrôle
(3) sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale en date du 27 mai 2025

2. AFFECTATION DE L'ÉCART DE RÉÉVALUATION, DU RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Le résultat net comptable de l'exercice s'élève à un bénéfice net de 18 054 169,96 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

1. transférer un montant de 30 463,31 euros à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option adoptée en 2007 au régime SIIC et de celle exercée en 2021 ;
2. transférer un montant de 249 686,87 euros à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond au cumul des compléments d'amortissements des actifs immobiliers cédés en 2024 et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option adoptée en 2007 au régime SIIC ;
3. fixer le montant du dividende à 4,10 € par action ;
4. attribuer à titre de préciput à l'associé commandité, en application de l'article 14.1 des statuts de SELECTIRENTE, une somme égale à 10 % du montant de la distribution autorisée ;

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

Bénéfice net comptable de l'exercice 2024	**18 054 169,28 €**
Report à nouveau antérieur	+ 624 468,94 €
Dotation à la réserve légale	- 555 518,39 €
Bénéfice distribuable	**= 18 123 119,83 €**
Distributions	
Dividende en numéraire de 4,1 euros par action (1)	– 17 109 045,80 €
Préciput de l'associé commandité (1)	– 1 710 904,58 €
Représentant un montant maximum (1) de	**– 18 819 950,38 €**
Affectation	
Prélèvement sur le bénéfice distribuable	– 17 498 650,89 €
Prélèvement sur le poste " Ecart de réévaluation distribuable"	– 1 321 299,49 €
Solde du report à nouveau	**= 624 468,94 €**

(1) Le montant total du dividende est calculé sur la base du nombre théorique d'actions ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2024 et pourra varier selon le nombre d'actions ouvrant effectivement droit au dividende à la date de détachement du dividende, notamment en fonction du nombre d'actions auto-détenues à cette date.
Le bénéfice correspondant aux dividendes non versés en raison de l'existence d'actions auto-détenues à la date du versement du dividende pourra être affecté au compte du report à nouveau.

En matière de distribution, SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal SIIC depuis le 1er janvier 2007. Ce régime impose certaines obligations en matière de distribution détaillées au paragraphe 1.4 de présent Document d'Enregistrement Universel (art. 208 C du Code général des impôts).

Pour rappel, SELECTIRENTE n'a pas de report d'obligations de distribution SIIC au titre des années antérieures à 2024.

L'obligation de distribution au titre de l'année 2024 s'élève à 13 030 908,81 €, dont 9 849 407,83 € au titre du résultat courant de l'activité SIIC et 3 181 500,99 € au titre du résultat de cession de l'activité SIIC (plus-values réalisées à l'occasion des ventes d'actifs immobiliers).

La distribution proposée à la prochaine Assemblée Générale de 17 109 045,80 €, augmentée du dividende préciputaire de 1 710 904,58 € versé, conformément aux statuts de la Société, à l'associé commandité, soit un total de 18 819 950,38 €, permet ainsi de respecter la totalité de l'obligation SIIC née en 2024

3. DISTRIBUTION ET OBLIGATION DE DISTRIBUTION SIIC

En euros	Montant	Par action
Résultat du secteur exonéré	15 460 577,54	
Obligation distribution minimum	**13 030 908,81**	
Dont résultat locatif	9 849 407,83	
Dont plus-values	3 181 500,99	
Résultat comptable du secteur taxable	**2 593 591,74**	
Total sommes distribuables avant dotation à la réserve légale	18 054 169,28	
Dotation à la réserve légale	-555 518,39	
Total distribuable après dotation à la réserve légale	17 498 650,89	4,19
Préciput associé commandité (1)	**1 710 904,58**	**0,41**
Dont résultat exonéré SIIC	1 355 005,38	*0,32*
Dont résultat taxable (2)	235 781,07	*0,06*
Dont écart de réévaluation distribuable(3)	120 118,14	*0,03*
Distribution proposée à l'Assemblée Générale après distribution du préciput	**17 109 045,80**	**4,10**
Dont résultat exonéré SIIC	13 550 053,77	*3,25*
Dont résultat taxable (2)	2 357 810,68	*0,56*
Dont écart de réévaluation distribuable(3)	1 201 181,35	*0,29*

(1) Conformément à l'article 14.1 des statuts de SELECTIRENTE, 10 % de la distribution réalisée est affectée à l'associé commandité.
(2) Cette somme, prélevée sur les résultats imposables de SELECTIRENTE, est éligible au régime mère-fille ou à l'abattement de 40% pour les actionnaires qui remplissent les conditions pour bénéficier de l'un ou l'autre de ces régimes.
(3) somme, prélevée sur un compte de réserve spéciale constitué de plus-values ayant déjà supportées l'impôt, est éligible au régime mère-fille ou à l'abattement de 40% pour actionnaires qui remplissent les conditions pour bénéficier de l'un ou l'autre de ces régimes.

Conformément aux dispositions relatives aux articles L 136-7 du Code de la Sécurité Sociale et 117 quater du Code Général des impôts, le paiement du dividende est minoré pour les actionnaires personnes physiques fiscalement résidentes de France du montant des prélèvements sociaux, soit une retenue de 17,2 %, ainsi que du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

Pour les actionnaires personnes physiques optant pour l'imposition des dividendes au barème progressif, il est précisé que les dividendes provenant de résultats du secteur exonéré (3,25 € par action) ne sont pas éligibles à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158, 3 3° b bis du Code Général des Impôts. Les dividendes provenant de résultats du secteur taxable et de l'écart de réévaluation devenus distribuables (0,85 € par action) pourront toutefois bénéficier de cette réfaction de 40% en cas d'option pour le barème progressif.

Pour les actionnaires soumis à l'impôt sur les sociétés, seuls les dividendes provenant du secteur taxable et des écarts de réévaluation devenus distribuables (0,85 € par action) pourront bénéficier du régime mère-fille à condition d'en respecter par ailleurs les autres conditions ; les dividendes provenant du résultat exonéré (3,25 € par action) n'ouvrent pas droit à cette exonération partielle.

À titre indicatif, sous réserve de l'approbation de la deuxième résolution présentée à l'Assemblée Générale, et après affectation du résultat distribuable de l'exercice 2024, SELECTIRENTE dispose encore de réserves distribuables de 1,41 € par action en circulation au 31 décembre 2024.

COMMUNICATION DES CHARGES SOMPTUAIRES ET NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

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

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

DÉLAIS DE RÈGLEMENT FOURNISSEURS ET CLIENTS

Délais de règlement fournisseurs :

	Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	**0**					**226**
Montant total des factures concernées TTC	0	610	0	35 998	190 858	227 467
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,00 %	0,01 %	0,00 %	0,57 %	3,03 %	3,61 %
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice						
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						Délais légaux : 30 jours

Délais de règlement clients :

	Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT						
Nombre de factures concernées	**0**					**2 388**
Montant total des factures concernées TTC	0	380 197	55 321	970 998	4 201 108	5 607 624
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	0,00 %	1,14 %	0,17 %	2,92 %	12,61 %	16,83 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues						
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441-6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DU COMMERCE)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						Délais légaux : 0 jours

5.1.2.2 ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

Depuis 2019, suite à la nomination de Cushman & Wakefield Valuation France tant qu'expert immobilier indépendant (à l'issue d'un appel d'offres) intervenant sur l'intégralité du périmètre de SELECTIRENTE, la Société dispose au 31 décembre 2024 de résultats d'expertises sur l'intégralité de son patrimoine immobilier.

Le mandat de l'expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield Valuation France arrivant à échéance en 2024, SELECTIRENTE a lancé un appel d'offres auprès des différents experts immobiliers reconnus sur la place. Après plusieurs tours de questionnements, la Société a retenu pour un deuxième mandat Cushman & Wakefield Valuation France. Ce mandat a une durée de 4 ans (contrairement au précédent qui était de 5 ans).

Au 31 décembre 2024, le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE ressort à 576 M€[10] hors droits, contre 577 M€ au 31 décembre 2023 soit une baisse de -0,2 % (patrimoine quasi-stable), principalement due aux ventes réalisées en 2024 (14 M€).

Au 31 décembre 2024, compte tenu de la qualité de ses emplacements, la Société a enregistré une croissance de la valorisation de ses actifs immobiliers détenus en direct, dans un contexte de changement de régime de taux d'intérêt. Ainsi, ces valeurs d'expertise s'inscrivent en croissance de +1,6 % à périmètre constant sur l'année.

Dans le détail, sur un an, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent 84% du portefeuille global de la Société, enregistrent une croissance de valeur à périmètre constant de +1,0 %, celles des quelques surfaces de bureaux de +1,8 %. Au niveau géographique, les valeurs d'expertise sont en hausse à Paris (+1,2 %), en région parisienne (+1,2%) et en région (+2,5 %), l'ensemble représentant plus de 99 % du patrimoine global. Les actifs situés en Belgique (0,6 % du même total) affichent également une évolution positive de +2,4 %.

A fin décembre 2024, le taux de rendement moyen découlant de ces expertises indépendantes (droits inclus) sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 5,2 %, stable par rapport à fin 2023. Ce taux de rendement ressort à 5,3 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,9 % pour les actifs parisiens, 5,8 % en région parisienne et 5,8 % dans les grandes métropoles régionales), à 6,3 % pour les moyennes surfaces de périphérie (qui ne représentent plus que 1,7 % de la valeur globale du patrimoine) et à 4,9 % pour les bureaux.

(10) Le patrimoine réévalué au 31 décembre 2024 (575,9 M€) se compose d'actifs immobiliers détenus en direct pour 552,4 M€ (valeurs d'expertise hors droits) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI, d'usufruits de parts de SCPI et d'actions de la foncière cotée Vastned Retail NV pour un total de 23,5 M€.

5.1.2.3 COMMENTAIRES DES RÉSULTATS IFRS DE L'EXERCICE 2024

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

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

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

Au 31 décembre 2024, le total du bilan de la Société en normes IFRS s'élève à 598,3 M€ contre 607,9 M€ l'exercice précédent. Les principaux postes de l'actif sont constitués d'immeubles de placement pour 548,3 M€ et de la trésorerie et équivalents en trésorerie pour 6,9 M€. Les principaux postes du passif sont constitués du capital social pour 66,8 M€, des primes d'émissions pour 202,7 M€, des réserves pour 71,7 M€ et des emprunts pour 204,4 M€.

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS EN NORMES IFRS

L'état du résultat global IFRS sur les deux derniers exercices se présente comme suit :

(En K€)	31/12/2024	31/12/2023
Produits de loyers bruts	29 711	30 316
Revenus annexes	329	314
Charges locatives refacturées	5 560	5 740
Charges locatives et taxes sur immeubles	-8 202	-7 056
Revenus locatifs nets	**27 399**	**29 315**
Frais de gestion et autres frais généraux	-3 267	-3 495
Variation de valeur des immeubles de placement	7 534	-7 757
Résultat de cession des immeubles de placement	1 089	645
Pertes de valeur sur créances clients	-825	-617
Autres produits et charges	-79	-642
Résultat opérationnel	**31 852**	**17 447**
Dividendes	2 860	2 256
Produits financiers	765	571
Charges financières	-6 347	-6 425
Variation de valeur des actifs financiers et instruments financiers	65	-120
Résultat financier net	**-2 657**	**-3 719**
Résultat avant impôts	**29 194**	**13 728**
Impôt sur les sociétés	-597	-532
RÉSULTAT NET	**28 598**	**13 196**

Les revenus locatifs bruts de SELECTIRENTE ressortent à 30 M€ en 2024, en léger repli de –1,9 % par rapport à l'exercice précédent. A périmètre constant, les loyers seuls progressent de plus de 3 %, effet compensé, à la hausse, de l'indexation des loyers (+4,2 %), des relocations et des renouvellements de baux (+2,7 %), des cessions de fonds de commerce (+0,9 %) et, à la baisse, de la vacance (-2,9%) et des procédures collectives (liquidations judiciaires) (-1,8 %).

Au cours de l'année 2024, les actions menées en matière de gestion locative (relocations, renouvellements et cessions avec déspécialisation de baux) ont concerné 43 locaux commerciaux (contre 44 en 2023), dont 41 qui ont permis de garantir de nouveaux loyers sur le patrimoine français, se traduisant par une hausse de ces derniers de + 1,7 % (de 2 617 K€ à 2 661 K€) ; deux autres actifs ont été reloués en Belgique, enregistrant une baisse globale de loyers de 187 K€ à 100 K€ principalement concentrée sur un actif, précédemment loué à un établissement bancaire situé dans une petite ville.

Le taux d'occupation financier reste élevé à 94,1 % en moyenne sur l'année 2024 (contre 95,6 % en 2023) et 94,4 % au titre du seul 4e trimestre 2024 (contre 93,4 % au titre du 3e trimestre 2024). Ainsi, à la suite des différentes actions de gestion (relocation, renouvellement…) du dernier trimestre 2024, le nombre d'actifs vacants de SELECTIRENTE est en repli, permettant une hausse du taux d'occupation financier de la Société sur la période. Sur l'exercice, cette baisse s'explique essentiellement par les défaillances de certains locataires indépendants. À ce titre, sur les 29 actifs laissés vacants à la suite de liquidations judiciaires prononcées en 2023 et 2024, la Société en a déjà reloué au 13 février 2025, avec une augmentation du loyer annuel de +19 % par rapport au loyer précédent.

Le résultat net IFRS est en forte progression à 28,6 M€, sous l'effet combiné de la hausse des valeurs d'expertise du portefeuille immobilier direct (+1,6 % à périmètre constant), des plus-values de cession des immeubles de placement, de la croissance des dividendes reçus et des produits financiers, ainsi que de la maitrise des frais de gestion et des charges financières.

5.1.2.4 INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE EPRA

Conformément aux recommandations de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*) dont elle est membre, SELECTIRENTE publie les principaux indicateurs de performances permettant de favoriser la transparence et la comparabilité des résultats financiers des sociétés immobilières cotées en Europe. Les indicateurs de performance suivants ont été établis conformément aux bonnes pratiques définies par l'EPRA dont une nouvelle version des *Best Practices Recommandations* de l'EPRA a été publiée en octobre 2019. La principale évolution porte sur la présentation et le calcul de la NAV (*Net Asset Value*) ou ANR (Actif Net Réévalué). De plus, en 2022, un nouveau KPI a été ajouté par l'EPRA : la *LTV EPRA*. Ces changements s'inscrivent dans une optique de transparence de l'information stratégique communiquée par les sociétés immobilières et reflètent la transformation du business model des sociétés foncières. Ils sont applicables aux exercices ouverts depuis le 1er janvier 2020 :

	31/12/2024		31/12/2023	
KPI EPRA	**en M€**	**€/action**	**en M€**	**€/action**
Résultat EPRA	20,4	4,89	22,3	5,35
EPRA NRV	410,7	98,64	399,3	95,84
EPRA NTA	370,1	88,88	358,5	86,06
EPRA NDV	380,1	91,30	376,3	90,31
Taux de rendement initial net	5,1 %		5,1 %	
Taux de rendement initial hors aménagement de loyers	5,1 %		5,1 %	
Taux de vacance	3,8 %		4,1 %	
Ratio de coût (dont coûts de vacance)	20,3 %		16,0 %	
Ratio de coût (hors coûts de vacance)	18,9 %		15,4 %	
EPRA LTV	**34,9 %**		**36,9 %**	

L'EPRA LTV

La LTV EPRA ressort à 34,9 % à fin 2024.

L'objectif de ce ratio est de présenter d'une façon cohérente et comparable ce KPI publié sur la place. Les principaux changements sont d'une part la classification des instruments de dette hybrides (comme les convertibles…) qui sont considérés comme de la dette jusqu'à leur conversion.

De plus, l'EPRA LTV est calculée sur une base consolidée ; incluant ainsi la part du groupe dans la dette nette et actif net des JV et/ou des participations matérielles.

(En M€)	2023	2024
Inclus :		
Emprunts	220,5	206,5
Dettes nettes	1,6	1,7
Exclus :		
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9,1	6,9
Dette nette (a)	**213,0**	**201,3**
Inclus :		
Actifs immobiliers expertisés	552,9	548,3
Actifs immobiliers destinés à être cédés	0,7	4,1
Immobilisation incorporelles	0,0	0,0
Créances nettes	-	-
Actifs financiers	23,7	24,3
Valeur total des actifs (b)	**577,3**	**576,7**
LTV EPRA (A/B)	**36,9%**	**34,9%**

RÉSULTAT NET EPRA

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

(En K€)	31/12/2023	31/12/2024
RÉSULTAT NET (SELON L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE IFRS)	**13 196**	**28 598**
Ajustement pour calculer le résultat EPRA		
Variation de la valeur des immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	7 757	- 7 534
Résultat de cession d'immeubles de placement, d'immeubles de placement en cours de réaménagement et d'autres actifs	-645	- 922
Variation de la valeur des instruments financiers et coûts de dénouement	1 370	26
Impôts différés au titre des ajustements EPRA	-48	-100
RÉSULTAT	**21 631**	**20 068**
Ajustements propres à la Société pour calculer le Cash-flow net courant:		
- Avantages au personnel, stock-options et charges d'exploitation non récurrentes	671	302
RÉSULTAT EPRA	**22 303**	**20 370**
Nombre moyen d'actions	4 168 988	4 164 296
RÉSULTAT PAR ACTION	**5,19**	**4,82**
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION	**5,35**	**4,89**

INDICATEURS EPRA DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ

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

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

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

- les actifs que la Société ne prévoit pas de vendre à long terme : 100 % des impôts différés selon les IFRS sont réintégrés en plus de 50 % de l'optimisation des droits de mutation ;
- les actifs susceptibles d'être vendus dans le cadre de cessions de titres : 50 % des impôts différés selon les IFRS et l'optimisation des droits de mutation sont réintégrés ; et
- les actifs susceptibles d'être vendus dans le cadre de cessions d'actifs : 50 % des impôts différés selon les IFRS sont réintégrés, mais il n'y a pas de retraitement des droits de mutation

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

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

ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA AU 31 DÉCEMBRE 2024

	2024		
(En K€)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux Propres	373 414	373 414	373 414
Inclut/exclut:			
i) Instruments hybrides			
ANR dilué	373 414	373 414	373 414
Exclut :			
ii) Impôts différés au titre des évolutions de juste valeur des immeubles de placement			
iii) Juste valeur des instruments financiers	- 3 344	- 3 344	
iv) Ecarts d'acquisition relatifs aux impôts différés			
v) Ecarts d'acquisition (selon l'état de la situation financière IFRS)			
vi) Immo incorporel (selon l'état de la situation financière IFRS)			
Inclut :			
vi) Juste valeur de la dette à taux fixe			6 733
vii) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
viii) Droits de mutation	40 658		
ANR	**410 729**	**370 071**	**380 147**
Nombres d'actions au 31/12/2024	**4 163 854**	**4 163 854**	**4 163 854**
ANR PAR ACTION (EN EUROS)	**98,64**	**88,88**	**91,30**

TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA

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

Taux de rendement initial *(en K€)*	31/12/2023	31/12/2024
Immeubles de placement - détenus à 100 %	553,60	552,43
Immeubles de placement - part des coentreprises/fonds	23,69	24,25
Valeur du portefeuille total	**577,28**	**576,69**
Moins: développements, terrains et autres	-	-
Valeur du portefeuille en exploitation (B)	**577,28**	**576,69**
Revenus locatifs annualisés (loyers en cours)	30,22	30,3
Charges locatives non récupérées annualisées	0,90	1,02
Revenus locatifs nets annualisés (A)	**29,31**	**29,28**
Effet des aménagements et franchises	-0,13	-0,14
Revenus locatifs nets annualisés corrigés des aménagements et franchises (C)	**29,18**	**29,14**
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA (A/B)	**5,1%**	**5,1%**
TAUX DE RENDEMENT INITIAL NET EPRA HORS AMENAGÉMENT DE LOYERS (C/B)	**5,1%**	**5,1%**

TAUX DE VACANCE EPRA

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

Taux de Vacance EPRA *(en K€)*	31/12/2023	31/12/2024
Valeurs locatives de marché des surfaces vacantes	1 293	1 213
Loyers potentiels	31 614	31 564
TAUX DE VACANCE EPRA	**4,1 %**	**3,8 %**

RATIO DE COÛTS EPRA

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

(En K€)	31/12/2023	31/12/2024
Frais généraux et charges d'exploitation	3 495	3 267
Charges locatives nettes	1 140	2 240
Frais de gestion nets	32	79
Autre résultat d'exploitation net couvrant les frais généraux	0	0
Quote-part de charges des coentreprises	0	0
Exclure (si inclus précédemment):		
Charges locatives incluses dans les loyers et non facturées séparément	0	0
Coûts EPRA (dont coûts de vacance) (A)	**4 668**	**5 586**
coûts de vacance directs	-175	- 402
Coûts EPRA (hors coûts de vacance) (B)	**4 492**	**5 184**
Loyer brut moins rentes foncières	30 316	29 711
Moins: charges locatives/coûts liés aux revenus locatifs	-1 140	- 2 240
Plus: quote-part des coentreprises (loyers brut moins rentes foncières)	0	0
Revenus locatifs brut (C)	**29 175**	**27 471**
RATIO DE COÛTS EPRA (DONT COÛTS DE VACANCE) (A/C)	**16,0%**	**20,3%**
RATIO DE COÛTS EPRA (HORS COÛTS DE VACANCE) (B/C)	**15,4%**	**18,9%**

5.1.2.5 AUTRES INFORMATIONS FINANCIÈRES

OPTION POUR LE RÉGIME FISCAL SIIC

Pour rappel, le régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés institué en faveur des Société d'Investissement Immobiliers Cotées (SIIC) par l'article 11 de la loi de Finances pour 2003 et mis en application par le décret du 11 juillet 2003 est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché réglementé français, dotées d'un capital minimum de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique. L'option est irrévocable. En contrepartie de cette exonération, les sociétés sont tenues de distribuer 95 % de leurs résultats de location l'année suivant celle où ils ont été constatés, 70 % de leurs résultats de cession dans les deux années suivant celle où ils ont été constatés (ces obligations ont été renforcées par la Loi de finances rectificative pour 2013 puis par la Loi de finances pour 2019). L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie est payable à raison d'un quart du montant le 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

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

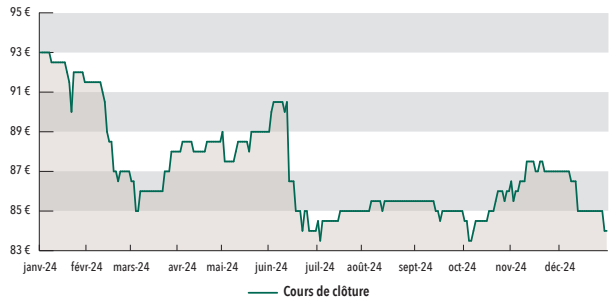
En cas de sortie de SELECTIRENTE du régime SIIC, la Société serait imposée dans les conditions de droit commun sur les résultats exonérés au titre du régime SIIC et n'ayant pas été distribué. L'option pour ce régime datant de plus de 10 ans, SELECTIRENTE serait exonéré de l'imposition sur les plus-values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

POLITIQUE DE LA SOCIÉTÉ EN MATIÈRE DE DIVIDENDES

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

L'ACTION SELECTIRENTE

Évolution du cours de l'action sur l'exercice



Le cours de l'action SELECTIRENTE a évolué dans une fourchette comprise entre 83,50 € et 93,00 € au cours de l'exercice 2024.

Un total de 7 157 titres, soit 0,2 % du capital, a été échangé au cours de l'exercice 2024 dans le marché (hors transaction de gré à gré hors marché) contre 6 101 titres en 2023, soit 0,1 % du capital au 31/12/2023. Au cours de bourse du 30 décembre 2024, dernier jour de cotation sur Euronext Paris, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 350,5 M€.

Programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale Annuelle du 31 mai 2024 a, dans sa quinzième résolution, délégué à la Gérance la possibilité de permettre à la Société d'opérer sur ses propres actions dans le respect des dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du Règlement européen (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 et du Règlement délégué 2016/1052 du 8 mars 2016, ainsi que des conditions définies par le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

La Gérance, en conséquence, a décidé de faire usage de l'autorisation qui lui a été consentie par l'Assemblée Générale Annuelle du 31 mai 2024 et de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions propres à partir du 1er octobre 2024. Le texte du descriptif du programme de rachat d'actions ainsi que le communiqué de renouvellement du programme de rachat d'actions et du Bilan semestriel sur le programme précédent ont été diffusés et mis en ligne sur le site internet de la Société.

Au 31 décembre 2024, 9 084 actions de la Société sont auto-détenues au titre de ce contrat de liquidité, soit 0,22 % du capital de SELECTIRENTE.

Les achats et ventes de l'exercice ont porté sur 5 539 actions à un cours moyen de 87,36 €.

SELECTIRENTE a confié à Kepler Chevreux la mise en œuvre d'un nouveau contrat de liquidité ayant pour objet l'animation de ses actions sur le marché réglementé d'Euronext Paris, à compter du 1er janvier 2025 et jusqu'au 31 décembre 2025, renouvelable annuellement par la suite par tacite reconduction.

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

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

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

Cushman & Wakefield Valuation France SA	2023	%	2024	%
Expertises et réévaluations	2 130 000 €	0,4%	-	-%
Actualisations	551 466 000 €	99,6%	552 433 000 €	100,0%
Sous-Total	**553 596 000 €**	**100,0%**	**552 433 000 €**	**100,0%**
Non expertisés	-	-%	-	-%
TOTAL	**553 596 000 €**	**100%**	**552 433 000 €**	**100,0%**

5.1.3 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES

La zone euro a enregistré une croissance économique modérée de +0,7 % du PIB en 2024, pénalisée par les difficultés du secteur de l'industrie notamment en Allemagne et par l'instabilité politique de plusieurs pays membres. Cette croissance reste toutefois en légère progression par rapport à 2023 (+0,5%) et a commencé à ressentir les effets de l'inversion de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne, avec quatre baisses successives de ses taux directeurs depuis le mois juin 2024 (-100 bp) pour soutenir la reprise. Cette politique a permis une légère relance de l'investissement et de la consommation, bien que la demande extérieure reste en demi-teinte. Pour autant la solidité du marché de l'emploi continue de jouer un rôle d'amortisseur, avec un taux de chômage stable à 6,4 % à fin 2024, un niveau historiquement bas pour la zone euro. Toutefois, la situation demeure très contrastée selon les pays : l'Espagne et le Portugal affichent toujours une croissance dynamique (+3,2 % et +1,7 % respectivement). En revanche, l'Allemagne peine à sortir de la stagnation, avec une nouvelle récession (-0,2 %) en 2024, son secteur industriel restant sous pression en raison de coûts énergétiques encore élevés et d'une demande internationale atone. En France, la croissance du PIB s'établit à +1,1 % en 2024, en légère amélioration par rapport à 2023 (+0,9 %), au cours d'une année marquée notamment par les Jeux olympiques. La demande intérieure ralentit légèrement (contribution de +0,7 % après +0,9 %), pénalisée par le recul de l'investissement. Le commerce extérieur quant à lui contribue de nouveau positivement (+0,9 % après +0,6 %). L'inflation en France ralentit nettement en 2024, s'établissant en moyenne à +2,0 % sur l'année (contre +4,9% l'année précédente); cette baisse est tirée par le fort ralentissement des prix de l'alimentation (+1,4 % en 2024 après +11,8 %), par la stabilité de ceux des produits manufacturés et, dans une moindre mesure, par la décélération des prix de l'énergie (+2,3 % après +5,6 %). Le ralentissement de l'inflation contribue à l'amélioration de la consommation des ménages et a entraîné le déclenchement d'un nouveau cycle de baisse des taux. Au quatrième trimestre 2024, le taux de chômage en France atteint 7,3 %. Le nombre de chômeurs a sensiblement augmenté : +3,9 % par rapport au troisième trimestre, soit la plus forte remontée du chômage en France (hors Mayotte) en une décennie, en dehors de la crise du Covid-19. En cause le ralentissement économique, l'augmentation des faillites d'entreprise, et une instabilité politique et budgétaire ralentissant les investissements et les embauches pendant une grande partie de l'année. L'année 2024 est donc marquée par une amélioration progressive des conditions économiques en zone euro et en France. L'assouplissement monétaire de la BCE et la réduction des tensions inflationnistes devraient soutenir une légère reprise en 2025, avec malgré tout une prévision de croissance assez faible évaluée à +1,1 % en zone euro et à +0,9 % en France.

ÉVOLUTION DU CONTEXTE MONÉTAIRE ET DES MARCHÉS FINANCIERS

Dans un contexte de désinflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a réduit son taux de refinancement à 3,15 % en décembre 2024, contre 4,5% fin 2023. Sur l'année 2024, l'Euribor à 3 mois est passé de 3,91 % à 2,71 %, tandis que les taux longs (OAT 10 ans) ont progressé de 2,56 % à 3,20 %. Ainsi nous assistons à un retour progressif à la normale de la courbe croissante des taux d'intérêts après deux années inhabituelles d'inversion de cette courbe (les taux courts étaient supérieurs aux taux longs).





SELECTIRENTE ET SON MARCHÉ

1. FACTEURS MACROÉCONOMIQUES

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

Si les facteurs d'incertitude, dont un bon nombre était déjà observable depuis plusieurs trimestres, continuent de peser sur la consommation des ménages (+0,9% en 2024), la confiance des ménages reprend quant à elle quelques couleurs grâce à une hausse partielle des salaires et la fin d'une période de hausse généralisée des prix.

L'indice du chiffre d'affaires du commerce de détail, publié par la Banque de France, se stabilise (-0,8 %) tandis que l'indice PROCOS de l'activité du commerce spécialisé affiche une croissance positive à +1,1% en 2024.

La stratégie prudente et disciplinée de SELECTIRENTE, et la solidité de ses fondamentaux devraient néanmoins permettre de se montrer résilients.

2. FACTEURS STRUCTURELS

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

- le phénomène de métropolisation renforce le développement des métropoles régionales françaises (Lyon, Bordeaux, Toulouse, Nantes, Marseille, Lille, etc.) grâce au mouvement de concentration de populations, d'activités et de valeur dans ces ensembles urbains de grande taille ;
- la forte hausse du nombre d'enseignes étrangères nouvellement implantées en France en 2024 à 91, vs 65 en 2023, dont 70 à Paris (vs 48 en 2023), qui contribue aussi à enrichir l'offre commerciale et à rendre le marché français plus attrayant pour les consommateurs locaux et étrangers ;
- la tendance à la baisse du recours à l'automobile comme moyen de transport impacte favorablement les commerces de proximité dans les métropoles ; et
- le vieillissement de la population contribue également au soutien du commerce de proximité.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ET DES COMMERCES

1. Les commerces de centre-ville

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

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

De plus, les autorisations indispensables et les contraintes administratives, urbanistiques et architecturales qui imposent des limitations évidentes, pèsent tout particulièrement sur le développement des hyper-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 ponctuelles, réservées à de rares utilisateurs, avec des travaux de restructuration et des coûts d'aménagement très élevés.

Par ailleurs, l'instauration progressive de Zones à Trafic Limité (ZTL) dans plusieurs métropoles françaises, dont l'impact sur l'activité commerciale n'a pas encore fait l'objet d'une étude chiffrée, pourrait contribuer à la hausse de la fréquentation des artères commerçantes concernées par ce dispositif et également encourager l'utilisation de mobilités douces.

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

2. Les commerces de périphérie

Longtemps critiquées pour avoir « défiguré » l'entrée des villes, ces zones commerciales à ciel ouvert continuent leur mutation, sous l'exigence conjuguée des collectivités, des consommateurs et du régulateur.

Aujourd'hui, sous l'impulsion d'investisseurs, de promoteurs et de gestionnaires, une nouvelle génération de parcs d'activités commerciales (« PAC » ou « retail parks ») se développe avec une architecture soignée et cohérente.

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

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

5.2 LIQUIDITÉS ET SOURCES DE FINANCEMENT

5.2.1 FINANCEMENT ET ÉVOLUTION DE LA DETTE EN NORME IFRS

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

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

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

Restructuration de la dette en 2024

Au cours de l'année 2024, SELECTIRENTE a poursuivi sa politique d'allègement de la dette financière. Anticipant l'échéance de février 2025 de son Revolving Credit Facility (RCF) contracté en février 2022, SELECTIRENTE a conclu avec succès le 12 juillet 2024 un refinancement à hauteur de 80 M€ à travers la mise en place de deux nouvelles lignes :

- 50 M€ de crédit corporate hypothécaire in fine, d'une durée de 5 ans avec deux options possibles d'extension supplémentaire d'une année,
- 30 M€ d'un nouveau RCF sur 3 ans avec une option possible d'extension supplémentaire d'une année, ayant pour objectif de financer la croissance de la Société, notamment au travers d'acquisitions opportunistes.

Ce refinancement, qui représentait 35% de son endettement au 30 juin 2024, offre à SELECTIRENTE une prorogation de la maturité globale de sa dette, de plus de 4 ans à fin 2024, permettant ainsi à la foncière de consolider sa structure financière, avec des liquidités disponibles désormais à plus de 30 M€ et aucune autre échéance significative de dette avant 2027. Au 31 décembre 2024, SELECTIRENTE n'a tiré que 5 M€ de ce nouveau RCF et disposait ainsi de 25 M€ de capacité de tirage additionnelle.

Afin de se couvrir à 100% contre la variation des taux d'intérêt sur ce refinancement, SELECTIRENTE a souscrit 3 nouveaux instruments de couvertures de taux avec effet différé au 4 février 2025 (à l'extinction des couvertures initialles).

De plus, le 30 octobre 2024, SELECTIRENTE a « verdi » son refinancement de 80 M€ de crédits corporate signé en juillet 2024 auprès de ses partenaires bancaires historiques, en le convertissant en un Sustainability-Linked Loan (SLL), intégrant des objectifs ESG indexés sur trois critères de performances extra-financières. Ces deux lignes de financement bancaire durable prennent en compte trois critères de performances extrafinancières (climat, énergie et collecte des données) pouvant en impacter les marges bancaires :

- Adaptation des actifs au changement climatique, en améliorant le pourcentage de la surface des actifs du patrimoine dotés d'une étude de vulnérabilité face aux risques liés au changement climatique, et d'un plan d'action établi à partir de l'outil Bat-ADAPT
- Réduction de la consommation d'énergie primaire des actifs, dans le but d'améliorer l'empreinte environnementale de l'énergie utilisée en favorisant, à moyen terme, l'achat d'énergies renouvelables
- Augmentation de la collecte de données relatives à la performance énergétique des actifs, notamment au travers d'une collecte renforcée des données auprès des locataires ainsi que par la poursuite de partenariats clés avec des experts du marché.

SELECTIRENTE pilotera ainsi chaque année l'évolution de ses indicateurs clé de performances (KPI) sélectionnés et leur performance annuelle vis-à-vis des Objectifs de Performance Durable établis avec ses partenaires bancaires jusqu'à l'échéance des financements concernés. Cette démarche vient confirmer l'objectif d'excellence de la démarche RSE de la foncière, sa capacité de pilotage et son engagement concret pour un secteur de l'immobilier plus responsable.

Au 31 décembre 2024, le financement bancaire de SELECTIRENTE s'élevait à 204 M€ et se caractérisait par :

- 25 % de dettes hypothécaires et 75 % de dettes corporate ;
- un ratio d'endettement LTV EPRA à 34,9 %;
- un coût moyen de la dette à 1,75 % ;
- une part de dettes à taux fixe de 25 % et à taux variable de 75 % ;
- SELECTIRENTE a contracté un SWAP pour couvrir la totalité de son crédit corporate souscrit en 2022 de 100 M€, ainsi que deux contrats de SWAP de 50M€ chacun pour couvrir 70% de son RCF. SELECTIRENTE a également souscrit trois nouveaux contrats de courvertures de taux avec effet différé au 4 février 2025; deux tunnels de taux de 25 M€ et 30 M€ et un SWAP de 25 M€ afin de couvrir 100 % du refinancement de 80M€ souscrit en juillet 2024 ;
- une maturité moyenne résiduelle de plus de 4 années et une duration moyenne de plus de 3,5 années (hors options d'extensions).

Au 31 décembre 2024, la Société disposait d'une trésorerie d'un montant de 6,9 millions d'euros.





Traitement comptable de la nouvelle dette contractée en juillet 2024 suite à l'opération de refinancement

Contexte: Le 4 février 2022, il a été octroyé à SELECTIRENTE un Revolding Crédit Facility (RCF) de 140 M€ destiné à financer partiellement ou totalement l'acquisition d'Immeubles de Placement ainsi que les besoins généraux de SELECTIRENTE. Ce RCF arrivant à échéance le 04 février 2025, SELECTIRENTE a conclu avec les mêmes partenaires bancaires le refinancement à hauteur de 80 M€ ventilé en un Term Loan Hypothécaire de 50 M€ et un Revolding Crédit Facility de 30 M€.

Ainsi, selon l'IFRS 9 qui établit les principes relatifs à la décomptabilisation des passifs financiers, SELECTIRENTE a réalisé une étude sur le Traitement comptable de ce refinancement et cela afin d'évaluer si la dette est considérée comme éteinte ou pas.

Ainsi, la Société a basé son étude sur les critères selon le PCG pour considérer ou pas l'extinction de sa dette financière.

Au regard des critères qualitatifs du contrat, la modification de certains covenants financiers et les nouveaux critères de performance extra-financières sur le RCF permettent de considérer que les conditions contractuelles sont fondamentalement modifiées.

Sur la base de l'analyse ci-dessus, le refinancement de l'ancienne dette financière est considéré selon les normes du PCG comme une modification substantielle des termes contractuels.

Par conséquent, l'ancienne dette est éteinte et une nouvelle dette est comptabilisée.

Ainsi, le traitement comptable de cette operation est le suivant:

- **Extinction de l'ancienne dette :** La dette financière initiale est décomptabilisée. Toute différence entre la valeur comptable de l'ancienne dette et la contrepartie payée (y compris les coûts de transaction) est comptabilisée en résultat. L'impact dans les comptes 2024 est de 184 K€
- **Reconnaissance de la nouvelle dette :** La nouvelle dette financière est enregistrée à sa juste valeur initiale, ajustée pour les coûts de transaction directement attribuables.

5.2.2 COMPOSITION DE LA DETTE DANS LES COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2024

Au 31 décembre 2024, la dette bancaire enregistrée dans les comptes sociaux était de 206,5 M€. L'endettement net global de SELECTIRENTE a évolué comme suit au cours des cinq derniers exercices :

(En K€)	2020	2021	2022	2023	2024
Emprunts auprès des établissements de crédit	145 608	159 978	255 515	220 476	206 486
Dette financière sur obligations convertibles	0	0	0	0	0
Dette financière brute	**145 608**	**159 978**	**255 515**	**220 476**	**206 486**
Disponibilités et valeurs mobilières de placement	39 173	23 364	20 374	9 116	6 851
Certificats de dépôt	60 137	0	0	0	0
Endettement net	**46 298**	**136 614**	**235 141**	**211 360**	**199 634**

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

Au 31 décembre	2020	2021	2022	2023	2024
Dette bancaire / patrimoine réévalué	**35,2%**	**31,4%**	**42,4%**	**38,2%**	**35,9%**
Dette brute [1] / patrimoine réévalué	35,2%	31,4%	42,4%	38,2%	35,9%
Dette nette / patrimoine réévalué	11,2%	26,8%	39,0%	36,6%	34,7%
Endettement net [1] / ANR [2]	12,7%	36,9%	64,5%	52,9%	52,5%
Endettement net [1] / CAF [3]	3,6 x	4,8 x	11,7 x	9,6 x	9,2 x
EBE [4] / Frais Financiers [1]	5,5 x	7,2 x	4,2 x	5,1 x	5,5 x

(1) Y compris les OCEANE et le compte courant d'associé
(2) Actif net réévalué de liquidation (hors droits) hors effet de la dilution des OCEANE, (cf. partie "ACTIF NET REEVALUE") voir Chapitre 5, Section 5.1.2.4 du présent Document d'Enregistrement Universel
(3) Capacité d'autofinancement ("TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE") voir Chapitre 7, Section 7.1.3 du présent Document d'Enregistrement Universel
(4) Excédent brut d'exploitation ("COMPTE DE RESULTAT PAR ACTIONS") voir Chapitre 5, Section 5.1.2.1 du présent document d'Enregistrement Universel

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

(En euros)	Au 31/12/2023	Au 31/12/2024
Encours de la dette bancaire	220 476 382	206 485 610
Durée de vie résiduelle moyenne restant à courir	**45 mois**	**47 mois**
Duration	38 mois	42 mois
% dette à taux fixe et/ou à taux variable swapée	100 %	100 %
% dette à taux variable non couverte	0 %	0 %
Coût moyen de la dette sur l'exercice	**1,93 %**	**1,75 %**

Au 31 décembre 2024, la part de la dette bancaire à taux variable était de 75 % et la part des dettes à taux fixe ou à taux variable swapées était de 100%.

Le coût moyen de la dette bancaire était de 1,75 % en 2024.

Covenants bancaires

Dans le cadre de l'ensemble des emprunts bancaires corporates contractés, les ratios suivants doivent être respectés :

- **Ratio de Couverture des Frais Financiers** ou **ratio ICR** désigne à une Date de Test donnée, le rapport, exprimé en pourcentage, entre (a) l'EBITDA et (b) le Coût de l'Endettement ;
- **Ratio LTV Emprunteur** désigne, à une Date de Test donnée, le rapport exprimé en pourcentage entre (a) la Dette Financière Nette et (b) la Valeur Vénale des Actifs ;
- **Valeur Vénale des Actifs** désigne la somme de (i) la valeur de marché hors droits, hors taxes et hors frais des Immeubles de Placement, et (ii) la valeur nette comptable des Immeubles d'Exploitation, ainsi que (iii) la valeur des actifs immobiliers indirects, à savoir des titres de sociétés immobilières tels que notamment les parts de SCPI, OPCI, SIIC ;
- **Ratio LTV Portefeuille** désigne, à une Date de Test donnée, le rapport exprimé en pourcentage entre (a) l'Encours au titre du Prêt et (b) la valeur de marché hors droits, hors taxes et hors frais des Immeubles Hypothéqués ; et
- **Ratio de dette sécurisée** désigne, à une Date de Test donnée, le rapport exprimé en pourcentage entre (a) la Dette Sécurisée et (b) la Valeur Vénale des Actifs.

Au 31 décembre 2024, l'ensemble de ces ratios étaient respectés.

Ainsi, le ratio d'endettement, LTV Emprunteur, s'établit à 34,7 % à fin décembre 2024, contre 36,7 % à fin décembre 2023, bien en-dessous du covenant contractuel de 55 % s'appliquant aux lignes bancaires confirmées.

(En M€)	31/12/2023	31/12/2024
Endettement financier net	211,35	199,63
Valeur d'expertise hors droits des actifs [1]	576,35	575,42
Loan-to-Value (LTV)	**36,7 %**	**34,7 %**

(1) incluant la valeur des actifs immobiliers indirects, à savoir des titres de sociétés immobilières tels que notamment les parts de SCPI, OPCI, SIIC

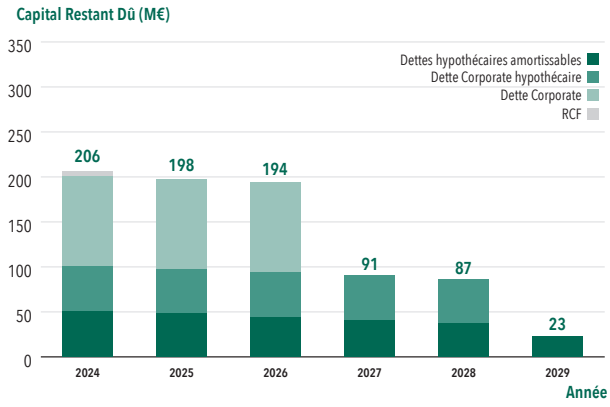
De même, le ratio d'EBITDA / coût de l'endettement financier net (*ICR : Interest Coverage ratio*) s'établit à 5,5x à fin décembre 2024, bien au-delà du covenant contractuel (ICR > 2x), contre 5,1x à fin décembre 2023.

(En M€)	31/12/2023	31/12/2024
EBITDA	25,5	22,1
Coût de l'endettement financier net	5,0	4,0
INTEREST COVERAGE RATIO (ICR)	**5,1X**	**5,5X**

Les trois autres covenants contractuels sont également respectés :

- la juste valeur hors droits des actifs au 31 décembre 2024 s'élève à 575 M€ supérieur au covenant qui fixe une juste valeur hors droits des immeubles de placement supérieur à 500 M€;
- un ratio LTV portefeuille au 31 décembre 2024, inférieur au covenant qui fixe ce ratio à 65 %; et
- un ratio dette sécurisée au 31 décembre 2024, inférieur au covenant qui fixe ce ratio dette sécurisée/valeur vénale des actifs inférieur à 25 %.

Le graphique ci-dessous représente le Capital réstant dû de la dette de SELECTIRENTE en ne prenant pas en compte l'option d'extension d'un an sur le *RCF* ni les 2 options d'extension d'un an chacune sur le crédit corporate hypothécaire.



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

Néant.

5.2.4 SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES

Néant.

5.2.5 INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX DE LA SOCIÉTÉ

	Nombre actions émises	Nombre actions après émission	Valeur nominale par action	Prime d'émission par action	Prix de souscription par action	Augmentation de capital (nominal + prime)	Capital social après émission
			euros	euros	euros	euros	euros
6 octobre 2006	238 960	1 221 708	16,00	22,50	38,50	9 199 960	19 547 328
1 août 2007	234 160	1 455 868	16,00	31,00	47,00	11 005 520	23 293 888
23 décembre 2008	10 000	1 465 868	16,00	14,49	30,49	304 900	23 453 888
2017 – conversion des OCEANE	50 763	1 516 631	16,00	47,00	63,00	3 198 069	24 266 096
2018 – conversion des OCEANE	26 124	1 542 755	16,00	47,00	63,00	1 645 812	24 684 080
2019 – conversion des OCEANE	130 183	1 672 938	16,00	47,00	63,00	8 201 529	26 767 008
2019 – augmentation de capital	2 500 000	4 172 938	16,00	70,8	86,8	217 000 000	66 767 008

Il n'y a eu aucune émission d'action durant l'exercice 2024.

5.3 PATRIMOINE

5.3.1.1 PATRIMOINE DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2024

Ville	Code Postal	Adresse	Surface m²	Date d'achat
Paris	75011	124, boulevard Richard Lenoir	68	18/12/1997
Le Mans	72000	24-30, rue Roger de la Fresnaye	869	30/03/1998
Paris	75016	47, rue d'Auteuil	165	26/06/1998
Paris	75016	152, avenue Victor Hugo	77	02/10/1998
Paris	75020	39, rue des Pyrénées	89	06/10/1998
Paris	75018	40, rue Damrémont	122	15/10/1998
Paris	75009	47, rue des Martyrs	53	22/06/1999
Paris	75009	17, rue du Faubourg Montmartre	178	06/07/1999
Fontenay-sous-Bois	94120	10 place du Général Leclerc	189	19/09/2000
Bidart	64210	Quartier Agoretta	2 140	29/09/2000
Paris	75012	6, rue de Lyon	57	03/10/2000
Paris	75017	67, rue de Levis	44	16/10/2000
Paris	75017	17, rue Jouffroy d'Abbans	55	20/10/2000
Dourdan	91410	60, rue de Chartres	176	27/10/2000
Paris	75011	36, rue Sedaine	162	20/12/2000
Paris	75014	181, rue d'Alésia	3	21/12/2000
Bois-Colombes	92270	13-25, rue des Bourguignons	293	15/01/2001
Paris	75008	27-29, rue de Penthièvre	44	11/01/2001
Paris	75013	187 Bis, rue de Tolbiac	66	12/01/2001
Paris	75018	13, rue de Trétaigne	185	20/02/2001
Paris	75015	109-111, rue Lecourbe	69	11/04/2001
Puteaux	92800	109, rue Jean Jaurès	63	23/04/2001
Paris	75016	41, rue La Fontaine	318	31/05/2001
Paris	75017	81, avenue de Clichy	109	27/06/2001
Pontoise	95300	9, rue de l'Hotel de Ville	69	01/08/2001
Paris	75005	8, boulevard Saint-Marcel	115	14/09/2001
Paris	75017	1, rue du Colonel Moll	65	19/09/2001
Paris	75013	46, boulevard Arago	172	12/10/2001
Paris	75020	68-70, rue Belgrand	42	27/11/2001
Paris	75020	11-13, rue Menilmontant	214	23/11/2001
Paris	75016	47, rue Erlanger	166	28/12/2001
Paris	75010	61, rue de Lancry	110	26/12/2001
Les Pavillons-sous-Bois	93320	Place de la Gare de Gargan	48	01/10/2002
Saint-Ouen-l'Aumône	95310	13, rue du Général Leclerc	236	30/10/2002
Paris	75009	43, rue de Provence	66	19/12/2002
Paris	75016	23, rue d'Auteuil	56	04/02/2003
Paris	75009	14, rue Notre-Dame de Lorette	55	04/02/2003
Asnières-sur-Seine	92600	190, rue des Bourguignons	34	04/02/2003
Paris	75001	144-146, rue Saint-Honoré	51	04/02/2003
Paris	75005	70, boulevard Saint-Marcel	33	23/07/2003
La Rochelle	17000	51, rue des Merciers	135	12/08/2003
Levallois-Perret	92300	53, rue Marius Aufan	65	01/08/2003
Levallois-Perret	92300	2 Bis, rue Camille Pelletan	33	01/08/2003
Paris	75019	129, avenue Simon Bolivar	216	11/03/2004
Paris	75010	196, rue Saint-Maur	26	30/07/2004
Paris	75008	5-7, rue Laborde	390	20/08/2004
Paris	75001	44, rue du Louvre	748	20/08/2004
Epinay-sur-Orge	91360	140 Bis, Grande Rue	267	21/10/2004
Asnières-sur-Seine	92600	86-92, boulevard Voltaire	216	28/07/2005
Paris	75010	96, rue de Maubeuge	72	13/09/2005
Paris	75010	138, rue du Faubourg Poissonnière	230	27/09/2005
Paris	75011	31, boulevard Richar Lenoir	123	29/11/2005
Vaulx-en-Velin	69120	7, rue des Frères Lumières	4 372	04/01/2006
Paris	75008	38, rue Laborde	78	05/01/2006
Maurepas	78310	5-7, allée d'Auxois	32	28/04/2006
Paris	75008	8, rue de Courcelles	89	23/06/2006
Paris	75015	366, rue de Vaugirard	281	26/06/2006



Ville	Code Postal	Adresse	Surface m²	Date d'achat
Maisons-Alfort	94700	99, avenue du Général Leclerc	75	29/06/2006
Paris	75006	33, rue Saint-André des Arts	65	28/07/2006
Fontainebleau	77300	10, rue Aristide Briand	141	28/07/2006
Versailles	78000	25-27, rue Hoche	155	18/09/2006
Corbeil-Essonnes	91100	32, rue Saint-Spire	43	22/09/2006
Paris	75009	68, rue Lafayette	82	26/09/2006
Paris	75018	111, rue du Mont-Cenis	375	29/09/2006
Paris	75018	57, rue Ordener	41	17/10/2006
Paris	75011	7-9, rue de Charonne	50	17/10/2006
Paris	75010	255, rue du Faubourg Saint-Martin	83	17/10/2006
Paris	75017	30, rue Brochant	73	25/10/2006
Paris	75004	4, rue du Roi de Sicile	97	27/10/2006
Saint-Quentin	2100	9-13, rue de la Sellerie	1 979	08/11/2006
Paris	75002	108, rue Réaumur	309	26/12/2006
Paris	75007	21, avenue de la Motte-Picquet	42	27/12/2006
Le Raincy	93340	14, avenue de la Résistance	545	09/02/2007
Paris	75001	55, rue des Petits Champs	45	05/03/2007
Paris	75016	14, avenue de Versailles	110	13/03/2007
Gratentour	31150	6, rue Léo Ferré	243	05/04/2007
Paris	75016	142, avenue de Versailles	59	27/04/2007
Paris	75007	74, rue Saint-Dominique	25	27/07/2007
Paris	75010	17, rue Château Landon	39	27/07/2007
Paris	75012	12, rue d'Aligre	32	27/07/2007
Paris	75016	115, rue Lauriston	59	27/07/2007
Paris	75017	110, rue des Dames	318	27/07/2007
Paris	75007	56, rue Saint-Dominique	198	27/07/2007
Toulouse	31000	1, rue Maury	76	07/12/2007
Dijon	21000	17, rue de la Liberté	1 416	12/12/2007
Paris	75008	29, rue de Turin	32	21/12/2007
Toulon	83000	7, rue Berthelot	48	08/04/2008
Albertville	73200	8, rue Gambetta	192	02/06/2008
Lyon	69009	6, rue Sergent Michel Berthet	163	13/06/2008
Montargis	45200	34, rue Dorée	129	30/06/2008
Paris	75015	201, rue de la Convention	33	05/08/2008
Corbeil-Essonnes	91100	8, rue Saint-Spire	61	05/09/2008
Corbeil-Essonnes	91100	39-41, rue Saint-Spire	53	25/09/2008
Troyes	10000	31, rue Louis Mony	51	29/09/2008
Paris	75011	196, boulevard Voltaire	222	03/11/2008
Nice	6000	53, rue Beaumont	237	24/11/2008
Aix-en-Provence	13100	13, rue Matheron	48	15/12/2008
Grenoble	38000	1, place Grenette	652	30/12/2008
Grenoble	38000	16, rue Jean-Jacques Rousseau	356	30/12/2008
Paris	75009	3, rue de Provence	49	06/01/2009
Bourges	18000	89, rue Mirebeau	45	12/02/2009
Paris	75017	36 Bis, rue Jouffroy	99	28/05/2009
Paris	75011	31, boulevard Voltaire	223	03/07/2009
Paris	75011	55-57, rue de la Roquette	214	03/07/2009
Paris	75015	11, rue Beaugrenelle	129	16/07/2009
Paris	75017	17, rue Guersant	257	30/07/2009
Paris	75002	112, rue Réaumur	162	12/08/2009
Semur-en-Auxois	21140	32, place Notre-Dame	257	01/12/2009
Château-Renard	45220	83, rue des Peupliers	1 319	01/12/2009
Alba-la-Romaine	07400	Place de la Poste	424	01/12/2009
Marseille	13007	27-29, rue Pasteur	61	01/12/2009
Boulogne-sur-Mer	62200	22-26, boulevard de Clocheville	1 254	01/12/2009
Bussy-Saint-Georges	77600	2, rue Aristide Maillol	131	26/03/2010
Paris	75009	3, boulevard Rochechouart	228	21/05/2010
Paris	75004	2-4, rue Ferdinand Duval	134	21/05/2010
Paris	75003	92, rue de Turenne	132	21/05/2010
Asnières-sur-Seine	92600	31-33, Grande Rue Charles de Gaulle	164	21/05/2010
Paris	75017	236-236 Bis, boulevard Pereire	645	11/06/2010
Paris	75011	119, boulevard Voltaire	109	05/08/2010
Bourges	18000	5, boulevard Clémenceau	402	14/10/2010
Château-Gontier	53200	62, avenue Carnot	117	25/01/2011
Saint-Chamond	42400	71, rue de la République	253	10/03/2011
Paris	75017	81, avenue de Wagram	127	24/06/2011
Auxerre	89000	11 place Charles Lepere	698	20/06/2011
Paris	75001	78, rue Jean-Jacques Rousseau	79	22/07/2011
Mortsel (Belgique)	2640	Mechelsesteenweg 60-62	576	05/08/2011
Paris	75004	19, rue des Ponts	137	06/10/2011
Neuilly-sur-Seine	92200	102, avenue Achille Peretti	1 564	12/12/2011
Mol (Belgique)	2400	Statiestraat 38 A-40	615	28/09/2012

Ville	Code Postal	Adresse	Surface m²	Date d'achat
Dreux	28100	7, rue de Parisis	341	04/12/2012
Sens	89100	101, Grande Rue	100	07/01/2013
Paris	75012	27 Ter, boulevard Diderot	65	11/01/2013
Paris	75012	140, avenue Daumesnil	109	05/06/2013
Bruxelles (Belgique)	1180	Chaussée d'Alsemberg 749	125	14/10/2013
Paris	75008	86, avenue de Miromesnil	166	20/12/2013
Lyon	69002	27, rue de Brest	170	10/01/2014
Bruxelles (Belgique)	1180	Chaussée d'Alsemberg 839	90	30/01/2014
Blois	41000	25-27, rue Denis Papin	965	21/02/2014
Rouen	76000	70, rue du Gros Horloge	195	27/02/2014
Arras	62000	32, rue Ernestale	188	28/02/2014
Paris	75017	34, rue des Ternes	389	27/02/2014
Marseille	13006	66, rue de Rome	197	03/03/2014
Laval	53000	41, rue du Général de Gaulle	444	26/03/2014
Vichy	03200	12, rue Georges Clémenceau	1 247	26/03/2014
Dijon	21000	27, rue de la Liberté	94	20/03/2014
Avignon	84000	1, rue Henri Fabre	91	28/03/2014
Toulouse	31000	11, place Wilson	270	10/04/2014
Nantes	44000	8, rue de la Barillerie	37	11/04/2014
Paris	75015	15, rue Violet	28	24/04/2014
Paris	75015	65, rue de la Convention	44	18/06/2014
Paris	75017	3, rue Rennequin	53	23/06/2014
Paris	75017	87, avenue de Clichy	102	03/07/2014
Arles	13200	45, rue de la Rébuplique	67	03/07/2014
Versailles	78000	5, rue du Général Leclerc	156	17/07/2014
Paris	75008	101, boulevard Haussmann	203	30/07/2014
Paris	75006	10, rue du Cherche Midi	106	31/07/2014
Antibes	06600	15, boulevard Albert 1er	65	28/08/2014
Saint-Germain-en-Laye	78100	29-31, rue de Pologne	99	21/10/2014
Paris	75007	22, rue de Grenelle	73	20/10/2014
Paris	75011	147, boulevard Voltaire	99	21/10/2014
Paris	75014	14, avenue Jean Moulin	43	21/10/2014
Paris	75012	251, avenue Daumesnil	49	27/11/2014
Paris	75001	9, rue Jean-Jacques Rousseau	32	17/12/2014
Paris	75017	46, avenue Niel	123	24/03/2015
Avignon	84000	Rue Portail Matheron	94	27/03/2015
Paris	75018	25, rue Lambert	53	18/06/2015
Paris	75012	32, rue du Faubourg Saint-Antoine	275	29/12/2015
Thonon-lès-Bains	74200	9, avenue du Général de Gaulle	1 077	29/12/2015
Vendôme	41100	71-73, rue du Change	202	29/12/2015
Angers	49000	12, rue Saint-Aubin	119	23/12/2015
Angers	49000	7-13, rue Saint-Aubin	131	23/12/2015
Toulouse	31000	45, rue des Tourneurs	190	10/12/2015
Avignon	84000	24, rue de la Croix	165	06/02/2017
Avignon	84000	25, rue de la Croix	71	06/02/2017
Paris	75014	90, rue Didot	25	19/05/2017
Avignon	84000	7, rue des Marchands	81	08/09/2017
Paris	75013	115, avenue d'Italie	52	09/10/2017
Clermont-Ferrand	63000	11, rue du 11 Novembre	109	19/10/2017
Lyon	69005	2, rue Saint-Jean	187	26/12/2017
Issy-les-Moulineaux	92130	36-36 Bis, rue Ernest Renan	64	29/01/2018
Paris	75002	31, boulevard de Bonne-Nouvelle	110	27/02/2018
Paris	75009	29, rue du Faubourg Montmartre	84	08/03/2018
Paris	75006	21, rue des Grands Augustins	25	31/05/2018
Paris	75016	23, rue des Belles Feuilles	56	27/06/2018
Paris	75014	7, rue Brezin	68	25/07/2018
Paris	75010	65, rue du Faubourg du Temple	157	25/07/2018
Paris	75017	89, avenue des Ternes	44	17/09/2018
Paris	75005	135, boulevard Saint-Michel	88	17/09/2018
Montpellier	34000	47, Grande Rue Jean Moulin	32	24/10/2018
Paris	75017	44, avenue de la Grande Armée	496	07/11/2018
Paris	75003	28, rue Rambuteau	31	18/01/2019
Lyon	69003	54, cours de la Liberté	109	28/02/2019
Clermont-Ferrand	63000	2, rue Jean Rochon	93	12/03/2019
Rouen	76000	35, rue du Gros Horloge	281	02/04/2019
Lyon	69008	60, avenue des Frères Lumières	54	23/04/2019
Paris	75016	100, rue Chardon Lagache	134	30/07/2019
Paris	75012	254, avenue Daumesnil	71	29/07/2019
Bordeaux	33000	28-30, cours de l'Intendance	3 558	14/10/2019
Paris	75001	10, rue du Mont Thabor	52	25/10/2019
Paris	75001	24, quai du Louvre	94	25/10/2019
Paris	75016	95, rue de Longchamp	122	25/10/2019
Paris	75005	5, rue Saint-Jacques	109	25/10/2019
Paris	75016	146, rue de la Pompe	123	25/10/2019
Paris	75004	16, rue de Rivoli	74	25/10/2019
Paris	75005	36, rue Mouffetard	22	25/10/2019
Paris	75007	1-3, place du Palais Bourbon	197	25/10/2019
Paris	75016	80, avenue Paul Doumer	181	25/10/2019
Paris	75008	66, boulevard Marlesherbes	137	25/10/2019

Ville	Code Postal	Adresse	Surface m²	Date d'achat
Paris	75017	26, rue Poncelet	66	25/10/2019
Paris	75008	27, boulevard Malesherbes	409	25/10/2019
Paris	75007	12, place Joffre	218	25/10/2019
Paris	75017	21, rue Poncelet	155	25/10/2019
Paris	75016	44, avenue Georges V/ 1, rue Vernet	154	25/10/2019
Paris	75015	75-77, rue de la Convention	203	25/10/2019
Paris	75015	79, rue de la Convention	101	25/10/2019
Paris	75016	140, rue de la Pompe	50	25/10/2019
Paris	75001	31, rue du Jour	100	25/10/2019
Paris	75004	52, rue Saint-Louis en L'Ile	30	25/10/2019
Paris	75010	139, avenue Parmentier	66	25/10/2019
Paris	75012	56, boulevard de Picpus	159	25/10/2019
Paris	75009	2, Square Trudaine/52, rue des Martyrs	178	25/10/2019
Paris	75015	83, rue de la Convention	186	25/10/2019
Paris	75017	2, rue Gustave Doré	60	25/10/2019
Paris	75018	67, rue Caulaincourt	40	25/10/2019
Lyon	69004	17, place de la Croix Rousse	154	16/12/2019
Paris	75010	137, rue du Faubourg du Temple	303	07/02/2020
Paris	75004	8, avenue Victoria	148	10/02/2020
Paris	75014	186, avenue du Maine	60	17/03/2020
Villeurbanne	69100	5, place Charles Hernu	259	20/05/2020
Lyon	69007	23, rue Marc Bloch	120	28/05/2020
Lyon	69008	3, place de du 11 novembre 1918	1 010	28/05/2020
Toulouse	31000	19, rue des Changes	71	09/06/2020
Paris	75012	22, rue de Lyon	242	08/06/2020
Paris	75015	2, rue Sarasate	99	08/06/2020
Paris	75017	113, rue de Courcelles	242	08/06/2020
Paris	75015	1, rue Sarasate	87	08/06/2020
Paris	75014	59, rue d'Alésia	59	04/06/2020
Paris	75014	132-136, boulevard Montparnasse	62	04/06/2020
Paris	75010	4-6, rue du Château Landon	138	04/06/2020
Paris	75018	55, boulevard Barbès	651	04/06/2020
Paris	75015	1, rue du Docteur Finlay	185	04/06/2020
Levallois-Perret	92300	45, rue Voltaire	38	15/06/2020
Versailles	78000	7-9, rue des Deux Portes	71	30/06/2020
Paris	75011	38, boulevard Beaumarchais	43	30/06/2020
Paris	75007	68, rue de Babylone	42	30/06/2020
Boulogne-Billancourt	92100	19, rue des Quatre Cheminées	145	30/06/2020
Paris	75015	74, rue de la Croix Nivert	79	30/06/2020
Paris	75011	2, rue de la Pierre Levée	134	30/06/2020
Paris	75017	16, rue Jouffroy d'Abbans	86	30/06/2020
Neuilly-Plaisance	93360	36, avenue du Maréchal Foch	39	30/06/2020
Levallois-Perret	92300	9, place Jean Zay	115	30/06/2020
Vincennes	94300	49, rue de Fontenay	91	30/06/2020
Paris	75009	20, rue Henry Monnier	42	30/06/2020
Clichy	92110	11, rue Henri Poincaré	89	30/06/2020
Paris	75003	15, boulevard du Temple	41	30/06/2020
Paris	75004	6, rue de Jarente	95	30/06/2020
Paris	75017	16, avenue de Villiers	87	30/06/2020
Versailles	78000	42, avenue de Saint-Cloud	125	30/06/2020
Paris	75006	25, rue des Grands Augustins	121	30/06/2020
Paris	75011	90, rue de la Folie Méricourt	116	30/06/2020
Paris	75018	186, rue Ordener	41	15/06/2020
Pantin	93500	117, avenue Jean Lolive	72	15/06/2020
Lyon	69001	12, rue d'Algérie	82	30/06/2020
Paris	75008	21, rue Treilhard	36	23/07/2020
Paris	75020	181, rue des Pyrénées	71	23/07/2020
Paris	75014	10, rue Mouton Duvernet	18	23/07/2020
Paris	75014	27, rue Raymond Losserand	43	23/07/2020
Paris	75018	42, boulevard Ornano	24	23/07/2020
Paris	75018	47, boulevard Barbès	83	23/07/2020
Paris	75019	66, rue Rébeval	39	23/07/2020
Paris	75008	49-51, rue de Ponthieu	83	21/07/2020
Paris	75009	49, rue de Douai	14	23/07/2020
Paris	75011	38, rue Servan	98	23/07/2020
Paris	75001	87, rue de Rivoli	104	17/07/2020
Paris	75015	94 bis, avenue Suffren	4 235	11/09/2020
Bois-Colombes	92600	139-141, rue des Bourguignons	116	18/09/2020
Paris	75014	31, rue Raymond Losserand	39	18/09/2020
Bordeaux	33800	246, Cours de la Marne	178	09/10/2020
Toulouse	31000	31, rue Boulbonne	36	30/11/2020
Lyon	69001	21-23, rue d'Algérie	1 801	16/12/2020
Asnières-sur-Seine	92600	84, rue des Bourguignons	187	18/12/2020
Asnières-sur-Seine	92600	40 Grande Rue Charles de Gaulle	115	18/12/2020
Annemasse	74100	20-22, rue du Chablais	287	18/01/2021
Paris	75001	10, rue Gomboust	48	18/01/2021
Paris	75006	90, rue de Rennes	171	21/01/2021
Paris	75012	72, cours de Vincennes	81	29/01/2021
Clermont-Ferrand	63100	35 Place de Jaude	434	16/02/2021
Paris	75018	2, place Charles Bernard	267	16/02/2021
Paris	75017	62, avenue des Ternes	368	25/02/2021
Paris	75005	23, rue des Ecoles	188	04/03/2021
Clermont-Ferrand	63100	24, rue du 11 Novembre	80	25/03/2021

Ville	Code Postal	Adresse	Surface m²	Date d'achat
Asnières-sur-Seine	92600	236-238, avenue d'Argenteuil	748	30/03/2021
Courbevoie	92400	58, boulevard de Verdun	182	30/03/2021
Levallois-Perret	92300	81, rue Chaptal	126	30/03/2021
Paris	75016	42, rue de l'Amiral Hamelin	70	30/03/2021
Paris	75020	61-63, boulevard Mortier	213	30/03/2021
Lyon	69002	6, place Bellecour	158	12/04/2021
Paris	75017	1-3, avenue Niel	291	04/05/2021
Versailles	78000	34, rue du Général Leclerc	252	04/05/2021
Bordeaux	33000	16, cours Georges Clémenceau	72	06/05/2021
Paris	75020	244, rue des Pyrénées	51	07/05/2021
Toulouse	31000	36-38, rue de Metz	3 722	31/05/2021
Paris	75001	39, rue des Petits Champs	48	28/05/2021
Toulouse	31000	40, rue d'Alsace-Lorraine	70	04/06/2021
Paris	75017	105, avenue de Saint-Ouen	76	01/07/2021
Paris	75003	46, rue Saintonge	38	13/07/2021
Paris	75008	15, boulevard des Batignolles	44	23/08/2021
Annecy	74940	113, avenue de Genève	248	22/10/2021
Antibes	06600	14, avenue de Nice	246	22/10/2021
Arcachon	33120	33, boulevard du Maréchal Leclerc	217	22/10/2021
Bègles	33130	202, route de Toulouse	220	22/10/2021
Bordeaux	33000	47, cours Georges Clémenceau	202	22/10/2021
Brie-Comte-Robert	77170	2, rue de la Chaussée	176	22/10/2021
Fréjus	83600	Avenue de Provence	211	22/10/2021
Issy-lès-Moulineaux	92130	81, boulevard Gallieni	160	22/10/2021
Le Perreux-sur-Marne	94170	2, allée Victor Basch	241	22/10/2021
Levallois-Perret	92300	98-100, rue Aristide Briand	301	22/10/2021
Lyon	69001	138, boulevard de la Croix Rousse	49	22/10/2021
Lyon	69002	2, quai Saint-Antoine	143	22/10/2021
Mantes-la-Jolie	78200	18, rue de Chanzy	105	22/10/2021
Marseille	13006	24-26, avenue du Prado	1 143	22/10/2021
Mérignac	33700	12-16, avenue de l'Yser	125	22/10/2021
Nantes	44000	4, rue de la Haute Casserie	88	22/10/2021
Paris	75016	74-76, rue Michel Ange	80	22/10/2021
Paris	75011	10, boulevard Beaumarchais	331	22/10/2021
Paris	75017	24, boulevard des Batignolles	101	22/10/2021
Paris	75019	25-29, rue de Crimée	224	22/10/2021
Paris	75014	80-84, rue Didot	105	22/10/2021
Paris	75015	119-125, boulevard de Grenelle	245	22/10/2021
Paris	75013	71, avenue des Gobelins	128	22/10/2021
Saint-Jean-de-Luz	64500	Résidence Britannia	71	22/10/2021
Saint-Médard-en-Jalles	33160	57-61, avenue Montesquieu	145	22/10/2021
Talence	33400	218, cours Gambetta	137	22/10/2021
Toulouse	31000	50, avenue de la Grande Bretagne	1 074	22/10/2021
Toulouse	31000	2, rue du Caillou Gris	135	22/10/2021
Aix-en-Provence	13100	6, rue de la Verrerie	105	15/09/2021
Aix-en-Provence	13100	24, Forums des Cardeurs	21	15/09/2021
Lyon	69008	115, rue des Frères Lumière	166	04/10/2021
Champigny-sur-Marne	94500	42, rue Roger Salengro	218	23/11/2021
Clermont-Ferrand	63000	13, rue Maréchal Foch	236	23/11/2021
Villeurbanne	69100	3-5, rue Paul Verlaine	128	23/11/2021
Bayonne	64100	41-45, rue Port Neuf	3 051	24/11/2021
Toulouse	31000	2, rue Cantegril	266	22/12/2021
Nantes	44000	12, place de la Bourse	66	10/11/2021
Chatellerault	86100	51-53, rue Bourbon	144	10/11/2021
Paris	75011	1, rue des Taillandiers	187	10/11/2021
Paris	75001	5, rue Perrault	115	10/11/2021
Paris	75011	103, rue Oberkampf	53	10/11/2021
Paris	75002	3-7, rue Saint-Augustin	54	10/11/2021
Clichy-la-Garenne	92110	3, rue de Villeneuve	37	10/11/2021
Clichy-la-Garenne	92110	5, rue de Villeneuve	57	10/11/2021
Toulouse	31000	33, rue des Frères Lion	67	10/11/2021
Le Plessis-Robinson	92350	11, Grande Rue	124	10/11/2021
Paris	75012	3, rue de Prague	83	10/11/2021
Vincennes	94300	144, avenue de Paris	218	10/11/2021
La Panne (Belgique)	8660	Zeelaan 143	124	10/11/2021
Mandelieu-la-Napoule	06210	525, avenue de Cannes	76	10/11/2021
Antibes	06600	30 bis, boulevard Wilson	73	10/11/2021
Nice	06000	39, avenue de Californie	42	10/11/2021
Rennes	35000	26, quai Duguay Trouin	81	10/11/2021
Vernon	27200	1 bis, rue des Tanneurs	51	10/11/2021
Montélimar	26200	18, rue Pierre Julien	106	10/11/2021
Pontivy	56300	6, rue Lorois	178	10/11/2021
Pontivy	56300	10, rue Lorois	109	10/11/2021
Laval	53000	9-15, allée du Vieux Saint-Louis	96	10/11/2021
Paris	75009	6, rue de Maubeuge	135	10/11/2021
Albertville	73200	46-48, rue de la République	214	10/11/2021
Paris	75011	54, rue Basfroi	86	10/11/2021
Nice	06000	1, rue Dabray	63	10/11/2021
Marseille	13000	37-39, avenue du Prado	285	10/11/2021



Ville	Code Postal	Adresse	Surface m²	Date d'achat
Lier (Belgique)	2500	Grote Markt 30-31	118	10/11/2021
Rennes	35000	ZAC Les Longs Champs	82	10/11/2021
Annemasse	74100	15, avenue Louis Pasteur	111	10/11/2021
Clamart	92140	36-36 Bis, avenue Jean Jaurès	25	10/11/2021
Paris	75010	34, rue de Dunkerque	40	20/04/2022
Bezons	95870	130 bis, rue Jean Jaures	53	20/04/2022
Bordeaux	33000	12 Place des Grands Hommes	3 425	22/03/2022
Paris	75014	82, rue d'Alésia	77	10/03/2022
Paris	75003	118-120, rue Rambuteau	2 337	29/06/2022
Paris	75003	54, rue Rambuteau	1 699	29/06/2022
Paris	75001	41, rue Coquillière	80	20/06/2022
Paris	75018	99, rue Championnet	130	09/06/2022
Paris	75004	33-35, rue Saint-Antoine	80	30/06/2022
Versailles	78000	60, rue d'Anjou	103	30/06/2022
Romainville	93230	7, rue de Paris	127	30/06/2022
Paris	75015	21-25, rue Desaix	69	30/06/2022
Paris	75003	62, rue du Temple	79	30/06/2022
Paris	75010	48, rue du Faubourg Saint-Martin	66	20/12/2022
Paris	75007	31, avenue de la Motte-Picquet	187	13/10/2023
Paris	75007	212, rue de Grenelle	79	13/10/2023
Paris	75017	13, rue Brochant	81	13/10/2023
Paris	75001	98, rue de Rivoli	194	06/04/2024

5.3.1.2 PATRIMOINE INDIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2024

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET TITRES DE PARTICIPATION	Nombre de titres détenus	Prix d'achat hors frais	Frais d'achat payés	Commission d'achat	Prix de revient	Valeur brute réévaluée au 01/01/07
SCPI EFIMMO	Usufruit temporaire de 2 269 parts	158 471	2 360	-	160 831	
SCPI IMMORENTE	Usufruit temporaire de 3 269 parts	321 820	3 592	449	325 861	
SCPI SOFIPIERRE	Usufruit temporaire de 388 parts	65 543	687	-	66 230	
SCPI PFO2	Usufruit temporaire de 322 parts	18 362	918	925	20 205	
Total immobilisations incorporelles		**564 196**	**7 557**	**1 374**	**573 127**	
NOVAPIERRE	2 530 parts	999 200	-	47 802	1 047 002	
SCPI AEW ¨PIERRE COMMERCES (anciennement ACTIPIERRE 2)	97 (100 parts précédemment)	25 000	-	1 196	26 196	
SCPI CAPIFORCE (anciennement ATLANTIQUE PIERRE 1)	560 (663 parts précédemment)	193 149	-	9 240	202 389	
SCPI FICOMMERCE	820 parts	157 490	-	7 534	165 024	
SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT	2 300 parts	1 893 000	-	90 721	1 983 721	
SCPI IMMORENTE	3 773 parts	999 845	-	47 833	1 047 678	
SCPI SOFIPIERRE	1 294 parts	413 913	3 332	19 961	437 206	533 514
SCPI IMMORENTE 2	5 602 parts	1 540 550	77 028		1 617 578	
SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III	200 parts	2 000 000	-	-	2 000 000	
SARL ROSE	6 000 parts	1 200 000	-	-	1 200 000	
Total TIAP		**9 422 147**	**80 360**	**224 287**	**10 316 510**	**533 514**
Vastned Retail N.V	651 550 titres	16 318 546	1 951	-	16 320 497	
TOTAL GENERAL		**26 976 971**	**96 381**	**242 101**	**27 315 453**	**533 514**

5.4 ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DEPUIS LE 31 DÉCEMBRE 2024

Du 1er janvier au 31 mars 2025, SELECTIRENTE a poursuivi son programme d'arbitrages avec la cession de 4 actifs pour un montant total net vendeur de 1,8 M€ et des engagements de vendre de près de 11,5 M€.

SELECTIRENTE a acquis le 18 mars 2025 un actif très bien situé rue du Commerce à Paris (15e) pour un prix de revient total de 1,6 M€. Par ailleurs, SELECTIRENTE est engagée dans l'acquisition d'un actif situé dans le coeur du centre-ville de Rouen (76) pour un prix de revient de près de 0,7 M€.

D'autre part, SELECTIRENTE a remboursé un montant de 5 M€ de son RCF, disposant ainsi qu'une capacité de tirage de 30 au 31 mars 2025.

Depuis le 1er janvier 2025, la société Kepler Chevreux gère le contrat de liquidité de la Société.

5.5 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

5.5.1 PERSPECTIVES

SELECTIRENTE aborde l'année 2025 forte de fondamentaux solides et avec confiance au vu de la résilience des commerces par rapport à d'autres classes d'actifs immobiliers. Au terme d'une année 2024 confirmant une décélération de l'inflation et une amélioration du pouvoir d'achat, la consommation des ménages, en hausse sur un an, est néanmoins restée relativement prudente, reflet d'un environnement macro-économique encore contraint. Cette évolution globalement positive, notamment pour le commerce spécialisé, ouvre des perspectives d'une certaine dynamique pour 2025.

Les commerces de centre-ville, soutenus par le retour confirmé des touristes, sous l'impulsion notable des Jeux Olympiques, permet de constater d'ores et déjà un impact positif sur la fréquentation des artères parisiennes et l'attrait de la clientèle internationale pour l'immobilier commercial français.

SELECTIRENTE réaffirme ses convictions quant aux commerces de proximité et à leur pouvoir de diversification notamment en période de perturbations macroéconomiques. La Société estime que l'attachement renforcé des consommateurs aux commerces de proximité, conjugué à l'évolution positive des tendances de consommations et des modes de déplacements urbains en faveur des mobilités douces, sont autant d'atouts qui amènent à considérer les murs de commerces de proximité comme un investissement durable, sécurisé et performant.

Dans ce contexte, la Société entend 1) en priorité saisir les opportunités dans un environnement propice à l'investissement immobilier 2) poursuivre sa politique d'arbitrage dans le cadre du recentrage stratégique de son patrimoine et de l'optimisation de ses revenus locatifs 3) accroître sa visibilité auprès d'investisseurs français et internationaux et 4) intensifier son plan d'action ESG.

Selon l'évolution du marché d'investissement immobilier, SELECTIRENTE compte poursuivre son programme d'investissement dans le cadre de sa stratégie et continuer de créer de la valeur :

- en s'appuyant sur la dynamique de densification croissante des grandes métropoles et sur l'attractivité de certaines villes centrales dans leur région ou particulièrement touristiques ;
- en renforçant l'implantation de SELECTIRENTE à Paris et dans les principales métropoles françaises puis en développant les investissements en Europe, grâce à des rotations d'actifs régulières pour optimiser le retour aux actionnaires ;
- en se dotant des moyens financiers pour saisir les opportunités d'investissement et poursuivre la croissance.

La Société est confiante dans la résilience de son patrimoine, tant dans la solidité des cashflows générés que dans la bonne résistance des valorisations, et compte s'appuyer sur ses fondamentaux robustes : emplacements, qualité des actifs, loyers raisonnables et mutualisation du risque locatif.

Forte d'une structure financière robuste, SELECTIRENTE dispose d'une capacité à saisir les opportunités d'investissement ciblées à court et moyen terme, afin de prolonger son expansion, tout en faisant preuve de prudence et de sélectivité accrues.

SELECTIRENTE entend :

- s'affirmer comme LA foncière spécialisée en commerces de proximité à Paris et dans les grandes métropoles régionales ;
- maintenir une gestion immobilière disciplinée et rigoureuse de son patrimoine et un asset management actif permettant d'externaliser régulièrement la création de valeur et d'optimiser la qualité du patrimoine ;
- élargir sa base actionnariale et la liquidité du titre en Bourse ;
- maintenir une distribution pérenne et volontariste ;
- capitaliser sur sa structure financière renforcée ; et
- intensifier ses pratiques ESG.





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

Voir Chapitre 5, Section 5.5.3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

5.5.3 ÉVÈNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INFLUER SENSIBLEMENT SUR LES PERSPECTIVES

SELECTIRENTE bénéficie d'une forte granularité de son patrimoine (397 actifs immobiliers) et d'une mutualisation élevée de son risque locatif (diversification notamment par le nombre de locataires (510) et par les secteurs d'activités de ces derniers). SELECTIRENTE a entamé l'année 2025 avec une position financière solide reposant sur une trésorerie disponible de 7 M€, un taux d'endettement EPRA limité à 34,9 % et des covenants financiers sur les emprunts bancaires très largement respectés.

6 ÉTATS FINANCIERS IFRS AU 31 DÉCEMBRE 2024

6.1 ÉTATS FINANCIERS IFRS AU 31 DÉCEMBRE 2024 130

6.1.1 États de la situation financière IFRS 130
6.1.2 État du résultat GLOBAL IFRS 131
6.1.3 Autre éléments du résultat global 131
6.1.4 État de Variation des capitaux propres IFRS 132
6.1.5 État des flux de trésorerie IFRS 133
6.1.6 Notes et annexes aux états financiers IFRS 134

6.2 RAPPORT D'AUDIT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS INDIVIDUELS ANNUELS EN NORMES IFRS 148



6.1 ÉTATS FINANCIERS IFRS AU 31 DÉCEMBRE 2024

6.1.1 ÉTATS DE LA SITUATION FINANCIÈRE IFRS

Actif *(en K€)*	Note	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement	5	548 316	552 931
Immobilisations incorporelles		1	1
Titres de portefeuille	6	22 988	22 754
Autres actifs financiers non courants	24	1 264	931
Actifs d'impôts différés	19	271	239
Actifs non courants		**572 839**	**576 856**
Créances clients et comptes rattachés	7	9 122	7 566
Créances fiscales et autres créances		1 508	4 405
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	6 851	9 116
Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an	12	3 847	9 309
Actifs non courants détenus en vue de la vente	9	4 118	665
Actifs courants		**25 446**	**31 061**
TOTAL DES ACTIFS		**598 285**	**607 917**

Passif *(en K€)*	Note	31/12/2024	31/12/2023
Capital social	10	66 767	66 767
Primes	10	202 712	202 717
Réserves		71 773	77 116
Autres éléments du résultat global		3 602	7 916
Résultat net		28 598	13 196
Capitaux propres		**373 452**	**367 711**
Emprunts	11	196 688	215 162
Passifs d'impôts différés		0	165
Dépôts de garantie		7 394	7 318
Provisions	13	720	720
Passifs non courants		**204 802**	**223 365**
Emprunts	11	7 743	3 240
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	14	11 401	12 819
Dettes fiscales et sociales courantes		886	781
Passifs courants		**20 030**	**16 841**
TOTAL DES PASSIFS		**224 832**	**240 206**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS		**598 285**	**607 917**

6.1.2 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL IFRS

(En K€)	Note	31/12/2024	31/12/2023
Produits de loyers bruts	15	29 711	30 316
Revenus annexes		329	314
Charges locatives refacturées	16	5 560	5 740
Charges locatives et taxes sur immeubles	16	-8 202	-7 056
Revenus locatifs nets		**27 399**	**29 315**
Frais de gestion et autres frais généraux	17	-3 267	-3 495
Variation de valeur des immeubles de placement	5	7 534	-7 757
Résultat de cession des immeubles de placement	5	1 089	645
Pertes de valeur sur créances clients	7	-825	-617
Autres produits et charges		-79	-642
Résultat opérationnel		**31 852**	**17 447**
Dividendes reçues	18	2 860	2 256
Produits financiers	18	765	571
Charges financières	18	-6 347	-5 174
Variation de valeur des actifs financiers et instruments financiers Résultat de cession des autres actifs financiers	6	65	-1 371
Résultat financier net		**-2 657**	**-3 719**
Résultat avant impôts		**29 194**	**13 728**
Impôt sur les sociétés		-597	-532
RÉSULTAT NET		**28 598**	**13 196**
Résultat de base en € par action	20	6,85	3,16
Résultat dilué en € par action	20	6,87	3,17

6.1.3 AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL

(En K€)	Note	31/12/2024	31/12/2023
Couvertures de flux de trésorerie - partie efficace de la variation de juste valeur		8 393	14 372
Couvertures de flux de trésorerie - reclassées en résultat		- 4 745	- 6 314
Impôt lié		- 46	- 143
Autres éléments du résultat global de la période, nets d'impôt	**18**	**3 602**	**7 916**
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		**32 200**	**21 112**
Résultat de base par action (en euros)	20	7,72	5,06
Résultat dilué par action (en euros)	20	7,73	5,06



6.1.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES IFRS

(En K€ sauf nombre d'actions)	Capital social	Primes d'émission	Réserve d'actions propres	Résultats non distribués	Total des capitaux propres
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2022	**66 767**	**202 620**	**-148**	**109 832**	**379 071**
Résultat net de la période				13 196	13 196
Juste valeur des instruments de couverture net d'impots [1]				-6 754	-6 754
Résultat global de la période				**6 442**	**6 442**
Actions propres acquises			-462		-462
Actions propres vendues		20	70		90
Autres variations		77	-77		
Dividendes				-17 431	-17 431
Total des contributions et distributions		**97**	**-468**	**-17 431**	**-17 802**
Total des transactions avec les propriétaires de la société		**97**	**-468**	**-17 431**	**-17 802**
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023	**66 767**	**202 717**	**-616**	**98 843**	**367 711**
Résultat net de la période				28 598	28 598
Juste valeur des instruments de couverture net d'impots [1]				-4 313	-4 313
Résultat global de la période				**24 284**	**24 284**
Actions propres acquises			-352		-352
Actions propres vendues		-4	137		133
Autres variations					0
Dividendes				-18 323	-18 323
Total des contributions et distributions		**-4**	**-215**	**-18 323**	**-18 543**
Total des transactions avec les actionnaires de la société		**-4**	**-215**	**-18 323**	**-18 543**
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2024	**66 767**	**202 713**	**-831**	**104 804**	**373 452**

(1) les emprunts bancaires à taux variable font l'objet d'instruments de couverture (contrats de SWAP de taux)

6.1.5 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE IFRS

(En K€)	Note	31/12/2024	31/12/2023
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net		28 598	13 196
Ajustements pour:			
- Variation des justes valeurs des immeubles de placement	5	-7 534	7 757
- Résultat de cession des immeubles de placement		-1 089	-645
- Provision et dépréciation		235	868
- Reclassement des intérêts financiers et autres éléments du résultat financier	18	2 657	3 719
- Charges d'impôt courant et différé		597	533
Capacité d'autofinancement avant coût financier et impôts	**19**	**23 463**	**25 429**
Impôts versés		-993	-559
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité :			
- Variation des créances clients		-1 425	-1 945
- Variation des dettes fournisseurs		60	103
- Autres variations	18	2081	3 879
Trésorerie nette liée aux activités opérationnelles (A)		**23 185**	**26 906**
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immeubles de placement	5	-4 588	-4 083
Autres variations d'immobilisation		165	849
Acquisition de titres de portefeuille et d'autres actifs financiers	6	-448	
Cessions des immeubles de placement		13 806	21 000
Cessions de titres de portefeuille et d'autres actifs financiers		0	439
Trésorerie nette liée aux activités d'investissement (B)		**8 935**	**18 205**
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Dividendes reçus	18	2 877	2 368
Dividendes versés	10	-18 323	-17 432
Ventes/Achats d'actions propres		-220	
Nouveaux emprunts	11	53 533	
Remboursements d'emprunts	11	-68 987	- 35 039
Intérêts reçus	18	401	514
Intérêts payés	18	-3 723	-6 836
Variation des dépôts de garantie et fonds de roulement		56	55
Trésorerie nette liée aux activités de financement (C)		**-34 385**	**-56 369**
Variation de la trésorerie nette (A + B + C)		**-2 265**	**-11 258**
Trésorerie et équivalents de trésorerie au 1er janvier	8	9 116	20 374
TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE		**6 851**	**9 116**





6.1.6 NOTES ET ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS IFRS

Note 1. Entité présentant les états financiers

SELECTIRENTE SCA est une société en commandite par actions immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Évry sous le numéro : 414 135 558. Le siège social de la Société est sis 303 Square des Champs Élysées – 91080 Évry Courcouronnes.

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

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

La Société est dirigée par un Gérant, SELECTIRENTE Gestion SAS, par ailleurs unique associé commandité dont le capital est détenu en totalité par Sofidy, société par actions simplifiée.

La Société ne détient pas de filiales.

Note 2. Base de préparation

Déclaration de conformité

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

Les états financiers annuels individuels ont été arrêtés par la Gérance le 11 février 2025.

Éléments de mesure

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

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

Monnaie fonctionnelle et de présentation

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

Recours aux jugements et à des estimations

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

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

A - Jugements

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

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

B - Hypothèses et incertitudes liées aux estimations

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

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

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

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

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

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

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

Note 3. Principales méthodes comptables

La Société a appliqué les méthodes comptables présentées dans les notes suivantes de façon constante, sauf indication contraire, sur toutes les périodes présentées dans ses états financiers annuels individuels et en préparant l'état de la situation financière d'ouverture en normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2024.

Les modifications aux normes comptables présentées ci-dessous, applicables à compter des exercices ouverts au 1er janvier 2024 ainsi que les amendements applicables à partir du 1er janvier 2024 :

- Modifications d'IAS 1 – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ;
- Modifications d'IFRS 16 – Passif de location relatif à une cession-bail ;
- Modifications d'IAS 7 et d'IFRS 7 – Accords de financement de fournisseurs, amélioration de l'information financière relative aux opérations de "reverse factoring" et les informations à fournir sur les instruments de capitaux propres comptabilisés sur option à la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global.

Note 4. Secteurs opérationnels

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

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

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

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

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

Note 5. Immeubles de placement

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

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

La juste valeur des immeubles de placement est celle déterminée par un expert immobilier indépendant possédant les qualifications appropriées et reconnues par la profession, qui valorise le patrimoine de la Société au 30 juin et au 31 décembre de chaque année. Ces évaluations sont conformes aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière, ainsi qu'aux normes professionnelles européennes Tegova et aux principes de (RICS) « The Royal Institution of Chartered Surveyors ». Conformément à IFRS 13, tous les actifs ont été évalués selon leur usage optimal (« Highest and best use value »).

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

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

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





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

Techniques d'évaluation	Données non observables significatives	Corrélations entre les données non observables clés et l'évaluation de la juste valeur
Les méthodes d'évaluation retenues par l'expert immobilier externe se fondent sur la méthode par comparaison directe et la méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs.	- Taux de capitalisation 2024 : entre 2,9 % et 9,50 %, moyenne pondérée de 5,2 % ; (2023 : entre 2,3 % et 11,0 %, moyenne pondérée de 4,9 %).	La juste valeur estimée augmenterait (diminuerait) si : - le taux de capitalisation était moins élevé (plus élevé) ; - les valeurs locatives augmentaient (diminuaient) ; - le taux d'occupation était plus élevé (moins élevé) ; - les périodes de vacance étaient moins longues (plus longues) ; ou - les franchises de loyer étaient moins longues (plus longues).
La méthode d'évaluation par comparaison directe consiste à comparer le bien à expertiser à des transactions effectuées sur des biens équivalents ou dont les caractéristiques sont les plus proches en nature et en localisation, à une date la plus proche possible de l'expertise.	- Valeur locative 2024 : en moyenne, à Paris proche de 795 EUR par m² ; en Ile-de-France proche de 450 EUR par m² ; en région proche de 380 EUR par m² et en Belgique proche de 230 EUR par m²; (2023 : en moyenne, à Paris proche de 780 EUR par m² ; en Ile-de-France proche de 430 EUR par m² ; en région proche de 380 EUR par m² et en Belgique à 230 EUR par m²).	-
La méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs prend en compte le taux de rendement, le revenu net ou la valeur locative de marché. L'estimation du taux de rendement prend notamment en compte la qualité et l'emplacement (de premier ou de second ordre) de l'immeuble, la qualité de crédit du locataire et la durée du contrat de location.	-	-

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

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

En 2024, SELECTIRENTE a réalisé des arbitrages stratégiques de 20 actifs. Ces 20 opérations ont généré une plus-value de 5 M€ enregistrée dans le compte de résultat contre 11 M€ de plus-value enregistrée en 2023.

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

Au 31 décembre 2024, 100 % de la valeur des immeubles de placement repose sur la juste valeur déterminée sur base des évaluations réalisées par un expert immobilier indépendant.

Les soldes des aménagements de loyers et des droits d'entrée étalés sur la durée estimée des baux sont non significatifs. Ces montants viennent corriger les valeurs d'expertise des actifs inscrites au bilan.

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

(En K€)	31/12/2024	31/12/2023
Coût (valeurs brutes) au 1er janvier	**560 662**	**575 575**
Dépenses d'investissement	3 822	3 543
Cessions	-11 991	-18 456
Coût (valeurs brutes) en date de clôture	**552 494**	**560 662**
Ecart de justes valeurs cumulé au 1er janvier	-7 066	2 222
Variation de juste valeur sur les cessions	-654	-1 872
Ajustements à la hausse des justes valeurs des immeubles de placement	10 935	9 780
Ajustements à la baisse des justes valeurs des immeubles de placement	-3 276	-17 196
Ecart de justes valeurs cumulé en date de clôture	-61	-7 066
Juste valeur des immeubles de placement en date de clôture avant reclassement des actifs destinés à etre cédés	**552 433**	**553 596**
Transfert en Actifs non courants destinés à être cédés	**-4 118**	**-665**
JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN DATE DE CLÔTURE APRÈS RECLASSEMENT DES ACTIFS DESTINÉS À ETRE CÉDÉS	**548 316**	**552 931**

*

(En K€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Juste valeur des immeubles de placement expertisés	**548 316**	**552 931**	**576 062**
Immeubles de placement non expertisés			595
Juste valeur des immeubles de placement	**548 316**	**552 931**	**576 657**
Actifs non courants destinés à être cédés (en juste valeur)	4 118	665	1 140

Analyse de sensibilité

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

	TEST DE SENSIBILITÉ	
(En M€)	Valeur vénale HD	Impact
VLM -10% | Taux -50 bps	548,2	- 4,2
VLM -10% | Taux 0 bp	497,2	- 55,2
VLM -10% | Taux +50 bps	455,0	- 97,4
VLM -0% | Taux -50 bps	609,1	+ 56,7
VLM -0% | Taux 0 bps - Valeur vénale Hors Droits expertisée	**552,4**	
VLM -0% | Taux +50 bps	505,6	- 46,8
VLM +10% | Taux -50 bps	670,0	+ 117,6
VLM +10% | Taux 0 bp	607,7	+ 55,3
VLM +10% | Taux +50 bps	556,2	+ 3,8

Une augmentation de +50 points de base du taux de capitalisation, constituant l'une des deux méthodes de valorisation utilisées par les experts immobiliers, aurait pour conséquence une diminution près de -47 M€ (de la valeur du patrimoine) ; de la même façon, une diminution de 50 points de base des taux de capitalisation, principal indicateur des modèles d'évaluation, aurait pour conséquence une augmentation près de +57 M€ de la valeur du patrimoine.

La liste du patrimoine se trouve au Chapitre 5, Section 5.3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Promesses signées

Au 31 décembre 2024, la Société était par ailleurs engagée dans la vente de 5 actifs situés à Maurepas (78), Albertville (73), Levallois-Perret (92), Lyon (69) et Bidart (64) pour un prix net vendeur total de 4,1 M€.

Depuis le 1er janvier et jusqu'au 31 mars 2025, SELECTIRENTE a poursuivi son programme d'arbitrages avec la cession de 4 actifs pour un montant net vendeur de 1,8 M€ et des engagements de vendre de près de 11,5 M€.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Instruments financiers évalués à la juste valeur :

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

Actifs financiers

(En K€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Parts de SCPI	6 684	6 716	7 351
Parts d'OPCI (SPPICAV Tikehau)	1 293	1 700	2 104
Actions de sociétés cotées (Vastned)	13 943	13 096	13 780
Parts de sociétés (SARL Rose)	1 068	1 242	1 139
Justes valeurs des Titres de portefeuille	**22 988**	**22 754**	**24 376**
Usufruits de parts de SCPI	152	320	510
Instruments de couverture (Swap de taux)	3 847	9 309	14 855
Autres actifs financiers, y compris dérivés à la Juste valeur	**3 998**	**9 630**	**15 365**
TOTAL JUSTES VALEURS DES ACTIFS FINANCIERS	**26 986**	**32 384**	**39 740**

Hiérarchie de la juste valeur des instruments financiers

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

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

31 décembre 2024 *(en K€)*	Valeur comptable			Juste valeur			
	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Instruments de dette	7 846		7 846	1 293	6 553	0	7 846
Instruments de capitaux propres	15 294		15 294	13 943	1 199	152	15 294
Instruments de couverture	3 847		3 847	3 847	0	0	3 847
Actifs financiers évalués à la juste valeur	**26 986**		**26 986**	**19 082**	**7 752**	**152**	**26 986**
Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la juste valeur		**1 113**	**1 113**				

31 décembre 2023 *(en K€)*	Valeur comptable			Juste valeur			
	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Instruments de dette	8 275		8 275	1 700	6 574		8 275
Instruments de capitaux propres	14 800		14 800	13 096	1 384	320	14 800
Instruments de couverture	**9 309**		**9 309**	**9 309**			**9 309**
Actifs financiers évalués à la juste valeur	**32 384**		**32 384**	**24 106**	**7 958**	**320**	**32 384**
Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la juste valeur		**611**	**611**				

31 décembre 2022 *(en K€)*	Valeur comptable			Juste valeur			
	Juste valeur par résultat	Coût amorti	Total	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
	9 199		9 199	2 104	7 095		9 199
Instruments de capitaux propres	15 686		15 686	13 780	1 396	510	15 686
Instruments de couverture	14 855		14 855		14 855		14 855
Actifs financiers évalués à la juste valeur	**39 740**		**39 740**	**15 885**	**23 346**	**510**	**39 740**
Autres actifs financiers de l'actif non courant non évalués à la juste valeur		**950**	**950**				

Note 7. Créances clients et comptes rattachés

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

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

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

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

(En K€)	31/12/2024	31/12/2023
Loyers	4 511	4 506
Dépôts de garantie	34	37
Charges à refacturer	6 025	4 796
Autres créances	1 485	924
Total Créances clients brutes	**12 055**	**10 264**
Dépréciations	-2 932	-2 698
TOTAL CRÉANCES CLIENTS NETTES	**9 122**	**7 566**

Montants des valeurs brutes et des dépréciations des créances clients ventilées par ancienneté, non échues et échues par bande de maturité :

(en €)	Total	Courantes (non échues)	Echues depuis plus de 30 jours au plus	Echues depuis plus de 30 jours et moins de 60 jours	Echues depuis plus de 60 jours et moins de 90 jours	Echues depuis plus de 90 jours
Créances clients Montant Brut	12 055	6 447	380	55	971	4 201
Dépréciations	-2 932	0	-9	-5	-43	-2 413
Créances clients net	9 122	6 447	371	50	928	1 326

Note 8. Trésorerie et équivalents de trésorerie, découverts bancaires

Au 31 décembre 2024, la Société détenait 6,9 M€ de trésorerie contre 9,1 M€ à fin 2023, avec des contreparties bancaires et des institutions financières de renommées nationales et internationales.

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

(En K€)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Comptes courants bancaires non rémunérés	3 317	9 116	2 319
Comptes courant bancaires rémunérés	3 534	-	-
Comptes à terme	-	-	18 055
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (BRUT)	**6 851**	**9 116**	**20 374**
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE (NET)	**6 851**	**9 116**	**20 374**

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

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

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

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

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

Note 10. Capital social

Nombre d'actions	2024	2023
En circulation au 1er janvier	4 172 938	4 172 938
Émission en numéraire	-	-
En circulation au 31 décembre – actions entièrement libérées	**4 172 938**	**4 172 938**

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

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

Émission d'actions ordinaires

En 2024, aucune action ordinaire n'a été émise.

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

Actions propres

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

La réserve relative aux actions propres comprend le coût des actions de la Société détenues par elle-même. Au 31 décembre 2024, la Société détenait 9 084 de ses actions d'elle-même (2023 : 6 589 actions).

Dividendes

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

En K€	2024	2023
4 euros par action ordinaire éligible hors dividende préciputaire (2023 : 3,80 euros)	16 692	15 857

Note 11. Emprunts

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

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

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

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

En K€	Encours 31/12/2023	Rembour-sements < 1 an	Rembour-sements 1 à 5 ans	Rembour-sements au-delà de 5 ans	Encours 31/12/ 2024	Rembour-sements < 1 an	Rembour-sements 1 à 5 ans	Rembour-sements au-delà de 5 ans	Intérêts courus sur emprunts	Intérêts à recevoir SWAP
Dette à taux fixe										
Emprunts à taux fixe	55 053	3 703	14 613	37 160	50 934	3 647	24 423	23 416	32	
Dette à taux variable										
Emprunts à taux variable[1]	163 349		165 000		153 498	5000	150000		755	-880
DETTE BRUTE	**218 402**	**3 703**	**179 613**	**37 160**	**204 431**	**8 647**	**174 423**	**23 416**	**787**	**-880**
Disponibilités	9 116	9 116			6 851	6 851	0			
TRÉSORERIE NETTE	**-209 286**	**5 413**	**-179 613**	**-37 160**	**-197 580**	**-1 796**	**-174 423**	**-23 416**	**-787**	**880**

(1) Emprunts à taux variable faisant l'objet d'instruments de couverture via des SWAPs de taux

Au 31 décembre 2024, le financement bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 204,4 M€ en normes IFRS.

Au cours de l'année 2024, SELECTIRENTE a poursuivi sa politique d'allègement de la dette financière. Anticipant l'échéance de février 2025 de son Revolving Credit Facility (RCF) contracté en février 2022, SELECTIRENTE a conclu le 12 juillet 2024 un refinancement à hauteur de 80 M€ à travers la mise en place de deux nouvelles lignes :

- 50 M€ de crédit corporate hypothécaire in fine, d'une durée de 5 ans avec deux options possibles d'extension supplémentaire d'une année,
- 30 M€ d'un nouveau RCF sur 3 ans avec une option possible d'extension supplémentaire d'une année, ayant pour objectif de financer la croissance de la Société, notamment au travers d'acquisitions opportunistes.

Ce refinancement, qui représentait 35% de son endettement au 30 juin 2024, offre à SELECTIRENTE une prorogation de la maturité globale de sa dette, de plus de 4 ans à fin 2024, permettant ainsi à la foncière de consolider sa structure financière, avec des liquidités disponibles désormais à plus de 30 M€ et aucune autre échéance significative de dette avant 2027. Au 31 décembre 2024, SELECTIRENTE n'a tiré que 5 M€ de ce nouveau RCF et disposait ainsi de 25 M€ de capacité de tirage additionnelle.

Fin octobre 2024, SELECTIRENTE a « verdi » son refinancement de 80 M€ de crédits corporate signé en juillet 2024 auprès de ses partenaires bancaires historiques, en le convertissant en un Sustainability-Linked Loan (SLL), intégrant des objectifs ESG indexés sur trois critères de performances extra-financières. Ces deux lignes de financement bancaire durable prennent en compte trois critères de performances extra-financières (climat, énergie et collecte des données) pouvant en impacter les marges bancaires:

- Adaptation des actifs au changement climatique, en améliorant le pourcentage de la surface des actifs du patrimoine dotés d'une étude de vulnérabilité face aux risques liés au changement climatique, et d'un plan d'action établi à partir de l'outil Bat-ADAPT
- Réduction de la consommation d'énergie primaire des actifs, dans le but d'améliorer l'empreinte environnementale de l'énergie utilisée en favorisant, à moyen terme, l'achat d'énergies renouvelables
- Augmentation de la collecte de données relatives à la performance énergétique des actifs, notamment au travers d'une collecte renforcée des données auprès des locataires ainsi que par la poursuite de partenariats clés avec des experts du marché.

Emprunts et dettes financières à l'ouverture *(en K€)*	**218 402**
Refinancement :	
Emprunts remboursés lors du refinancement	-60 000
Nouveaux emprunts lors du refinancement	50 000
Tirage Revolving Credit Facility (lors du refinancement)	5 000
Remboursements d'emprunts	-8 987
Nouveaux emprunts	0
Tirage Revolving Credit Facility (post refinancement)	0
Variation juste valeur	-181
Variation des intérêts courus	197
Emprunts et dettes financières à la clôture	**204 431**

La durée de vie de emprunts hypothécaires amortissables varie entre 2 ans et 11 ans alors que les crédit corporate souscrit en 2022 et le crédit corporate hypothécaire souscrit en 2024 sont de 5 ans (hors extension) et le RCF de 3 ans (hors extension).

À la suite de la souscription d'instruments de couverture (SWAP et Collar) , la part de dettes à taux fixe et/ou à taux variable était couverte à 100% au 31 décembre 2024.

Traitement comptable de la nouvelle dette contractée en juillet 2024 suite à l'opération de refinancement

Contexte: Le 4 février 2022, il a été octroyé à SELECTIRENTE un Revolding Crédit Facility (RCF) de 140 M€ destiné à financer partiellement ou totalement l'acquisition d'Immeubles de Placement ainsi que les besoins généraux de SELECTIRENTE. Ce RCF arrivant à échéance le 4 février 2025, SELECTIRENTE a conclu avec les mêmes partenaires bancaires le refinancement à hauteur de 80 M€ ventilé en un Term Loan Hypothécaire de 50 M€ et un Revolding Crédit Facility de 30 M€.

Ainsi, selon la norme IFRS 9 qui établit les principes relatifs à la décomptabilisation des passifs financiers, SELECTIRENTE a réalisé une étude sur le Traitement comptable de ce refinancement et cela afin d'évaluer si la dette est considérée comme éteinte ou pas.

La Société a basé son étude sur les critères selon le PCG pour considérer ou pas l'extinction de sa dette financière.

Au regard des critères qualitatifs du contrat, la modification de certains covenants financiers et les nouveaux critères de performance extra-financières sur le RCF permettent de considérer que les conditions contractuelles sont fondamentalement modifiées.

Sur la base de l'analyse ci-dessus, le refinancement de l'ancienne dette financière est considéré selon les normes PCG comme une modification substantielle des termes contractuels.

Par conséquent, l'ancienne dette est éteinte et une nouvelle dette est comptabilisée.

Ainsi, le traitement comptable de cette operation est le suivant:

- **Extinction de l'ancienne dette :** La dette financière initiale est décomptabilisée. Toute différence entre la valeur comptable de l'ancienne dette et la contrepartie payée (y compris les coûts de transaction) est comptabilisée en résultat. L'impact dans les comptes 2024 est de 184 K€
- **Reconnaissance de la nouvelle dette :** La nouvelle dette financière est enregistrée à sa juste valeur initiale, ajustée pour les coûts de transaction directement attribuables.

Garanties et hypothèques

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la BECM (Groupe Crédit Mutuel), BPI France et BNP Paribas Fortis (en Belgique), il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés.

Note 12 Juste valeur des instruments de couverture de taux - part à moins d'un an

Au 31 décembre 2024, les dérivés de couverture de juste valeur présentaient un solde net de 3,8 M€ (montant notionnel de 175 M€). Ils se décomposent uniquement en des dérivés « risque de taux »

(En K€)	31/12/24	Risque de taux d'intérêt	Risque de change	Autres risques de marché
Dérivés actif				
Dérivés actif - à la juste valeur par le résultat				
Dérivés actif - couverture de flux de trésorerie				
Dérivés actif - couverture de juste valeur	3 847	3 847		
TOTAL DÉRIVÉS ACTIF	**3 847**	**3 847**		
Dérivés passif				
Dérivés passif - à la juste valeur par le résultat				
Dérivés passif - couverture de flux de trésorerie				
Dérivés passif - couverture de juste valeur				
TOTAL DÉRIVÉS PASSIF				

Note 13. Provisions

En 2024, aucune provision n'a été comptabilisée dans les comptes de la Société. Le montant des provisions correspond à un litige avec un locataire qui a assigné la Société et la copropriété à la suite de l'effondrement du faux plafond du magasin, la société a décidé de doter en 2023 680 K€ en plus de la dotation déjà existante au vu de l'évolution du litige ;

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

(En K€)	01/01/2024	Dotations	(Reprises)	(Utilisations)	31/12/2024
Litiges locataire	720				720
TOTAL	**720**				**720**

Note 14. Dettes fournisseurs et autres créditeurs

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

(En K€)	2024	2023
Dettes fournisseurs	227	168
Dettes sur immobilisations		
Charges à payer	1 389	1 308
Clients créditeurs	9 575	7 168
Autres dettes *	210	4 176
Total Dettes fournisseurs et autres créditeurs	**11 401**	**12 819**

* *dont compte administrateur de bien*

Note 15. Revenus locatifs

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

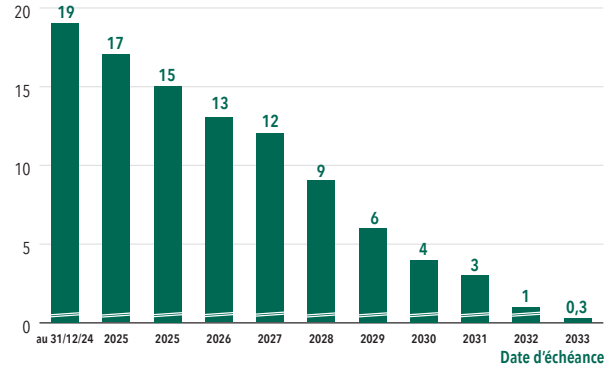
Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée, recettes des parkings) facturés pour les commerces et les immeubles de bureaux et autres au cours de la période.

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

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

Au 31 décembre 2024, les loyers futurs minimaux à recevoir jusqu'à la prochaine date de résiliation possible au titre des contrats de location simple se répartissaient comme suit :

Loyers futurs minimaux par année (en M€):



Note 16. Charges sur immeubles

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

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

Le montant net correspond essentiellement aux charges sur locaux vacants.

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

Note 17. Frais de gestion et de fonctionnement

La Société n'a pas de personnel.

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

Note 18. Résultat financier

Les produits financiers et charges financières de la Société comprennent :

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

Les produits et les charges provenant des intérêts sont comptabilisés au moyen de la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les instruments de couvertures sont comptabilisés au moyen de la méthode de comptabilité de couverture.

Les dividendes sont comptabilisés en résultat net dès que la Société acquiert le droit à percevoir les paiements.

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

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

(En K€)	2024	2023
Produits financiers		
- Dividendes	2 860	2 256
- Revenus de VMP		
- Autres revenus et produits financiers	765	571
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	**3 625**	**2 826**
Charges financières		
- Intérêts des emprunts auprès des établissements de crédit	10 910	10 424
- Commission de non utilisation	181	271
- Pénalités de remboursements anticipés d'emprunt		31
- Part inefficace couverture de taux	259	-1 251
- Intérêts sur instruments de couverture de taux	-5 003	-5 063
- Autres charges financières		761
- Variation de juste valeur des actifs financiers à la baisse	-65	1 371
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	**6 282**	**6 545**
Activation des frais d'émission d'emprunts liés au refinancement de la dette	1 290	439



Note 19. Imposition différée et impôt sur le résultat

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

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

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

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

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

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

Les actifs d'impôt différé ne sont comptabilisés au titre des différences temporelles déductibles et des pertes fiscales et crédits d'impôt non utilisés que dans la mesure où il est probable que la Société disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ceux-ci pourront être imputés. Les bénéfices futurs imposables sont évalués par rapport au renversement des différences temporelles imposables. Les actifs d'impôt différé sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits dans la mesure où il n'est désormais plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible. Ces réductions sont reprises lorsque la probabilité de bénéfices futurs imposables augmente.

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

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

(En K€)	2024	2023
impôt courant	326	459
impôt différé	271	74
Total des charges d'impôt	**597**	**532**

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

(En K€)	2024	2023
Résultat avant impôt	29 194	13 728
Impôt de la société	597	532
Taux effectif d'impôt	2,0%	3,9%
Taux d'impôt en France	25,00%	25,0%
Impôt théorique	7 299	3 432
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	6 702	2 900
- Ecarts liés au statut SIIC	6 409	- 846
- Autres différences permanentes et différence de taux	293	3 745

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

(En K€)	31/12/2023	Variation résultat	31/12/2024
Variation sur les immeubles de placement belges	228	-14	213
Total actifs d'impôts différés	**228**	**-14**	**213**
Variation sur les JV des instruments de couverture OCI	165	-117	48
Variation sur les TIAP	-11	-94	-105
Variation sur les usufruits			
Total passifs d'impôts différés	**154**	**-211**	**-57**
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	**74**	**197**	**271**

Note 20. Résultat par action

A. Résultat de base par action

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

Nombre d'actions ordinaires hors auto-détenus (de base)

	2024	2023
Actions ordinaires au 1er janvier	4 172 938	4 172 938
Actions propres	-9 084	-6 589
Options sur actions exercées		-
Actions émises		-
Nombre d'actions ordinaires hors auto-détenus au 31 décembre	**4 163 854**	**4 166 349**

B. Résultat dilué par action

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

Note 21. Transactions avec les parties liées

Dans le cadre de la transformation de la Société en société en commandite par actions, le Gérant a conclu avec SOFIDY une convention de prestation d'assistance et de conseil, non-exclusive, qui prévoit la fourniture par SOFIDY à SELECTIRENTE Gestion de prestations de conseils et d'assistance notamment en matière d'investissement, de mise en place de la stratégie de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière. Les termes et conditions de la convention de prestation de services sont décrits au Chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Au cours de l'exercice 2024, SELECTIRENTE a rémunéré le Gérant SELECTIRENTE Gestion à hauteur de 2 358 K€ pour la gestion locative de son patrimoine immobilier.

En tant qu'associé commandité, SELECTIRENTE Gestion perçoit de SELECTIRENTE un dividende préciputaire statutairement défini de 10 % du dividende versé. Ainsi, à l'occasion du versement des dividendes en date du 13 juin 2024 approuvé par l'Assemblée générale mixte des actionnaires du 31 mai 2024, SELECTIRENTE a versé un préciput de 1 669 K€ à SELECTIRENTE Gestion.

Note 22. Enjeux climatiques

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

Compte-tenu de la part des actifs immobiliers détenus par la Société situés en centre-ville et en milieu urbain, représentant 98.3 % du portefeuille (dont les bureaux qui réprésentent 14,7 % du patrimoine) de la Société au 31 décembre 2024 et de la répartition géographique de ces actifs, la Société estime que la survenance des évènements décrits ci-dessus pourrait affecter ses résultats.

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

Note 23. Evénements post clôture

Non applicable

Note 24. Gestion des risques

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

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

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





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

Risque de marché

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

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

Au 31 décembre 2024, la Société détenait 6 instruments de couverture de taux (SWAP et Collar). En effet, SELECTIRENTE a contracté un contrat de SWAP pour couvrir la totalité de son crédit corporate de 100 M€, ainsi que deux SWAPs initialement chacun de 50 M€, puis en juillet 2024 l'une des deux lignes a été réduite à 25 M€ couvrant ainsi près de 94% des 2 nouvelles lignes (son crédit corporate hypothécaire et sa ligne RCF) contractés en juillet 2024. Ainsi, au 31 décembre 2024, les dettes à taux fixe ou à taux variable couvertes ressortaient à 100 %.

Risque de taux d'intérêt

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

En ce qui concerne la dette corporate contractés par la Société en février 2022 à taux variable, la société a contracté un SWAP pour couvrir la totalité de son crédit corporate de 100 M€ ainsi que deux SWAPs d'un montant de 75 M€ pour couvrir près de 94% de son crédit corporate hypothécaire et sa ligne RCF tirée contractés en juillet 2024.

1. Mesure du risque de taux d'intérêt

Au 31 décembre 2024, l'exposition au risque de taux d'intérêt se présentait de la manière suivante.

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

Au 31 décembre 2024, l'endettement de la Société était constitué de 25 % d'emprunts à taux fixe et 75% d'emprunts à taux variable (identique au 31 décembre 2023). La part de la dette à taux fixe et à taux varibale couverte ressortait à 100 %. La Société ne comptabilise aucun passif financier à taux fixe à la juste valeur par le compte de résultat. La Société vise une gestion active de son endettement financier par des opérations régulières de refinancement, ce qui est de nature à atténuer ce risque.

Coût moyen de la dette

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

Le coût moyen de la dette pour la période est de 1,75 %.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond à la probabilité que la Société éprouve des difficultés à honorer ses dettes à échéance. La politique de financement des opérations d'exploitation répond à la stratégie de la Société. Elle permet notamment la flexibilité et la réactivité en face d'opportunités tout en conduisant à un endettement à moyen terme.

La Société a eu une situation de trésorerie nette positive sur l'année 2024. Les échéances contractuelles résiduelles des passifs financiers à la date de clôture s'analysent comme suit. Les montants, exprimés en données brutes et non actualisées, comprennent les paiements d'intérêts contractuels et excluent l'impact des accords de compensation.

2. Tableaux des flux de trésorerie contractuels

31 décembre 2024

(En K€)	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels				
		Total	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Passifs financiers non dérivés	**204 431**	**206 486**	**8 647**	**3 675**	**170 747**	**23 416**
Prêts bancaires garantis	11 401	11 401	11 401			
Dettes fournisseurs						
Passifs financiers dérivés						
Swaps de taux d'intérêt utilisés comme couverture	3 847				3 847	

31 décembre 2023

(En K€)	Valeur comptable	Flux de trésorerie contractuels				
		Total	< 1 an	1 à 2 ans	2 à 5 ans	Plus de 5 ans
Passifs financiers non dérivés						
Prêts bancaires garantis	218 402	220 172	3 531	68 758	110 855	37 028
Dettes fournisseurs	12 819	12 819	12 819			
Passifs financiers dérivés						
Swaps de taux d'intérêt utilisés comme couverture	9 309				9 309	

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

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

Risque de crédit

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

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

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

Les principaux locataires des actifs sont :

	Activité	Nombre d'unités locatives	% des loyers dans le total des loyers
Illumination Mac Guff SAS	Producteur de film et de court metrage	1	7,6%
Société Générale	Services bancaires	6	5,4%
Maaf Assurances	Assurance	29	4,9%
BNP PARIBAS	services bancaires	6	1,7%
La Poste	Services postaux	2	1,5%
Rallye	Alimentaire	5	1,5%
Hema France	Equipement de la maison	1	1,4%
ODS France	Commerce de gros	1	1,3%
Crédit Agricole	Services bancaires	6	1,2%
LVMH	Luxe	3	1,1%
BPCE	Services bancaires	7	1,1%
Maisons du Monde	Ameublement, décoration	2	1,1%
Exki France	Restauration/Ventes à emporter	1	1,1%
TOTAL		**70**	**30,9%**

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

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

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

La Société applique les règles suivantes pour calculer la dépréciation des créances douteuses au 31 décembre 2024 :

- Les créances des locataires faisant l'objet d'une procédure de faillite ont été entièrement dépréciées ;
- Les dépréciations des créances des clients douteux sont définies sur la base d'un taux de défaut estimé selon une approche prospective. Ce taux de défaut est rationalisé sur la base d'événements récents comme les faillites de locataires en 2024 et aussi l'évolution des fermetures de locaux au cours des derniers trimestres ;
- Ce taux a été appliqué au montant de créances net des dépôts de garantie.





6.2 RAPPORT D'AUDIT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS INDIVIDUELS ANNUELS EN NORMES IFRS

Exercice clos le 31 décembre 2024

Au Gérant,

Opinion

En notre qualité de commissaires aux comptes de SELECTIRENTE et en réponse à votre demande, nous avons effectué un audit des états financiers individuels annuels en normes IFRS de la société SELECTIRENTE, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

À notre avis, les états financiers individuels annuels en normes IFRS présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs et au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, le patrimoine et la situation financière de la société au 31 décembre 2024, ainsi que le résultat de ses opérations pour l'exercice écoulé.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la section « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des états financiers individuels annuels en normes IFRS » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux états financiers individuels annuels en normes IFRS

Il appartient à la direction d'établir des états financiers individuels annuels en normes IFRS présentant une image fidèle au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des états financiers individuels annuels en normes IFRS ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers individuels annuels en normes IFRS, il incombe, à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces des états financiers individuels annuels en normes IFRS, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Ces états financiers individuels annuels en normes IFRS ont été arrêtés par le gérant.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des états financiers individuels annuels en normes IFRS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les états financiers individuels annuels en normes IFRS. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers individuels annuels en normes IFRS pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Notre audit des états financiers individuels annuels en normes IFRS ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à ces normes et à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de l'audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les « comptes » comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que des informations les concernant fournies dans les états financiers individuels annuels en normes IFRS ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des conditions susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les « comptes » au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une opinion avec réserve ou une opinion défavorable ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des états financiers individuels annuels en normes IFRS et évalue si les états financiers individuels annuels en normes IFRS reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Ce rapport est régi par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou du présent rapport, ou de toute question s'y rapportant. Chaque partie renonce irrévocablement à ses droits de s'opposer à une action portée auprès de ces tribunaux, de prétendre que l'action a été intentée auprès d'un tribunal incompétent, ou que ces tribunaux n'ont pas compétence.

Paris La Défense, le 23 avril 2025

KPMG Audit FS

Régis Chemouny

Associé

Paris, le 23 avril 2025

RSM Paris

Adrien Fricot

Associé



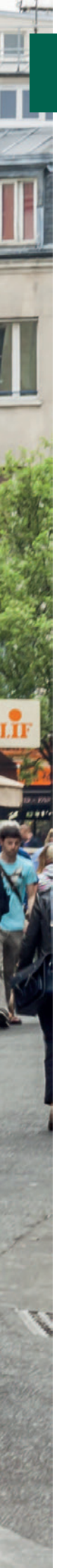


7 COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2024

7.1 COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2024 152

7.1.1 Bilans 152
7.1.2 Comptes de résultats 154
7.1.3 Contexte général et modalités d'établissement des comptes 156
7.1.4 Méthodes et principes comptables 156
7.1.5 Notes sur les comptes sociaux annuels 158
7.1.6 Engagements hors bilan 163
7.1.7 Tableau des flux de trésorerie 164

7.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023 165



7.1 COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2024

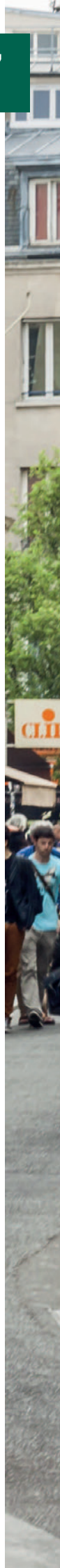
7.1.1 BILAN

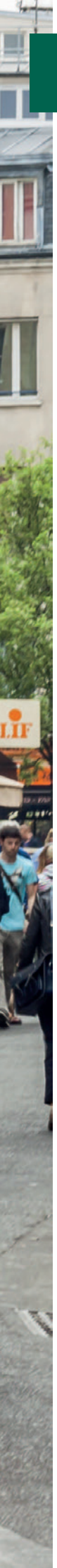
1. **BILAN**

ACTIF *(en euros)*	31/12/2024 Amortissements BRUT	Provisions	NET	31/12/2023 NET
Immobilisations Incorporelles				
Concession, Brevets	522		522	522
Frais d'établissement				
Autres immobilisations incorporelles	578 692	494 823	83 869	179 532
Immobilisations Corporelles				
Terrains	238 388 661		238 388 661	239 898 880
Constructions	312 576 221	63 939 743	248 636 478	261 015 959
Immobilisations en cours	1 528 374		1 528 374	1 245 826
Immobilisations Financières				
Titres de Participations	16 320 497	1 992 912	14 327 585	13 181 199
TIAP*	9 823 102	1 072 184	8 750 918	9 424 161
Fonds de roulement	585 195		585 195	565 325
Autres immobilisations financières	1 358 862		1 358 862	661 343
ACTIF IMMOBILISE	**581 160 125**	**67 499 662**	**513 660 463**	**526 172 747**
Créances locatives	1 863 021		1 863 021	1 472 119
Créances douteuses	3 744 603	2 932 473	812 130	665 788
Clients factures à établir	56 363		56 363	130 190
Locataires charges à rembourser	6 024 955		6 024 955	4 796 487
Autres créances				
Créances fiscales	97 975		97 975	26 575
Produits à recevoir	101 993		101 993	182 955
Débiteurs divers	691 893		691 893	3 709 951
Fournisseurs avances et acomptes	606 398		606 398	470 619
Instruments de Trésorerie				
Disponibilités	6 851 309		6 851 309	9 116 069
Charges constatées d'avance	10 001		10 001	14 431
ACTIF CIRCULANT	**20 048 512**	**2 932 473**	**17 116 039**	**20 585 185**
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 999 675		1 999 675	1 424 854
TOTAL GENERAL	**603 208 312**	**70 432 135**	**532 776 177**	**548 182 786**

2. BILAN (SUITE)

PASSIF *(en euros)*	31/12/2024	31/12/2023
Capital social	66 767 008	66 767 008
Primes d'émission	202 619 937	202 619 937
Ecart de réevaluation	4 930 585	7 066 577
Ecart de réevaluation distribuable	6 490 493	5 093 147
Réserve légale	6 121 182	5 193 694
Autres réserves	11 905	11 905
Report à nouveau	624 469	586 629
Résultat de l'exercice	18 054 169	18 549 770
CAPITAUX PROPRES	**305 619 749**	**305 888 667**
Provisions pour risques	720 000	720 000
Provisions pour charges	362 792	469 320
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**1 082 792**	**1 189 320**
Emprunts		
Emprunts auprès des établissements de crédit	206 392 314	220 185 779
Dépôt de garantie	7 394 302	7 318 131
Dettes		
Clients avoirs à établir	120 479	136 338
Clients créditeurs	4 286 238	2 549 178
Clients avances sur charges	5 168 150	4 482 264
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	227 467	167 574
Dettes fiscales et sociales	885 540	781 407
Créditeurs divers	1 439 966	5 179 810
Autres dettes	159 180	298 293
Produits constatés d'avance		6 025
DETTES	**226 073 636**	**241 104 799**
TOTAL GENERAL	**532 776 177**	**548 182 786**





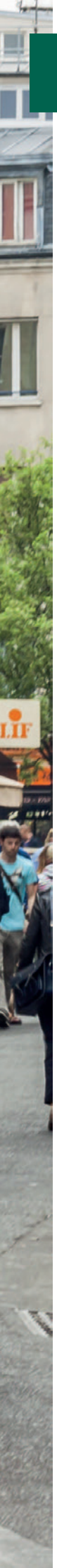
7.1.2 COMPTE DE RÉSULTATS

1. COMPTE DE RÉSULTAT

En euros	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'exploitation		
Loyers	29 846 766	30 450 923
Revenus annexes	595 371	472 294
Chiffre d'affaires net	**30 442 137**	**30 923 218**
Charges locatives refacturables	3 537 468	3 636 647
Taxes refacturables	1 756 598	1 945 686
Commissions et courtages		
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges	1 421 954	974 224
Autres produits	1 484 279	29 649
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	**38 642 436**	**37 509 424**
Charges immobilières		
Charges locatives non refacturables	1 050 985	272 224
Charges locatives refacturables	3 537 468	3 636 563
Assurance non refacturable	10 127	
Entretien non refacturable	361 623	255 836
Impôts, taxes et versements assimilés		
Taxes non refacturables	330 975	327 609
Taxes refacturables	1 756 598	1 945 686
Autres impôts	186 562	259 906
Autres achats et charges externes		
Rémunération de la gérance	2 358 042	2 439 326
Honoraires	1 686 316	1 168 201
Assurances	46 905	
Services bancaires	1 547 452	60 205
Autres achats	78 257	185 023
Dotations d'exploitation		
Dotations aux amortissements	8 507 087	8 908 629
Dotations aux provisions pour créances douteuses	988 881	963 645
Dotations aux provisions pour gros entretien	149 704	141 864
Dotations aux provisions pour risques	556 736	680 000
Dotations aux provisions pour Charges à Répartir	907 380	707 113
Autres charges d'exploitation (dont créances irrécouvrables)	665 469	421 127
Total des charges d'exploitation	**24 726 566**	**22 372 959**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**13 915 870**	**15 136 466**

2. COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

En euros	31/12/2024	31/12/2023
Produits financiers		
Produits de participations	1 941 619	1 192 336
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	918 695	1 063 551
Autres intérêts et produits assimilés	764 625	570 559
Reprises sur provisions et transferts de charges	5 745	459 503
Reprise des dépréciations financières	1 314 186	
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	**4 944 870**	**3 285 949**
Charges financières		
Intérêts et charges assimilés	3 808 584	4 770 703
Charges financières sur opérations en capital	167 801	451 863
Autres intérêts et charges assimilés	181 163	271 438
Dotations aux amortissements et aux provisions	673 243	804 811
Total des charges financières	**4 830 790**	**6 298 814**
RESULTAT FINANCIER	**114 080**	**-3 012 865**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	**14 029 950**	**12 123 601**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 356	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	13 826 959	20 971 949
Reprise sur provisions et transferts de charges	195 426	232 308
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	**14 023 741**	**21 204 257**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	16 525	761 036
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	9 180 727	12 308 463
Dotations aux amortissements et provisions	105 757	128 567
Total des charges exceptionnelles	**9 303 008**	**14 198 066**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**4 720 733**	**7 006 192**
Impôts sur les bénéfices	405 271	494 873
Impôts étrangers	291 243	85 150
BENEFICE OU PERTE	**18 054 169**	**18 549 770**



7.1.3 CONTEXTE GÉNÉRAL ET MODALITÉS D'ÉTABLISSEMENT DES COMPTES

(a) Contexte général

La société SELECTIRENTE est une société en commandite par actions au capital de 66 767 008 euros, à la date de clôture de l'exercice.

Elle a pour objet social l'investissement sous toutes ses formes sans restriction en immobilier locatif.

Ainsi aux termes de ses statuts, la Société a pour objet, en France et à l'étranger :

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

(b) Modalités d'établissement des comptes

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 portent sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2024, soit une durée de 12 mois, identique à celle de l'exercice précédent.

Ils comprennent :

- le bilan ;
- le compte de résultat ;
- les notes annexes.

Les comptes annuels de l'exercice 2024 ont été établis en application des articles L.123-12 à L.123-28 et R.123-172 à R.123-208 du Code de commerce et conformément aux dispositions des règlements comptables révisant le PCG établis par l'Autorité des normes comptables (ANC 2014-03) modifiés par le Règlement de l'ANC n° 2020-05 du 24 juillet 2020.

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

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices ;

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été arrêtés par la Gérance le 11 février 2025 et soumis à la revue du Conseil de Surveillance le 13 février 2025.

7.1.4 MÉTHODES ET PRINCIPES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014 -03 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au Plan Comptable Général, à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement desdits comptes annuels.

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

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables ;
- indépendance de l'exercice ;
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu sur l'exercice.

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).

La société comptabilise ses immobilisations selon la méthode par composants, conformément au règlement CRC 2002-10.

La répartition du coût d'acquisition entre le terrain et les différents composants de la construction, de même que les durées d'amortissement de ces derniers, sont déterminées sur la base des informations contenues dans l'acte d'acquisition, d'expertises ou d'analyses spécifiques. À défaut, pour les acquisitions réalisées depuis le 1er janvier 2020, les grilles ci-dessous sont appliquées dans la mesure où elles n'apparaissent pas manifestement inadaptées.

Quote-part terrain et répartition par composant :

Répartition terrain / construction

Localisation	Quote-part terrain (%)	Quote-part construction (%)
Paris	60 %	40 %
1ère couronne	45 %	55 %
2ème couronne et Métropoles Régionales	35 %	65 %
Autres	20 %	80 %

Répartition quote-part construction

En %	Gros œuvre	Extérieurs(1)	IGT(2)	Agencements
Bureaux "pierre de taille"	50 %	20 %	20 %	10 %
Bureaux autres	50 %	20 %	20 %	10 %
Commerces de pieds d'immeuble	80 %	15 %	5 %	-
Magasins de périphérie	75 %	20 %	5 %	-

(1) Toiture, façade (peau), ouvrants, parkings

(2) Installations Générales et techniques

Durées et méthodes d'amortissement :

	Pieds d'immeubles		Magasins de périphérie		Bureaux	
Composants	**Mode**	**Durée**	**Mode**	**Durée**	**Mode**	**Durée**
Gros œuvre	Linéaire	60 ans	Linéaire	30 ans	Linéaire	60-80 ans*
Extérieurs	Linéaire	15 ans	Linéaire	15 ans	Linéaire	30 ans
IGT	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans	Linéaire	20 ans
Agencements	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans	Linéaire	10 ans

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

Pour rappel, SELECTIRENTE a opté pour le régime fiscal SIIC à effet du 1er janvier 2007.

Dans le cadre de cette option et conformément à la possibilité qui lui était offerte, la Société a procédé à une réévaluation comptable de ses immobilisations corporelles et financières.

- Perte de valeur

Le patrimoine de la Société fait l'objet d'évaluations indépendantes chaque année. Ces évaluations sont confiées depuis 2019 à la société Cushman & Wakefield pour la totalité du portefeuille.

Les travaux menés par les experts consistent en :

- une expertise effectuée lors de l'entrée d'un immeuble dans le patrimoine ;
- une actualisation de valeur réalisée annuellement ;
- une révision quinquennale.

Au 31 décembre 2024, l'ensemble du portefeuille a fait l'objet d'une expertise ou d'une actualisation d'expertise.

Les méthodes d'évaluation retenues par Cushman & Wakefield se fondent sur la méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs.

En cas d'indice de perte de valeur affectant un actif immobilier donné (contraction des flux nets de trésorerie générés, dégradation, baisse de la valeur d'expertise, ou chute significative de la valeur de marché, …), un test de dépréciation est mené. Il conduit, le cas échéant, à constater une provision pour dépréciation dès lors que la valeur actuelle de l'actif concerné est sensiblement inférieure à la valeur nette comptable (hors quote-part de frais et droits non amortis). La valeur actuelle des immeubles est déterminée sur la base des rapports des évaluateurs immobiliers externes.

Au titre de l'exercice 2024, de nouvelles dotations aux provisions ont été constituées pour un montant total de 556 736 € et des reprises ont été comptabilisées pour un montant total de 541 787 €.

Immobilisations financières

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

Au titre de l'exercice 2024, les dotations nettes ressortaient à 673 243 € et les reprises, principalement sur la participation dans Vastned Retail N.V., à 1 314 186 € au 31 décembre 2024.

Créances

Au 31 décembre 2024, la méthodologie appliquée par SELECTIRENTE dans le provisionnement des clients douteux sur les impayés après l'imputation du dépôt de garantie et/ou les cautions, était répartie en trois règles. Ainsi, une provision pour dépréciation à hauteur de l'intégralité de la créance HT nette de garanties (dépôt de garantie HT ou caution bancaire) est comptabilisée dès lors que le locataire est :

- en procédure collective et contentieux ;
- redevable de 2 termes de loyers pleins dans le cas de loyers trimestriels à échoir (et entre 3 et 4 termes selon les cas pour les loyers échus ou mensuels) ;
- dans une situation d'impayés au 30 juin.

7.1.5 NOTES SUR LES COMPTES SOCIAUX ANNUELS

7.1.5.1 NOTES SUR LES POSTES DU BILAN

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

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

Immobilisations financières

Les immobilisations financières concernent principalement des parts de SCPI et d'OPCI acquises en pleine propriété et une participation de 48 % dans la SARL Rose (investissement indirect dans une galerie commerciale en Italie) ainsi que les titres de la foncière Vastned Retail N.V. que la Société a acquis au cours de l'exercice 2020 et 2021. La liste des immobilisations financières est fournie dans le paragraphe « Titres immobilisés de l'activité du portefeuille ».

État des immobilisations au 31 décembre 2024

	31/12/2023	Augmentation		Diminution		31/12/2024
En euros	Valeurs brutes	Réévaluation libre	Acquisitions, créations, apports	Virement poste à poste	Cessions, mise hors service	Valeurs brutes
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement	0					0
Concession, Brevets	522					522
Autres immobilisations incorporelles	1 273 727				695 035	578 692
TOTAL	**1 274 249**				**695 035**	**579 214**
Immobilisations corporelles						
Terrains	239 898 880		1 824 730		3 334 949	238 388 661
Constructions	319 516 919		1 933 234		8 873 933	312 576 220
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations corporelles en cours	1 245 826		1 527 635	697 933	547 154	1 528 374
TOTAL	**560 661 625**		**5 285 599**	**697933**	**12 756 036**	**552 493 255**
Immobilisations financières						
Titres de Participations	16 320 497					16 320 497
TIAP*	9 990 903				167 801	9 823 102
Créances rattachées aux TIAP*						0
Fonds de roulement	565 325		120 622		100 752	585 195
Autres immobilisations financières	661 343		1 187 192		489 673	1 358 861
TOTAL	**27 538 068**		**1 307 813**		**758 226**	**28 087 655**
TOTAL GENERAL	**589 473 942**		**6 593 412**	**697 933**	**14 209 297**	**581 160 124**

* *Titres immobilisés de l'activité du portefeuille*

Les immobilisations en cours de l'exercice 2024 sont constituées de travaux en cours à la clôture de l'exercice.

Titres immobilisés de l'activité du portefeuille

Les titres immobilisés de l'activité du portefeuille de SELECTIRENTE se décomposaient comme suit au 31 décembre 2024 :

En euros	Nombre de Titres détenus	Capital social (nominal)	Quote-part du capital détenu par SELECTIRENTE	Valeur comptable des titres détenus	Chiffres d'affaires du dernier exercice clos (2024) [1]	Résultat Net du dernier exercice clos (2024) [1]
Parts de SCPI						
SCPI IMMORENTE	3 773	1 963 256 168	0,03%	1 047 678	281 730 k€	193 154 k€
SCPI SOFIPIERRE	1 294	37 366 464	0,53%	437 206	15 388 k€	6 839 k€
SCPI SOFIBOUTIQUE (anciennement-IMMORENTE 2)	5 602	65 438 800	1,71%	1 617 578	9 038 k€	4 455 k€
SCPI FICOMMERCE	820	434 363 328	0,03%	165 024	n.c.	n.c.
SCPI CAPIFORCE (anciennement ATLANTIQUE PIERRE 1)	560 (663 avant transformation)	57 701 043	0,15%	202 389	n.c.	n.c.
SCPI NOVAPIERRE	2 530	98 440 560	0,62%	1 047 002	n.c.	n.c.
AEW PARIS COMMERCES (anciennement ACTIPIERRE 2)	97 (100 avant transformation)	155 516 145	0,01%	26 196	n.c.	n.c.
SCPI AESTIAM PIERRE RENDEMENT	2 300	174 142 000	0,53%	1 983 721	n.c.	n.c.
Autres titres détenus						
SPPICAV TIKEHAU RETAIL PROPERTIES III	200	187 262 157	1,14%	2 000 000	n.c.	n.c.
SARL ROSE	6 000	12 500	48,00%	1 200 000	n.c.	n.c.
Vastned Retail N.V.	651 550	NC	3,42%	16 320 497	n.c.	n.c.
TOTAL				**26 047 290**		

(1) Depuis début 2025, Vastned Retail N.V. a été complètement absorbé par sa filliale Belge Vastned Belgium et les données 2024 ne sont plus communiquées.

SELECTIRENTE ne détenant que des participations minoritaires qu'elle ne contrôle ni de manière exclusive, ni de façon conjointe, la Société n'est pas tenue d'établir de comptes consolidés.

État des amortissements et provisions au 31 décembre 2024

Amortissement *en euros*	31/12/2023	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2024
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Concession, Brevets				
Autres immobilisations incorporelles	1 094 195	95 662	695 034	494 823
TOTAL	**1 094 195**	**95 662**	**695 034**	**494 823**
Immobilisations corporelles				
Constructions	55 374 373	8 411 424	2 922 398	60 863 399
Autres immobilisations corporelles				
TOTAL	**55 374 373**	**8 411 424**	**2 922 398**	**60 863 399**
Immobilisations financières				
Titres de Participations				
TIAP *				
Créances rattachées aux TIAP *				
Fonds de roulement				
Autres immobilisations financières				
TOTAL	-			
TOTAL GENERAL	**56 468 568**	**8 507 086**	**3 617 432**	**61 358 222**

* *titres immobilisés de l'activité du portefeuille*

Les provisions sur immobilisations corporelles, soit 3 076 346 € se décomposent en :

- 3 076 346 € de provisions pour dépréciation d'actifs pour lesquelles des indices de perte de valeur ont été identifiés. Les pertes de valeur constatées ont été calculées par différence entre la valeur nette comptable hors frais d'acquisition et la valeur d'expertise hors droits. Elles se décomposent ainsi :;
  - 1 207 271 € pour 5 actifs situés en Belgique ;
  - 458 228 € pour un actif situé à Saint Quentin (02) ;
  - 423 965 pour 3 actifs situés à Paris (75) ;
  - 378 651 pour 2 actifs situés à Toulouse (31) ;
  - 188 570 € pour un actif situé à Saint Chamond (42) ;
  - 120 513 € pour un actif situé à Sens (89) ;
  - 97 770 pour un actif situé à Chateaurenard (13) ;
  - 70 821 € pour un actif situé à Troyes (10) ;
  - 63 745 € pour un actif à Levallois-Perret (92) ;
  - 56 330 € pour un actif situé à Versailles (78) ;

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

Les provisions sur immobilisations financières correspondent à des provisions pour dépréciations d'actifs sur des parts de SCPI et/ou titres de foncière cotée.

État des créances au 31 décembre 2024

En euros	Montant Brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créance de l'actif immobilisé			
Fonds de roulement	585 195		585 195
Créances de l'actif circulant			
Clients	1 863 021	1 863 021	
Clients douteux et litigieux	3 744 603	3 744 603	
Autres créances clients (acomptes/charges)	6 024 955	6 024 955	
Clients -facture à établir	56 363	56 363	
Etat : Impôt sur les bénéfices	**58411,33**	**58 411**	
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	31 988	31 988	
Etat : Autres impôts, taxes t versements assimilés	7 576	7 576	
Débiteurs divers	1 298 291	1 298 291	
Produits à recevoir	101 993	101 993	
Charges constatées d'avance	10 001	10 001	
TOTAL	**13 782 398**	**13 197 203**	**585 195**

Tableau de variation des capitaux propres

En euros	Situation au 31/12/2023	Variation du capital	Affectation du résultat n-1	Autres mouvements	Situation au 31/12/2024
Capital Social	66 767 008				66 767 008
Primes d'émission	202 619 937				202 619 937
Ecart de réevaluation	7 066 577			-2 135 992	4 930 585
Ecart de réevaluation distribuable	5 093 147		-738 646	2 135 992	6 490 493
Réserve Légale	5 193 694		927 488		6 121 182
Réserve Indisponible					
Autres réserves	11 905				11 905
Report à nouveau	586 629		-586 629	624 469	624 469
Résultat de l'exercice	18 549 770		-18 549 770	18 054 169	18 054 169
Capitaux Propres	**305 888 667**		**-18 947 557**	**18 678 638**	**305 619 749**
Dividendes versés [1]			18 323 079		

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

Capital social

Au 31 décembre 2024, le capital social de SELECTIRENTE s'élèvait à 66 767 008 euros et se compose de 4 172 938 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune.

Écart de réévaluation

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

Il est par ailleurs précisé que l'écart de réévaluation inscrit dans la réserve de réévaluation non distribuable peut être transféré dans un poste de réserves distribuables lors de la cession de l'actif immobilier qui a généré cet écart, ainsi que chaque année pour la quote-part des amortissements correspondant à l'écart de réévaluation. La Société propose à ce titre de transférer (cf. résolution n°2 de la prochaine Assemblée Générale):

1) un montant de 30 463 euros à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option adoptée en 2007 au régime SIIC ;

2) un montant de 249 687 euros à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond au cumul des compléments d'amortissements des actifs immobiliers cédés en 2024 et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option adoptée en 2007 au régime SIIC ;

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

Écart de réévaluation brut	**23 611 731**
Impôt de sortie	-3 895 936
- Transfert relatif aux cessions 2021	-1 675 013
- Transfert relatif aux amortissements 2021 de l'écart de réévaluation	-324 120
Ecart de reévaluation non distribuable au 31 décembre 2021	**7 873 180**
- Transfert relatif aux cessions 2022	-458 514
- Transfert relatif aux amortissements 2022 de l'écart de réévaluation	-348 089
Ecart de reévaluation non distribuable au 31 décembre 2022	**7 066 577**
- Transfert relatif aux cessions 2023	-2 101 660
- Transfert relatif aux amortissements 2023 de l'écart de réévaluation	-34 331
Ecart de réévaluation non distribuable au 31 décembre 2023*	**4 930 586**
- Transfert relatif aux cessions 2024	-249 687
- Transfert relatif aux amortissements 2024 de l'écart de réévaluation	-30 463
Ecart de réévaluation non distribuable au 31 décembre 2024	**4 650 436**

** après affectation en cas d'approbation de la réso lution n°2 de la prochaine Assemblée générale*

Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges (en euros)	31/12/2023	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2024
Provisions pour gros entretien	469 321	149 704	256 231	362 794
Provisions pour litiges	720 000			720 000
TOTAL	**1 189 321**	**149 704**	**256 231**	**1 082 794**

Les provisions pour gros entretien correspondent à un plan pluriannuel de travaux de ravalement spécifiques aux actifs commerciaux de centre-ville. Une provision de 149 704 € a été constituée à ce titre au cours de l'exercice et 256 231 € ont été repris car consommés.

Une provision pour risque et charge a été constituée par SELECTIRENTE en 2022 pour couvrir un litige avec son locataire au sujet de travaux effectués par celui-ci à la suite de l'effondrement du faux plafond du magasin. La copropriété et SELECIRENTE ont été mise en cause par le locataire. Le rapport d'expertise judiciaire rendu le 5 mars 2022 estime les travaux liés à ce sinistre à 72 K€. Le résultat immobilier la suite d'un premier jugement, SELECTIRENTE a fait appel et a décidé d'augmenter la provision déjà constituée de 680 K€ soit une provision totale sur le litige dans les comptes au 31 décembre 2024 à hauteur de 720 K€, identique à celle au 31 décembre 2023.

Provisions pour dépréciation (en euros)	31/12/2023	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	31/12/2024
Sur immobilisations corporelles	3 126 589	556 736	606 981	3 076 345
Sur immobilisations financières	3 706 040	673 243	1 314 186	3 065 097
Sur créances clients	2 697 761	988 881	754 169	2 932 473
TOTAL	**9 530 390**	**2 218 860**	**2 675 336**	**9 073 914**

État des dettes au 31 décembre 2024

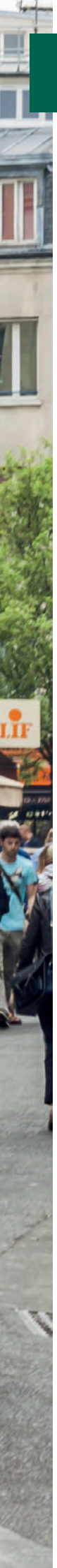
En euros	Montant brut	À un au plus	de 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Dettes financières sur obligations convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes/ établissements de crédits				
- à 2 ans maximum à l'origine	206 392 314	8 553 779	174 422 663	23 415 872
- à plus de 2 ans à l'origine	7 394 302			7 394 302
Dettes financières diverses				
(dépôt de garantie des locataires)				
Fournisseurs et comptes rattachés	227 467	227 467		
Etat : Impôt sur les bénéfices				
Etat : Taxe sur la valeur ajoutée	863 672	863 672		
Etat : Autres impôts et taxes	21 868	21 868		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupes et associés	9	9		
Autres dettes	11 174 005	11 174 005		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	**226 073 636**	**20 840 799**	**174 422 663**	**30 810 174**

Mouvements sur actions propres

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

En euros	Nombre d'actions	Valeur brute comptable	Provision	Valeur nette comptable	Plus ou moins values réalisées
Actions propres détenues au 31/12/2023	**6 589**	615 759		615 759	160 547
Achats de l'exercice	**4017**	352 239		352 239	
Ventes de l'exercice	**1522**	136 920		136 920	-4 459
Actions propres détenues au 31/12/2024	**9 084**	**831 077**		**831 077**	**156 088**
Solde espèces		**79 783**		**79 783**	
TOTAL DU COMPTE DE LIQUIDITE		**910 860**		**910 860**	

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



7.1.5.2 NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2024 s'établit à 30 442 137 €. Il est constitué de :

- loyers pour 29 846 766 € soit 98 % du chiffre d'affaires ;
- revenus annexes pour 595 371 € soit 2 % du chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires de SELECTIRENTE est réalisé en France à 99,4 % et pour le solde en Belgique.

Charges immobilières

Les charges immobilières sont composées :

- de charges récupérables qui ont leur contrepartie en produits pour 3 537 468 € ;
- de charges locatives non récupérables sur les locataires (ou sur locaux vacants) pour 1 050 949 € ;
- de charges d'entretien du patrimoine non récupérables sur les locataires (dont vacants) pour 361 623 €.

Impôts taxes et versements assimilés

Ils sont composés :

- des taxes refacturables (taxes bureaux et taxes foncières) qui ont leur contrepartie en produits pour 1 756 598 € ;
- de taxes foncières non refacturables pour 325 674 € ;
- de la contribution économique territoriale (CET) pour 54 377 € ;
- de TVA non récupérable pour 62 174 € ;
- de contributions sur les revenus locatifs (CRL) pour 55 998 €.
- de taxes bureaux non refacturables pour 5 301 €.

Autres achats et charges externes

SELECTIRENTE GESTION, Gérant et associé commandité de SELECTIRENTE depuis le 3 février 2021, et selon l'article 8.3 des statuts de la Société, perçoit une rémunération annuelle égale à 0,40 % HT de l'actif brut réévalué consolidé de la Société (voir Chapitre 10, Section 10.2.3 du présent Document d'Enregistrement Universel). La charge constatée à ce titre dans les comptes 2024 s'établit à 2 358 042 €.

En dehors de cette rémunération annuelle perçue par le Gérant, ce poste est principalement constitué :

- des honoraires de diagnostiques techniques et géomètre pour 369 884 € ;
- des honoraires de relocation pour 182 784 € ;
- des honoraires d'expertises immobilières pour 275 792 € ;
- des honoraires des Commissaires aux Comptes pour 112 970 € ;
- de frais d'actes et de contentieux pour 498 353 € ;
- de frais bancaires et des frais de refinancement pour 1 547 452 €.

Résultat financier

Les produits financiers (4 944 870 €) correspondent principalement aux dividendes perçus de 1 941 619 € de l'investissement dans les titres de Vastned Retail N.V., 918 695 € de dividendes de ses participations dans les SCPI et OPCI, ainsi que des reprises de dépréciations financieres sur les titres de Vastned Retail N.V à hauteur de 1 314 186 €.

Les charges financières s'élèvent à 4 830 790 € et correspondent principalement au intérêts sur emprunt pour un montant de 3 808 584 € ; ainsi qu'aux dotations aux amortissements et aux provisions financières de 673 243 €.

Résultat exceptionnel

La Société comptabilise notamment en résultat exceptionnel les opérations de vente d'actifs, les frais et pénalités liés à des opérations de refinancement d'actifs ou d'arbitrages, les boni ou mali sur portefeuille d'actions auto-détenues et les éventuelles dépréciations d'actifs.

Le résultat exceptionnel de l'exercice ressort à 4 720 733 €, principalement constitué par :

Le résultat immobilier de cession des actifs	**4 646 232**
- des reprises de provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers :	+ 476 748
- des reprises aux provisions pour dépréciations d'actifs immobiliers cédés :	+ 130 233
- des dotations aux provisions pour dépréciation d'actifs immobiliers	- 556 736
- d'autres éléments exceptionnels divers :	- 105 757

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

En euros	Résultat comptable avant impôt	Base fiscale	Impôt dû	Résultat net
Courant				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	10 393 525			10 393 525
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 70 %	809 842			809 842
- non exonéré	3 133 822	2 998 436	696 514	2 437 308
Exceptionnel				
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 70%	4 240 645			4 240 645
- exonéré / soumis à obligation de distribution de 95%	59 785			59 785
- non exonéré	113 065			113 065
Sous - total	**18 750 683**	**2 998 436**	**696 514**	**18 054 169**
TOTAL	**18 750 683**	**2 998 436**	**696 514**	**18 054 169**

Résultat par action

En euros	2024	2023	2022	2021
Résultat net	**18 054 169**	**18 549 770**	**13 766 133**	**21 057 197**
Résultat net après conversion des OCEANE	**18 054 169**	**18 549 770**	**13 766 133**	**21 057 197**
Nombre d'actions moyen hors autocontrôle	4 164 296	4 168 988	4 169 858	4 168 093
Nombre d'actions moyen dilué hors autocontrôle	**4 164 296**	**4 168 988**	**4 169 858**	**4 168 093**
RÉSULTAT NET PAR ACTION DILUÉ *(EN €/ACTION)*	**4,34**	**4,50**	**3,30**	**5,05**

7.1.6 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Promesses signées

Au 31 décembre 2024, la Société n'était pas engagée (offres fermes ou promesses) dans des acquisitions nouvelles.

Garanties et hypothèques

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec la BECM (Groupe Crédit Mutuel) et BPI France, il a été consenti des sûretés réelles (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers) sur les biens financés.

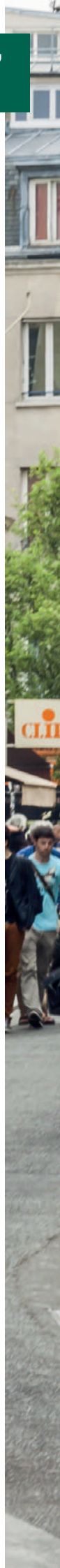
Instruments financiers dérivés

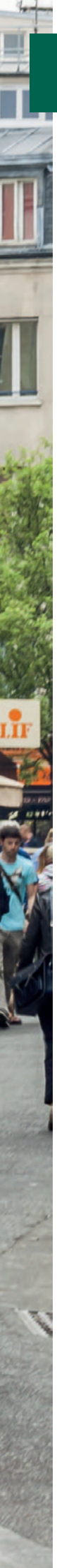
Au 31 décembre 2024, les dettes de SELECTIRENTE étaient couvertes par 3 SWAPs d'une valeure nominale globale de de 175 M€. Ces SWAPs ont été contractés dans le cadre des couvertures de la dette corporate de 100 M€ et du RCF de 140 M€ signés par la Société en février 2022.

À la suite au refinancement de sa dette en juillet 2024, la Société a souscrit trois nouvelles couvertures de taux, deux Collars d'une valeur nominale de 55 M€ et un SWAP de 25M€. Ces couvertures ont une date de début fixée au 4 février 2025 à la suite de l'échéance des 2 lignes de SWAP (de valeur de 75M€) en février 2025.

Autres engagements

Pour rappel, à la suite de la transformation de SELECTIRENTE en société en commandite par actions et la nomination de SELECTIRENTE Gestion en tant que Gérant le 3 février 2021, la convention de délégation de gestion conclue entre la Société et SOFIDY a été résiliée et aucune indemnité n'a été versée. Une nouvelle grille de rémunération statutaire accordée à SELECTIRENTE Gestion en sa qualité de Gérant a été approuvée lors de la transformation par les actionnaires de SELECTIRENTE (pour plus de détail, se référer aux statuts de SELECTIRENTE présentés au Chapitre 10, Section 10.2.3 du présent Document d'Enregistrement Universel).





7.1.7 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

En euros	2022	2023	2024
Résultat de l'exercice	**13 766 133**	**18 549 770**	**18 054 169**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	9 946 521	12 128 097	8 957 221
Plus ou moins-values de cessions nettes d'impôt	-3 529 822	-8 651 030	-5 341 711
Capacité d'autofinancement	**20 182 833**	**22 026 836**	**21 669 680**
Variation du besoin en fonds de roulement	-2 794 998	1 994 236	465 426
Flux net de trésorerie généré par l'activité	**17 387 835**	**24 021 072**	**22 135 106**
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-121 811	0	
Acquisitions d'immobilisations corporelle	-109 671 623	-4 082 948	-4 587 667
Acquisitions d'immobilisations financières	0	0	-488 000
Cessions d'immobilisations corporelles nettes de frais et d'impôts	10 801 960	20 999 749	13 805 659
Cessions d'immobilisations financières nettes de frais et d'impôts	157 415	439 407	444
Autres variations d'immobilisations	-18 792	1 002 068	412 151
Flux net de trésorerie lié aux investissements	**-98 852 851**	**18 358 277**	**9 142 587**
Dividendes versés aux actionnaires	-16 513 339	-17 431 062	-18 323 088
Nouveaux emprunts contractés	192 439 500	0	65 517 799
Remboursements d'emprunts	-99 462 420	-35 038 724	-80 990 771
Remboursements des obligations convertibles	0	0	
Variations des dépôts de garantie	1 265 269	54 587	56 301
Autres variations financières	746 451	-1 222 071	197 307
Flux net de trésorerie lié aux financements	**78 475 462**	**-53 637 269**	**-33 542 453**
Variation de trésorerie	**-2 989 554**	**-11 257 920**	**-2 264 760**
Trésorerie d'ouverture	23 363 545.	20 373 991	9 116 069
Trésorerie de clôture	20 373 991	9 116 069	6 851 309
Variation de trésorerie	**-2 989 554**	**-11 257 922**	**-2 264 760**

7.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société SELECTIRENTE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SELECTIRENTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Valorisation du patrimoine immobilier

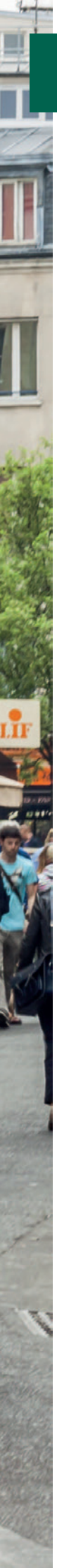
Risque identifié

Le patrimoine immobilier représente au 31 décembre 2024 une valeur nette de 488 M€ (502 M€ au 31 décembre 2023) par rapport à un total de bilan de 533 M€.

Comme indiqué dans la note « Méthodes et principes comptables » de l'annexe au paragraphe « Immobilisations corporelles », ces actifs sont comptabilisés au coût d'acquisition tous frais inclus et le cas échéant, sont amortis selon la durée de vie des composants déterminés. En cas d'indice de perte de valeur affectant un actif immobilier, un test de dépréciation est mené. Il conduit, le cas échéant, à constater une provision pour dépréciation dès lors que la valeur actuelle de l'actif concerné est sensiblement inférieure à la valeur nette comptable (hors quote-part de frais et droits non amortis). La valeur actuelle des immeubles est déterminée sur la base des rapports des évaluateurs externes.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif immobilier est un exercice complexe d'estimation qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier, de la nature de chaque bien et repose sur des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, ainsi que la valorisation des budgets de travaux à réaliser.

Nous considérons l'évaluation et le risque de perte de valeur des immobilisations corporelles comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels et du degré de jugement et d'estimation important mis en œuvre par la direction.



Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nos travaux ont consisté à :

- Obtenir le rapport d'expertise immobilière et vérifier que la totalité du patrimoine a fait l'objet d'une évaluation (hors exceptions prévues par les procédures de la société) ;
- Vérifier les compétences de l'évaluateur externe et s'assurer de son indépendance ;
- Prendre connaissance du rapport d'expertise et apprécier le caractère approprié des méthodes retenues ;
- Procéder à un examen critique des hypothèses retenues et des données sur lesquelles se fondent les évaluations : sur une sélection d'immeubles de placement définie sur des critères quantitatifs (valeur ou variation de valeur) et qualitatifs (enjeu locatif, restructuration), apprécier le caractère approprié des hypothèses retenues en les corroborant avec les données de gestion de la société (état locatif, budgets de travaux) et avec des données externes de marché (valeurs locatives de marché, taux de rendement observés, prix au m²…) ;
- Nous entretenir avec l'expert immobilier afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Comparer les évaluations aux valeurs retenues dans les comptes et vérifier que, le cas échéant, les dépréciations nécessaires ont été constatées ;
- S'assurer que le paragraphe « Immobilisations corporelles » de la note « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe fournit une information appropriée.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribuées 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 entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans la périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du gérant.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société SELECTIRENTE par l'assemblée générale du 3 février 2021 pour le cabinet KPMG AUDIT FS I SAS et du 2 juin 2023 pour le cabinet RSM Paris.

Au 31 décembre 2024, le cabinet KPMG AUDIT FS I SAS était dans la quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet RSM Paris dans la huitième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

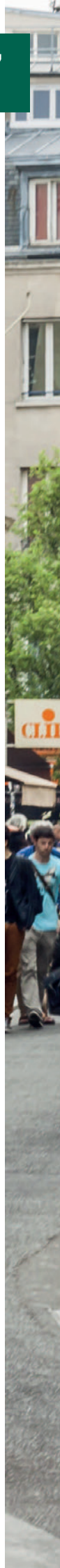
Objectif et démarche d'audit

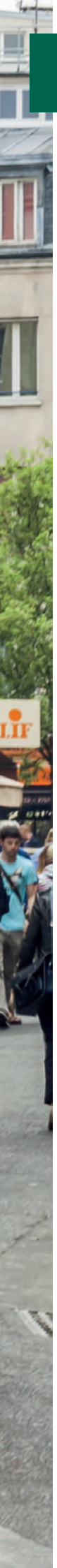
Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.





Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris La Défense, le 23 avril 2025

KPMG Audit FS I SAS

Régis Chemouny

Associé

Paris, le 23 avril 2025

RSM Paris

Adrien Fricot

Associé

8 INFORMATIONS SUR L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

8.1 INFORMATIONS SUR LE CONTRÔLE ET LES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES 170

8.1.1 Actionnariat de la Société sur trois ans 170
8.1.2 Contrôle de la Société 170
8.1.3 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 171
8.1.4 Actionnariat des mandataires sociaux 172

8.2 L'ACTION SELECTIRENTE 173

8.2.1 Informations générales 173
8.2.2 Option pour le régime fiscal SIIC 173
8.2.3 Évolution du cours de bourse et du volume de titres échangés 173

8.3 INFORMATIONS SUR LE CAPITAL 174

8.3.1 Historique du capital social 174
8.3.2 Instruments donnant accès au capital 174
8.3.3 Délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale en matière d'augmentation de capital 174
8.3.4 Programme de rachat par Selectirente de ses propres actions 174

8.4 POLITIQUE DE DISTRIBUTION 175

8.1 INFORMATIONS SUR LE CONTRÔLE ET LES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

8.1.1 ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ SUR TROIS ANS

Au 31 décembre 2024, les principales modifications intervenues au cours de l'exercice dans la détention du capital étaient les suivantes (il s'agit de données indicatives à la meilleure connaissance de l'émetteur) :

	31.12.22		31.12.23		31.12.24	
Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
TIKEHAU CAPITAL SCA	1 562 937	37,45 %	1 562 937	37,45 %	1 562 937	37,45 %
SOFIDY	637 237	15,27 %	637 237	15,27 %	637 237	15,27 %
Sous total Tikehau Capital	**2 200 174**	**52,72 %**	**2 200 174**	**52,72 %**	**2 200 174**	**52,72 %**
SOFIDIANE SAS	32 479	0,78 %	32 479	0,78 %	32 479	0,78 %
MAKEMO CAPITAL SAS	47 030	1,13 %	47 030	1,13 %	47 030	1,13 %
AF & Co	1	0,00 %	1	0,00 %	1	0,00 %
Antoine FLAMARION	1 750	0,04 %	1 750	0,04 %	1 750	0,04 %
Christian FLAMARION	822	0,02 %	822	0,02 %	822	0,02 %
Sous total Concert [1]	**2 282 256**	**54,69 %**	**2 282 256**	**54,69 %**	**2 282 256**	**54,69 %**
Capimmo	753 944	18,07 %	753 944	18,07 %	753 944	18,07 %
Sogecap	576 036	13,80 %	576 036	13,80 %	576 036	13,80 %
Autres actionnaires < 5%	576 702	13,44 %	576 702	13,44 %	576 702	13,44 %
TOTAL	**4 172 938**	**100,00 %**	**4 172 938**	**100,00 %**	**4 172 938**	**100,00 %**

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

8.1.2 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

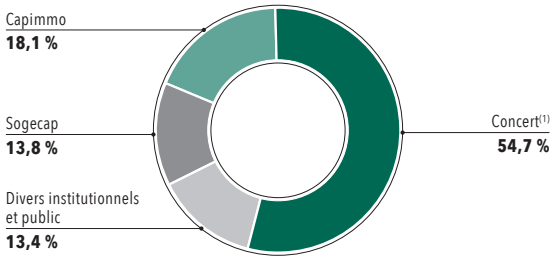
MESURES PRISES PAR LA SOCIÉTÉ EN VUE D'ASSURER QUE LE CONTRÔLE NE SOIT PAS EXERCÉ DE MANIÈRE ABUSIVE

Au 31 décembre 2024, le concert[11] détenait 54,69 % du capital et des droits de vote de la Société, dont 37,45 % sont détenus par la société Tikehau Capital SCA. Par ailleurs, Tikehau Capital détient à 100 % Sofidy, qui détient à 100 % SELECTIRENTE Gestion, le Gérant de SELECTIRENTE depuis le 3 février 2021.

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

Au 31 décembre 2024, la répartition du capital et des droits de vote était la suivante (actionnaires détenant plus de 2,5 % du capital ou des droits de vote) :

Répartition du capital de SELECTIRENTE au 31 décembre 2024



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

VALEURS MOBILIÈRES DONNANT ACCÈS À TERME AU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Néant.

DROITS DE VOTE DOUBLE

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

CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

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

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

AUTO-CONTRÔLE

Les actions détenues par la Société elle-même figurent dans le Chapitre 6, Section 6.1.5 du présent Document d'Enregistrement Universel. Ces actions sont détenues dans le cadre du contrat de liquidité. Aucune autre utilisation du programme de rachat d'actions n'a été mise en œuvre à ce jour. Le renouvellement de ce programme a été voté lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 31 mai 2024.

FRANCHISSEMENTS DE SEUILS ET DÉCLARATIONS D'INTENTIONS

Au cours de l'exercice 2024, aucun franchissement de seuil n'a été porté à la connaissance de SELECTIRENTE.

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



Rue du Commerce - Paris (15e)

8.1.3 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, sur renvoi de l'article L. 22-10-78 du Code de commerce :

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

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

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

Conformément aux dispositions des statuts, la nomination d'un ou plusieurs nouveaux associés commandités est décidée par l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires sur proposition du ou des associés commandités existants et les parts des associés commandités ne peuvent être cédées qu'avec l'approbation des associés commandités et de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société. En outre, l'article 9 des statuts de la Société prévoit que tout transfert de titres de capital de SELECTIRENTE Gestion au profit d'un ou plusieurs tiers autres que SOFIDY ou l'un de ses affiliés, qui aurait pour effet la prise de contrôle par ce ou ces tiers de SELECTIRENTE Gestion alors que cette dernière est toujours associé commandité, est soumis à l'agrément du Conseil de Surveillance de la Société, statuant à la majorité simple de ses membres, tous les membres du Conseil de Surveillance pouvant voter sur cet agrément.



Déclaration de franchissements de seuils statutaires.

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

8.1.4 ACTIONNARIAT DES MANDATAIRES SOCIAUX

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance prévoit que chaque membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire d'au moins une action pendant la durée de ses fonctions.

Le tableau suivant montre le nombre d'actions de la Société détenues par chaque membre du Conseil de Surveillance à la date du présent Document d'Enregistrement Universel :

Membre du Conseil de Surveillance	Nombre d'actions
Monsieur Pierre Vaquier, *Président du Conseil de Surveillance*	1
Monsieur Hubert Martinier, *Vice-Président*	2 850(1)
Madame Dominique Dudan	50
Monsieur Frédéric Jariel	1
Madame Nathalie de Mortemart	1
Madame Marie Sardari	1
Madame Cécile Mayer Lévi	1
Monsieur Philippe Labouret	1
SAS SOFIDIANE représentée par Madame Sylvie Marques	32 479
Capimmo représentée par Monsieur Nazim Bosli	753 944
Sogecap représentée par Monsieur Eric Joseph	576 036

(1) 2 850 actions de SELECTIRENTE, réparties à hauteur de 1 700 en nom propre et 1 150 dans sa societe Hubert Martinier Patrimoine

À la date du présent Document d'Enregistrement Universel, la Gérance de la Société ne détient pas d'action de la Société.

8.2 L'ACTION SELECTIRENTE

8.2.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

Code ISIN	FR0004175842
Mnémonique (Reuters / Bloomberg)	SELER
Compartiment	B
Cours d'introduction le 20 septembre 2006	38,50 €
Cours au 31 décembre 2024 (en clôture)	**84,00 €**
Cours le plus haut (en clôture) en 2024	93,00 €
Cours le plus bas (en clôture) en 2024	83,50 €
Volume échangé en 2024	7 157
Capitalisation boursière au 31 décembre 2024 (en millions d'euros)	**350,5 M€**

8.2.2 OPTION POUR LE RÉGIME FISCAL SIIC

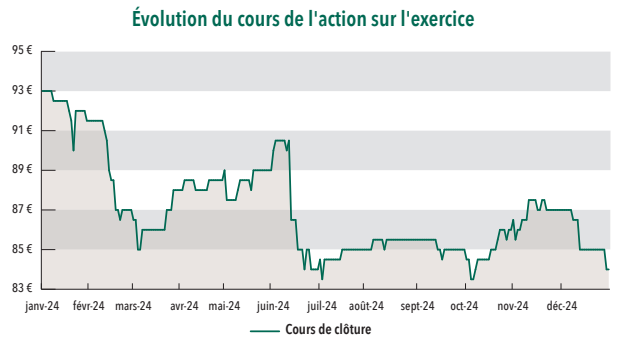
Pour rappel, le régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés institué en faveur des *Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées* (SIIC) par l'article 11 de la loi de Finances pour 2003 et mis en application par le décret du 11 juillet 2003 est ouvert sur option aux sociétés cotées sur un marché réglementé français, dotées d'un capital minimum de 15 millions d'euros et ayant pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à objet social identique. L'option est irrévocable. En contrepartie de cette exonération, les sociétés sont tenues de distribuer 95 % de leurs résultats de location l'année suivant celle où ils ont été constatés, 70 % de leurs résultats de cession dans les deux années suivant celle où ils ont été constatés (ces obligations ont été renforcées par la Loi de finances rectificative pour 2013 puis par la Loi de finances pour 2019). L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie est payable à raison d'un quart du montant le 15 décembre de l'année de l'option et le solde étalé sur les trois années suivantes.

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

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

8.2.3 ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DU VOLUME DE TITRES ÉCHANGÉS

Évolution du cours depuis janvier 2024



Le cours de l'action SELECTIRENTE a évolué dans une fourchette comprise entre 83,50 € et 93,00 € au cours de l'exercice 2024.

Un total de 7 157 actions, soit 0,17 % du capital, a été échangé au cours de l'exercice 2024 dans le marché (hors transaction de gré à gré hors marché) contre 6 101 actions en 2023, soit 0,15 % du capital au 31/12/2023. Au 31 décembre 2024, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 350,5 millions d'euros.



8.3 INFORMATIONS SUR LE CAPITAL

8.3.1 HISTORIQUE DU CAPITAL SOCIAL

	Nombre d'actions émises	Nombre d'actions après émission	Valeur nominale par action - (en euro)	Prime d'émission par action - (en euro)	Prix de souscription par action - (en euro)	Augmentation de capital (nominal + prime) - (en euro)	Capital social après émission - (en euro)
6 oct 2006	238 960	1 221 708	16,00	22,50	38,50	9 199 960	19 547 328
1 août 2007	234 160	1 455 868	16,00	31,00	47,00	11 005 520	23 293 888
23 déc-2008	10 000	1 465 868	16,00	14,49	30,49	304 900	23 453 888
2017	50 763	1 516 631	16,00	47,00	63,00	3 198 069	24 266 096
2018	26 124	1 542 755	16,00	47,00	63,00	1 645 812	24 684 080
2019 – OCEANE	130 183	1 672 938	16,00	47,00	63,00	8 201 529	26 767 008
2019 – Augmentation de Capital	2 500 000	4 172 938	16,00	70,8	86,8	217 000 000	66 767 008
2020	-	4 172 938	16,00	-	-	-	66 767 008
2021	-	4 172 938	16,00	-	-	-	66 767 008
2022	-	4 172 938	16,00	-	-	-	66 767.008
2023	-	4 172 938	16,00	-	-	-	66 767.008
2024	**-**	**4 172 938**	**16,00**	**-**	**-**	**-**	**66 767.008**

8.3.2 INSTRUMENTS DONNANT ACCÈS AU CAPITAL

Néant

8.3.3 DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Le tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale en matière d'augmentation de capital se trouve au Chapitre 9, Section 9.4.5 du présent Document d'Enregistrement Universel.

8.3.4 PROGRAMME DE RACHAT PAR SELECTIRENTE DE SES PROPRES ACTIONS

Dans le cadre du programme de rachat d'actions voté par l'Assemblée Générale du 28 août 2006 et renouvelé par l'Assemblée Générale du 10 juin 2020, la Gérance de SELECTIRENTE a décidé en date du 23 janvier 2023 d'un apport complémentaire en espèces de 250 K€ au contrat de liquidité confié par la Société à la société Invest Securities. Pour rappel, avant la transformation de SELECTIRENTE en SCA en date du 3 février 2021 et la nomination du Gérant, SELECTIRENTE Gestion, le Directoire avait au préalable décidé de contracter avec la société Invest Securities un contrat de liquidité doté d'un montant nominal de 300 K€ auquel a été rajouté un apport complémentaire en espèce de 200 K€ le 22 juillet 2020.

L'Assemblée Générale Mixte du 31 mai 2024 a, dans sa quinzième résolution, délégué à la Gérance la possibilité à la Société d'opérer sur ses propres actions dans le respect des dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du Règlement européen (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 et du Règlement délégué 2016/1052 du 8 mars 2016, ainsi que des conditions définies par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Gérance, en conséquence, a décidé en 2024 de faire usage de l'autorisation qui lui a été consentie par l'Assemblée Générale du 31 mai 2024 et de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions propres à partir du 1er octobre 2024. Le texte du descriptif du programme de rachat d'actions ainsi que le communiqué de renouvellement du programme de rachat d'actions et du Bilan semestriel sur le programme précédent ont été diffusés et mis en ligne sur le site internet de la Société.

Au 31 décembre 2024, 9 084 actions de la Société étaient auto-détenues au titre de ce contrat de liquidité, soit 0,22 % du capital de SELECTIRENTE.

Les achats et ventes de l'exercice ont porté sur 5 539 actions à un cours moyen de 87,35 €.

Depuis le 1er janvier 2025, SELECTIRENTE a confié la tenue du contrat de liquidité à la société Kepler Chevreux.

8.4 POLITIQUE DE DISTRIBUTION

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

L'objectif de la Société est de continuer de maximiser la création de valeur pour ses actionnaires sur le long terme en allouant son capital de manière à optimiser ses revenus et la rentabilité de ses capitaux propres.

Consciente de l'importance que revêt pour les actionnaires le caractère prévisible des distributions de dividendes et compte tenu de la forte croissance de son patrimoine, la Société souhaite adapter sa politique de distribution à l'évolution de son Résultat Net récurrent et de son Cash Flow Net Courant.

À ce titre, il est proposé à l'Assemblée générale du 27 mai 2025 une distribution de dividende d'un montant de 4,10 euros par action, en augmentation de 2,5% par rapport au dividende versé en 2024 (au titre de l'exercice 2023).

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale de la Société, cette distribution sera mise en paiement à compter du 10 juin 2025.

	Au titre de l'exercice 2024	Au titre de l'exercice 2023	Au titre de l'exercice 2022	Au titre de l'exercice 2021
Distribution par action	4,10*	4,00	3,80	3,60

* *sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 27 mai 2025*



Place de Jaude - Clermont-Ferrand (63)



9 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE DU 27 mai 2025

9.1 ORDRE DU JOUR 178

9.2 RAPPORT DE LA GÉRANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 179

9.3 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 196

9.4 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 198

9.4.1 Composition et organisation de la Gérance 198

9.4.2 Composition et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance 200

9.4.3 Modalités relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales 206

9.4.4 Opérations avec des apparentés 206

9.4.5 Délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentation de capital 208

9.4.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 209

9.5 TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES AU VOTE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 210

9.6 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES 227

9.1 ORDRE DU JOUR

1. DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

- ***Première résolution*** – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- ***Deuxième résolution*** – Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024, transfert de réserves et distribution ;
- ***Troisième résolution*** – Approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce ;
- ***Quatrième résolution*** – Fixation du montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance ;
- ***Cinquième résolution*** – Approbation des éléments de la politique de rémunération applicables à la Gérance pour l'exercice 2025 ;
- ***Sixième résolution*** – Approbation de la politique de rémunération applicables au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2025 ;
- ***Septième résolution*** – Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise ;
- ***Huitième résolution*** – Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2024 ou attribués au titre de l'exercice 2024 à la Gérance ;
- ***Neuvième résolution*** – Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2024 ou attribués au titre de l'exercice 2024 au Président du Conseil de Surveillance ;
- ***Dixième résolution*** – Renouvellement du mandat de la Société SOFIDIANE en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- ***Onzième résolution*** – Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe Labouret en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- ***Douzième résolution*** – Renouvellement du mandat de Monsieur Hubert Martinier en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- ***Treizième résolution*** – Renouvellement du mandat de Madame Dominique Dudan en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- ***Quatorzième résolution*** – Renouvellement du mandat de la société PLEIADE en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- ***Quinzième résolution***– Renouvellement du mandat de la société CAPIMMO en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- ***Seizième résolution***– Renouvellement du mandat de la société SOGECAP en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- ***Dix-septième résolution*** - Autorisation à donner à la Gérance à l'effet d'opérer sur les actions de la Société..

2. DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

- ***Dix-huitième résolution*** – Autorisation à donner à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- ***Dix-neuvième résolution*** – Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec maintien du droit préférentiel de souscription – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- ***Vingtième résolution*** – Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- ***Vingt-et-unième résolution*** – Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société – avec suppression du droit préférentiel de souscription – dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier ;
- ***Vingt-deuxième résolution*** – Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes conformément à l'article L. 225-138 du Code de commerce ;
- ***Vingt-troisième résolution*** – Autorisation à donner à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription ;
- ***Vingt-quatrième résolution*** – Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise ;
- ***Vingt-cinquième résolution*** – Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, sans droit préférentiel de souscription ;
- ***Vingt-sixième résolution*** – Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société – avec suppression du droit préférentiel de souscription – en cas d'offre publique initiée par la Société ;
- ***Vingt-septième résolution –*** Délégation de compétence à donner à la Gérance, à l'effet de décider de l'émission des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et / ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées – délégation à la Gérance du pouvoir de les désigner ;
- ***Vingt-huitième résolution*** – Plafond global des augmentations de capital ;
- ***Vingt-neuvième résolution*** – Modifications statutaires : modification des articles 10.3.2 et 11.1 des statuts ;
- ***Trentième résolution*** – Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.



9.2 RAPPORT DE LA GÉRANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Conformément aux dispositions légales et statutaires en vigueur, le présent rapport établi par votre Gérant a pour objet de présenter les projets de résolutions proposées par SELECTIRENTE GESTION, Gérant et associé commandité, lesquelles sont soumises à votre approbation et portent sur l'ordre du jour suivant :

1. DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

- ***Première résolution*** – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- ***Deuxième résolution*** – Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024, transfert de réserves et distribution ;
- ***Troisième résolution*** – Approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce ;
- ***Quatrième résolution*** – Fixation du montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance ;
- ***Cinquième résolution*** – Approbation des éléments de la politique de rémunération applicables à la Gérance pour l'exercice 2025 ;
- ***Sixième résolution*** – Approbation de la politique de rémunération applicables au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2025 ;
- ***Septième résolution*** – Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise ;
- ***Huitième résolution*** – Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2024 ou attribués au titre de l'exercice 2024 à la Gérance ;
- ***Neuvième résolution*** – Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2024 ou attribués au titre de l'exercice 2024 au Président du Conseil de Surveillance ;
- ***Dixième résolution*** – Renouvellement du mandat de la société SOFIDIANE en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- ***Onzième résolution*** – Renouvellement du mandat de Monsieur Philippe Labouret en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- ***Douzième résolution*** – Renouvellement du mandat de Monsieur Hubert Martinier en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- ***Treizième résolution*** – Renouvellement du mandat de Madame Dominique Dudan en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- ***Quatorzième résolution*** – Renouvellement du mandat de la société PLEIADE en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- ***Quinzième résolution***– Renouvellement du mandat de la société CAPIMMO en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- ***Seizième résolution***– Renouvellement du mandat de la société SOGECAP en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- ***Dix-septième résolution*** - Autorisation à donner à la Gérance à l'effet d'opérer sur les actions de la Société.





2. DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

- ***Dix-huitième résolution*** – Autorisation à donner à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- ***Dix-neuvième résolution*** – Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec maintien du droit préférentiel de souscription – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- ***Vingtième résolution*** – Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
- ***Vingt-et-unième résolution*** – Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société – avec suppression du droit préférentiel de souscription – dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier ;
- ***Vingt-deuxième résolution*** – Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes conformément à l'article L. 225-138 du Code de commerce ;
- ***Vingt-troisième résolution*** – Autorisation à donner à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription ;
- ***Vingt-quatrième résolution*** – Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise ;
- ***Vingt-cinquième résolution*** – Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, sans droit préférentiel de souscription ;
- ***Vingt-sixième résolution*** – Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société – avec suppression du droit préférentiel de souscription – en cas d'offre publique initiée par la Société ;
- ***Vingt-septième résolution –*** Délégation de compétence à donner à la Gérance, à l'effet de décider de l'émission des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et / ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées – délégation à la Gérance du pouvoir de les désigner ;
- ***Vingt-huitième résolution*** – Plafond global des augmentations de capital ;
- ***Vingt-neuvième résolution*** – Modifications statutaires : modification des articles 10.3.2 et 11.1 des statuts ;
- ***Trentième résolution*** – Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.

3. *DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :*

I. Approbation des états financiers 2024 (1ère résolution)

Le premier point à l'ordre du jour porte sur l'approbation des comptes annuels de SELECTIRENTE (1ère résolution). Les comptes de SELECTIRENTE pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'arrêtés par la Gérance, font ressortir un bénéfice net comptable de 18 054 169,28 euros contre un bénéfice net comptable de 18 549 769,54 euros au titre de l'exercice précédent.

Les commentaires détaillés sur ces comptes annuels figurent au Chapitre 5 (Commentaires sur les activités, les résultats et la situation financière) du présent Document d'Enregistrement Universel.

II. Affectation du résultat (2ème résolution)

Au titre de la 2ème résolution, l'Assemblée est appelée à constater que le résultat net comptable de l'exercice s'élève à un bénéfice net de 18 054 169,28 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

- transférer un montant de 30 463,31 euros à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option pour le régime SIIC effectuée en 2007 ;
- transférer un montant de 249 686,87 euros à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond au cumul des compléments d'amortissements des actifs immobiliers cédés en 2024 et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option adoptée en 2007 au régime SIIC ;
- fixer le montant du dividende à 4,10 euros par action ;
- d'attribuer à l'associé commandité SELECTIRENTE GESTION un dividende préciputaire de 1 710 904,58 euros ; en effet, SELECTIRENTE GESTION, en qualité d'associé commandité et conformément à l'article 14.1 des statuts de SELECTIRENTE, a droit, à titre de préciput et en cas de bénéfice distribuable, à une rémunération égale à 10% du montant de la distribution autorisée ;
- d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2024	**18 054 169,28 €**
Report à nouveau antérieur	+ 624 468,94 €
Dotation à la réserve légale	- 555 518,39 €
Bénéfice distribuable	**= 18 123 119,83 €**
Distributions	
Dividende en numéraire de 4,10 euros par action (1)	**– 17 109 045,80 €**
Préciput de l'associé commandité (1)	– 1 710 904,58 €
Représentant un montant maximum (1) de	**– 18 819 950,38 €**
Affectation	
Prélèvement sur le bénéfice distribuable	– 17 498 650,89 €
Prélèvement sur le poste "Ecart de réévaluation distribuable"	– 1 321 299,49 €
Solde du report à nouveau	**= 624 468,94 €**

(1) Le montant total du dividende est calculé sur la base du nombre théorique d'actions ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2024 et pourra varier selon le nombre d'actions ouvrant effectivement droit au dividende à la date de détachement du dividende, notamment en fonction du nombre d'actions auto-détenues à cette date.
Le bénéfice correspondant aux dividendes non versés en raison de l'existence d'actions auto-détenues à la date du versement du dividende pourra être affecté au compte du report à nouveau.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé, ci-après, le montant des dividendes mis en distribution, au titre des trois exercices précédents :

Exercice	Dividende par action (€)	Fraction éligible à l'abattement de 40% pour les personnes physiques conformément aux 2° et 3° b bis du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts (€)	Fraction non éligible à l'abattement de 40% pour les personnes physiques conformément aux 2° et 3° b bis du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts (€)
2021	3,60	0	3,60
2022	3,80	0,67	3,13
2023	4,00	0,30	3,70



III. Approbation des conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce (3ème résolution)

Après avoir pris connaissance du présent rapport de la Gérance ainsi que du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce (figurant au Chapitre 9, Section 9.6 (Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées) du Document d'Enregistrement Universel 2024, vous serez appelés à approuver les conclusions dudit rapport.

IV. Fixation du montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance (4ème résolution)

Il vous est ensuite proposé de fixer le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance.

Il vous est rappelé que la rémunération annuelle actuelle des membres du Conseil de Surveillance se compose uniquement d'une somme forfaitaire versée annuellement par la Société et dont le montant a été fixé à 70 000 €.

Il est rappelé que les membres du Conseil de Surveillance relevant du groupe Tikehau Capital sont soumis à une règle interne de non perception de rémunération au titre des fonctions ou mandats sociaux exercés au sein du groupe.

Aussi, seuls les membres du Conseil extérieurs au groupe Tikehau Capital pourront percevoir une rémunération, fixée selon les critères de présence effective au Conseil, de responsabilité liée à la Présidence du Conseil ou des Comités spécialisés ainsi que la qualité de membre de ces Comités spécialisés.

La répartition de la rémunération attribuée au Conseil de Surveillance est effectuée à part égale entre les membres susceptibles de pouvoir y prétendre, au prorata de leur participation effective par présence physique ou par conférence téléphonique (« un jeton ») étant précisé que le Président du Conseil, et les Présidents des différents Comités percevront un jeton double et les membres des Comités spécialisés percevront un jeton multiplié par 1,5.

Les membres du Conseil de Surveillance ne reçoivent aucune autre rémunération allouée par la Société en raison de leur mandat.

Ils n'ont pas conclu de contrat de travail ou de prestations de service avec la Société.

Il vous est ainsi proposé de fixer le montant global annuel des jetons de présence à allouer au Conseil de surveillance à la somme de soixante-dix mille euros (70.000 €) au titre de l'exercice en cours ainsi que pour chaque exercice ultérieur, et ce jusqu'à décision contraire de l'Assemblée générale ordinaire.

V. Éléments de la politique de rémunération applicables à la Gérance et au Conseil de Surveillance (5ème et 6ème résolutions)

En application des dispositions des articles L.226-10-1 et L.22-10-76, II du Code de commerce, la rémunération de la Gérance et la rémunération du Conseil de Surveillance sont déterminées conformément à une politique de rémunération conforme à l'intérêt social de la Société, contribuant à sa pérennité et s'inscrivant dans sa stratégie commerciale. Cette politique de rémunération est présentée et décrite au sein du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil de Surveillance.

Après avoir pris connaissance du présent rapport de la Gérance et de la politique de rémunération, présentée au sein du rapport sur le gouvernement d'entreprise et figurant au Chapitre 9, Section 9.4 du Document d'Enregistrement Universel 2024 s'agissant des éléments applicables à la Gérance et des éléments applicables aux membres du Conseil de Surveillance, vous serez appelés à en approuver les éléments applicables à la Gérance dans le cadre de la cinquième résolution et aux membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de la sixième résolution.

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

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

VI. Informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux (7ème résolution)

En application des dispositions de l'article L.22-10-9, I, le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil de Surveillance présente les informations relatives à la rémunération totale et aux avantages de toute nature versés durant l'exercice écoulé par votre Société ainsi qu'aux engagements de toute nature pris par votre Société au bénéfice de ses mandataires sociaux.

Après avoir pris connaissance du présent rapport de la Gérance ainsi que des informations mentionnées à l'article L.22-10-9, I du Code de commerce, présentées au sein du rapport sur le gouvernement d'entreprise et figurant Chapitre 9, Section 9.4 du Document d'Enregistrement Universel 2024, vous serez appelés à approuver lesdites informations dans le cadre de la 7ème résolution.

VII. Rémunérations versées au cours de l'exercice 2024 ou attribuées au titre de l'exercice 2024 à la Gérance et au Président du Conseil de Surveillance (8ème et 9ème résolutions)

En application des dispositions de l'article L.226-10-1 et L.22-10-77, II du Code de commerce, le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil de Surveillance présente les informations relatives aux éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice qui font l'objet de résolutions distinctes pour la Gérance et le Conseil de Surveillance devant être soumises à l'approbation de l'Assemblée. Les informations relatives au Gérant figurent au Chapitre 3, Section 3.3.1 du Document d'Enregistrement Universel 2024 et celles relatives au Président du Conseil de Surveillance à la Section 3.3.2 du Document d'Enregistrement Universel 2024.

Après avoir pris connaissance du présent rapport de la Gérance ainsi que des informations présentées au sein du rapport sur le gouvernement d'entreprise et figurant Chapitre 9, Section 9.4 du Document d'Enregistrement Universel 2024, les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2024 à la Gérance et au Conseil de Surveillance sont soumis à votre approbation dans le cadre des 8ème et 9ème résolutions.

VIII. Renouvellements des Mandats (10ème, 11ème, 12ème, 13ème, 14ème, 15ème et 16ème résolutions)

Au titre des résolutions 10, 11, 12, 13 ,14, 15 et 16, il vous est proposé de renouveler les mandats de la société SOFIDIANE, de Monsieur Philipe Labouret, de Monsieur Hubert Martinier, de Madame Dominique Dudan, de la société PLEIADE, de la société CAPIMMO et de la société SOGECAP pour une durée de quatre ans qui prendrait fin à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice 2028. En effet, leurs mandats venant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale 2025, la société SOFIDIANE, Monsieur Philipe Labouret, Monsieur Hubert Martinier, Madame Dominique Dudan, la société PLEIADE, la société CAPIMMO et la société SOGECAP se sont portés candidats à leur propre succession.

Après examen de la situation individuelle de ces sept membres et compte tenu de leurs compétences, de la qualité de leurs apports aux travaux du Conseil de surveillance et des Comités dont ils sont membres, de leur bonne compréhension des enjeux de la Société et de leur forte assiduité, le Conseil de surveillance est favorable au renouvellement de leurs mandats. Ainsi, vous êtes appelés à approuver le renouvellement de leurs mandats.

IX. Autorisation à donner à la Gérance, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société (17ème résolution)

Il vous est proposé de renouveler les dispositions de la quinzième résolution votée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 31 mai 2024 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il vous est ainsi proposé d'autoriser la Gérance à acheter ou à faire acheter des actions de la Société dans le respect des conditions définies par les dispositions légales et réglementaires (17ème résolution).

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

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers ;
- 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, étant précisé 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 peut excéder cinq pour cent (5 %) du capital de la Société à la date considérée ;
- de livrer des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- de (i) consentir des options d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou de son groupe dans le cadre de l'article L. 225-179 et suivants du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code, (ii) leur attribuer des actions gratuites dans le cadre de l'article L. 225-197-1 et suivants et de l'article L. 22-10-59 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code, ou (iii) leur proposer, d'acquérir des actions dans les conditions prévues aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail, conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code ;
- d'annuler tout ou partie des actions achetées ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.
- Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :
- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, étant précisé que (i) cette limite s'applique à un montant du capital social de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour tenir compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée générale et que (ii) conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation lorsque ces actions ont été acquises pour favoriser la liquidité de l'action de la Société, dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers ; et
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

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

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

Il vous est proposé que l'Assemblée générale délègue à la Gérance, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement ou de réduction du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé sur la base d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre



d'actions composant le capital avant l'opération concernée et ce nombre après ladite opération, ceci afin de tenir compte de l'incidence desdites opérations sur la valeur de l'action.

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à cinquante millions d'euros (50 000 000 €).

Il vous est proposé que l'Assemblée générale confère tous pouvoirs à la Gérance, avec faculté de subdélégation, pour décider de 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, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité compétente, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

L'assemblée générale décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente autorisation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

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, pour sa partie non utilisée, à toute autorisation antérieure ayant le même objet.



4. DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DES ACTIONNAIRES :

X. ***Autorisation à donner à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues*** (18ème résolution)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise la Gérance à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'elle décidera dans les limites autorisées par la loi, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce.

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

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Gérance à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :

- arrêter le montant définitif de toute réduction de capital mise en œuvre en vertu de la présente autorisation, en fixer les modalités, réaliser et constater ladite réduction de capital ; et
- imputer la différence entre le prix d'achat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de capitaux propres.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet d'accomplir tous actes, formalités ou déclarations en vue de rendre définitives les réductions de capital qui pourraient être décidées en vertu de la présente autorisation et à l'effet de modifier en conséquence les statuts de la Société.

L'assemblée générale décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente autorisation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

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

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

XI. Délégations financières (de la 19ème résolution à la 28ème résolution résolutions)

La Gérance propose de renouveler les dispositions des dix-neuvième à vingt-huitième résolutions votées lors de l'Assemblée Générale Mixte du 31 mai 2024 en annulant et remplaçant ces résolutions par les présentes.

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

Il vous est proposé, dans la dix-neuvième résolution, que statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L. 225-129 à L. 225-129-6, L. 225-132, L. 225-133, L. 225-134, L. 22-10-49 par renvoi de l'article L. 226- 1 dudit Code ainsi qu'aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, l'Assemblée Générale :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, à une ou plusieurs augmentations de capital par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières (en ce compris tous titres de créance), étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 33.000.000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- le montant nominal des émissions des titres de créance qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 200.000.000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la Vingt-huitième résolution de la présente Assemblée générale ;
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital de la Société ;

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

- décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors possédées par eux ;
- prend acte du fait que la Gérance aura la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible permettant aux actionnaires de souscrire un nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières supérieur à celui qu'il pourrait souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscriptions dont ils disposent et en tout état de cause, dans la limite dans leur demande ;
- prend acte et décide, en tant que de besoin, que, dans le cas d'émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, la Gérance pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'elle déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
- limiter l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation
- répartir librement tout ou partie des actions, ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites ;
- offrir au public tout ou partie des actions, ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, non souscrites, en France ou à l'étranger ;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières pourront donner droit ;

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

- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
- décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission, ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ou, le cas échéant, le montant des réserves, bénéfices ou primes qui pourront être incorporées au capital
- déterminer les dates, conditions et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions ou les valeurs mobilières à émettre porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
- fixer et procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières et autres droits donnant accès au capital ;



- constater la réalisation de chaque augmentation de capital résultant de toute émission réalisée en vertu de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

5. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

6. fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.

Il vous est rappelé que la présente délégation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

Vingtième résolution (*Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance)*



Il vous est proposé, dans la vingtième résolution, que statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L. 225-129 à L. 225-129-6, L. 225-135, L. 225-135-1, L. 225-136, L. 22-10-49 par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code ainsi qu'aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, l'Assemblée Générale :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, en euro ou en devises ou en unités monétaires composites, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, par voie d'offre au public (en dehors des offres visées à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier), d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières (en ce compris tous titres de créance), étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 33.000.000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- le montant nominal des émissions des titres de créance qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 200.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la Vingt-huitième résolution de la présente Assemblée générale ;
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières et autres droits donnant accès au capital ;

3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois à la Gérance, en application de l'article L. 22-10-51 du Code de commerce, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'elle fixera en conformité avec les dispositions applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé qu'à l'expiration de la période de priorité, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission, la Gérance pourra utiliser dans l'ordre qu'elle déterminera, tout ou partie des facultés prévues par les dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce ;

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

5. décide que le prix d'émission des actions ou des valeurs mobilières pouvant être émises en vertu de la présente résolution sera fixé par la Gérance et devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur Euronext Paris lors des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 15 % ;

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

- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre
- décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandé à l'émission ;
- déterminer les dates, conditions et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-

paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;

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

7. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

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

Il vous est rappelé que la présente délégation mettrait fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

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

Il vous est proposé, dans la vingt-et-unième résolution, que statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-135-1, L. 225-136, L. 22-10-49 par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions de l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier (notamment faite à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs au sens dudit article), soit en euros, soit en devises ou en unités monétaires composites, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société :

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

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 33.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission. Il est en outre précisé qu'en cas d'offre visée au paragraphe 1° de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier ce montant ne pourra être supérieur à la limite fixée par les dispositions légales et règlementaires applicables au jour de l'émission (soit, à ce jour, 30 % du capital par an) ;
- le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 200.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission ;





- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la Vingt-huitième résolution de la présente Assemblée générale ;
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

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

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

5. décide que, dans le cas où les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission, la Gérance pourra utiliser dans l'ordre qu'elle déterminera, tout ou partie des facultés prévues par les dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce ;

6. décide que le prix d'émission des actions ou des valeurs mobilières pouvant être émises en vertu de la présente résolution sera fixé par la Gérance et devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur Euronext Paris lors des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 15 % ;

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

- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre
- décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandé à l'émission ;
- déterminer les dates, conditions et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions ou les valeurs mobilières à émettre porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
- fixer et procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital résultant de toute émission réalisée en vertu de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

8. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

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

Il vous est rappelé que la présente autorisation mettrait fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

Vingt-deuxième résolution *(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes conformément à l'article L. 225-138 du Code de commerce)*

Il vous est proposé, dans la vingt-deuxième résolution, que statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-132, L. 225-135, L. 22-10-49, L. 225-138 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et L. 228-91 et suivants du Code de commerce, l'Assemblée Générale :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en devises ou en unités monétaires composites, l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, d'actions ordinaires de la Société et/ou valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions de la Société, ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, au profit des catégories d'actionnaires visées au paragraphe 3 de la présente résolution, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 33.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 200.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la Vingt-huitième résolution de la présente Assemblée Générale ;
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital de la Société ;

3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières qui seront émises en application de la présente délégation et de réserver le droit de les souscrire aux catégories de personnes suivantes :

i. personnes physiques ou morales effectuant, directement ou par personne interposée, le remploi de tout ou partie du prix de cession (qu'il s'agisse d'un prix de cession initial ou d'un complément de prix) d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant (ou détenant directement ou indirectement une participation dans une ou plusieurs sociétés exerçant) une activité (i) de foncière ou de promoteur immobilier ou (ii) d'asset management immobilier ou de distribution,

ii. des personnes physiques ou morales (en ce compris toute sociétés), trusts, et fonds d'investissement, ou autres véhicules de placement, quelle que soit leur forme (en ce compris, sans limitation, tout fonds d'investissement ou sociétés de capital-risque, notamment tout OPCVM, FIA, FPCI, FCPI ou FIP), de droit français ou étranger, actionnaires ou non de la Société, investissant à titre habituel ou ayant investi (y compris, le cas échéant, sous forme de prêt, compte courant d'actionnaire ou d'associé ou de titres de créances convertibles ou non) dans des entreprises du secteur de l'immobilier, et/ou

iii. des prestataires de service d'investissement français ou étranger, ou tout établissement étranger ayant un statut équivalent, susceptibles de garantir la réalisation d'une émission destinée à être placée auprès des personnes visées au (i) et/ou (ii) ci-dessus et, dans ce cadre, de souscrire aux titres émis.

4. décide que, dans le cas où les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission, la Gérance pourra utiliser dans l'ordre qu'elle déterminera, tout ou partie des facultés prévues par les dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce ;

5. prend acte et décide que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;

6. décide que le prix des actions ordinaires de la Société à émettre ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières à émettre en vertu de la présente délégation, devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur Euronext Paris lors des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 15%.

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

- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre
- décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandé à l'émission ;





- déterminer les dates, conditions et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
- fixer et procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital résultant de toute émission réalisée en vertu de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

8. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

9. fixe à 18 mois à compter du jour de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.

Il vous est rappelé que la présente autorisation mettrait fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

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

Il vous est proposé, dans la vingt-troisième résolution, que statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135-1 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et L. 228-91 et suivants du Code de commerce, l'Assemblée Générale :

1. autorise la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, à décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, réalisée dans le cadre des délégations consenties à la Gérance en vertu de la Dix- neuvième résolution, de la Vingtième résolution, de la de la Vingt et unième résolution, de la Vingt-deuxième résolution et de la Vingt-septième résolution de la présente Assemblée générale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit, à ce jour et à titre indicatif, dans la limite de 15 % de l'émission initiale) ;

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

3. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

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

Il vous est rappelé que la présente autorisation mettrait fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute autorisation antérieure ayant le même objet.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

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

Il vous est proposé, dans la vingt-quatrième résolution, que statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, l'Assemblée Générale :

1. délègue à la Gérance la compétence de décider et procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle déterminera, à l'augmentation de capital social de la Société par incorporation de tout ou partie des bénéfices, réserves ou primes dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions ordinaires gratuites et/ou par majoration du montant nominal des actions existantes ;

2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 33.000.000 €, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables. Ce plafond est distinct est autonome du plafond global fixé dans la Vingt-huitième résolution de la présente Assemblée Générale ;

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

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

4. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

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

Il vous est rappelé que la présente délégation mettrait fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

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

Il vous est proposé, dans la vingt-cinquième résolution, que statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-147, L. 225-147-1, L. 22-10-48, L. 22-10-53 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, l'Assemblée Générale :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera, le cas échéant, sur rapport du commissaire aux apports, tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en devises ou en unités monétaires composites, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une autre société lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables ;

2. décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à la limite fixée par les dispositions légales et règlementaires applicables au jour de l'émission (soit, à ce jour et à titre indicatif, 20 % du capital), compte non tenu de la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital de la Société,

3. décide que le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 200.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission ;





4. décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société, susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds fixés dans la Vingt-huitième résolution de la présente Assemblée générale ;

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

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

- statuer, le cas échéant, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés à l'article L. 225-147 du Code de commerce, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers et leurs valeurs ;
- décider l'émission rémunérant les apports et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
- arrêter la liste des valeurs mobilières apportées, approuver l'évaluation des apports, fixer les conditions de l'émission des valeurs mobilières rémunérant les apports, ainsi que le cas échéant le montant de la soulte à verser ;
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
- constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts de la Société, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation de ces apports et, généralement, faire tout ce qui est nécessaire ; et
- prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.

7. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

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

Il vous est rappelé que la présente délégation mettrait fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

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

Il vous est proposé, dans la vingt-sixième résolution, que statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 22-10-49, L. 22-10-54, L. 225-129 à L. 225-129-6 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et L. 228-91 et suivants du Code de commerce, l'Assemblée Générale :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en devises ou en unités monétaires composites, l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, d'actions ordinaires de la Société et/ou valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions de la Société, ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en rémunération des titres apportés à toute offre publique comportant une composante d'échange, initiée par la Société sur les titres d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur l'un des marchés visés par l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ;

2. décide de supprimer, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières pouvant être émise par la Société au titre de la présente délégation ;

3. décide que :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 33.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 200.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la Vingt-huitième résolution de la présente Assemblée Générale ;

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

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

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

- fixer les parités d'échange et, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, ainsi que constater le nombre de titres apportés à l'échange et le nombre d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières à émettre en rémunération ;
- déterminer les dates, conditions et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions ou valeurs mobilières à émettre porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- d'inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et leur valeur nominale ;
- déterminer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société et fixer toutes autres modalités permettant d'assurer, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou des bénéficiaires d'option ou d'achat d'actions ou d'attribution gratuite des actions ;
- et prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital en résultant et modifier corrélativement les statuts ;

6. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

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

Il vous est rappelé que la présente délégation mettrait fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

Vingt-septième résolution *(Délégation de compétence à donner à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées – délégation à la Gérance du pouvoir de les désigner)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 22-10-49 et L. 22-10-52-1 et suivants du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, l'Assemblée Générale :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en devises ou en unités monétaires composites, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées, d'actions ordinaires de la Société et/ou valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions de la Société, ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;





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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 33.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission, étant précisé que ce montant ne pourra être supérieur à la limite fixée par les dispositions légales et règlementaires applicables au jour de l'émission (soit, à ce jour, 30 % du capital par an) ;
- le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 200.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la Vingt-huitième résolution de la présente Assemblée générale ;
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

3. décide, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-52-1 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code, que le prix d'émission des actions émises dans le cadre de la présente délégation, sera fixé par la Gérance selon les modalités prévues par les dispositions réglementaires applicables à la date de l'utilisation de la présente délégation ;

4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières à émettre en vertu de la présente résolution, au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées et de déléguer à la Gérance le pouvoir de désigner ces personnes ;

5. décide que, dans le cas où les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission, la Gérance pourra utiliser dans l'ordre qu'elle déterminera, tout ou partie des facultés prévues par les dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce ;

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

- d'arrêter les conditions de la ou des émissions ;
- de désigner le ou les personnes au profit de laquelle ou desquelles l'émission est réservée ;
- d'arrêter le nombre de titres à attribuer à chacun des bénéficiaires ;
- de décider le montant à émettre, le prix de l'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ;
- de déterminer les dates et les modalités de l'émission, la nature, la forme et les caractéristiques des titres à créer qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ;
- de déterminer le mode de libération des actions et/ou des titres émis ou à émettre ;
- de fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'émission ;
- de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois ;
- à sa seule initiative, d'imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- de constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- de procéder à tous ajustements requis en conformité avec les dispositions légales, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeur mobilières donnant accès à terme au capital ;
- d'une manière générale, de passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés et plus généralement faire tout ce qui est nécessaire en pareille matière.

7. prend acte du fait que la Gérance rendra compte à la plus prochaine assemblée générale ordinaire, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation de la présente délégation accordée au titre de la présente résolution.

8. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

9. fixe à 18 mois à compter du jour de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

Vingt-huitième résolution *(Plafond global des augmentations de capital)*

Il vous est proposé, dans la vingt-huitième résolution, que statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions du Code de commerce, l'Assemblée Générale :

1. fixe le plafond global des augmentations du capital social qui pourraient résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions ordinaires, réalisées en vertu des délégations et autorisations consenties à la Gérance par la présente Assemblée générale aux termes de la Dix-neuvième résolution, de la Vingtième résolution, de la Vingt-et-unième résolution, de la Vingt-deuxième résolution, de la Vingt-troisième résolution, de la Vingt-cinquième résolution, de la Vingt-sixième résolution et de la vingt-septième résolution, à un montant nominal total maximal de 33.000.000 euros, compte non-tenu du nombre d'actions à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital ;

2. fixe à 200.000.000 euros le montant nominal total maximum global des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises en vertu des délégations et autorisations consenties à la Gérance par la présente Assemblée générale aux termes de la Dix-neuvième résolution, de la Vingtième résolution, de la Vingt-et-unième résolution, de la Vingt-deuxième résolution, de la Vingt-cinquième résolution, de la Vingt-sixième résolution et de la Vingt-septième résolution, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites.

Nous vous invitons à approuver cette résolution.

XII. Modifications statutaires (29ème résolution)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et des modifications et assouplissements apportés par la Loi n°2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, décide de modifier les articles 10.3.2 et 11.1 des statuts de la Société comme suit :

Article 10.3.2 – Réunions

Rédaction actuelle :	**Nouvelle rédaction :**
Les réunions du Conseil de surveillance sont présidées par le Président ou, en cas d'absence de celui-ci, par le Vice-président ou, en l'absence de ces derniers, par le membre désigné à cet effet par le Conseil de surveillance.	Les réunions du Conseil de surveillance sont présidées par le Président ou, en cas d'absence de celui-ci, par le Vice-président ou, en l'absence de ces derniers, par le membre désigné à cet effet par le Conseil de surveillance.
Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et au moins une fois chaque trimestre, dans les quinze jours qui suivent la remise du rapport périodique de la Gérance, sur convocation par tout moyen du Président, du Vice-président, de la moitié au moins des membres du Conseil de surveillance, de la Gérance ou d'un associé commandité, et dans le respect d'un délai de convocation de trois jours, sous réserve de circonstances justifiant une convocation sans délai.	Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et au moins une fois chaque trimestre, dans les quinze jours qui suivent la remise du rapport périodique de la Gérance, sur convocation par tout moyen du Président, du Vice-président, de la moitié au moins des membres du Conseil de surveillance, de la Gérance ou d'un associé commandité, et dans le respect d'un délai de convocation de trois jours, sous réserve de circonstances justifiant une convocation sans délai.
Les délibérations sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du Conseil de surveillance qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective. Un membre présent peut représenter un membre absent, sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion est prépondérante. La Gérance est informée des réunions du Conseil de surveillance et peut y assister, avec voix consultative.	Les délibérations sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du Conseil de surveillance qui participent à la réunion par un moyen de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective. Un membre présent peut représenter un membre absent, sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion est prépondérante. La Gérance est informée des réunions du Conseil de surveillance et peut y assister, avec voix consultative.
Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le président de la réunion et par le Secrétaire, ou par la majorité des membres présents.	Le Conseil de surveillance pourra prendre des décisions par consultation écrite de ses membres dans les conditions, notamment de délais et de forme (y compris par voie électronique), fixées dans son règlement intérieur. Tout membre du Conseil de surveillance pourra s'opposer au recours à la consultation écrite, dans le délai prévu par le règlement intérieur du Conseil de surveillance. Les membres du Conseil de surveillance peuvent également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires applicables et par le règlement intérieur du Conseil de surveillance. Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le président de la réunion et par le Secrétaire, ou par la majorité des membres présents.

Article 11.1 – Assemblée générale des actionnaires (alinéa n°8)

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

XIII. Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales (30ème résolution)

Enfin, nous vous demandons de donner tout pouvoir au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale des actionnaires, à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra.

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

SELECTIRENTE GESTION, Gérant



9.3 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

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

Nous vous précisons que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 quatre reprises en 2024, depuis la validation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les 11 avril, 24 juillet, 23 septembre et 26 novembre 2024, ainsi que les 13 février et 10 avril 2025 pour examiner notamment le déroulement de l'exercice 2024, la situation de SELECTIRENTE, son activité, sa gestion et les comptes de l'exercice.

SELECTIRENTE a maintenu en 2024 une gestion dynamique et rigoureuse de son portefeuille, et a réaffirmé la pertinence de sa stratégie d'investissement dans les actifs de commerces de proximité situés en centre-ville de grands métropoles – dont la résilience et le pouvoir de diversification ont une fois de plus été au rendez-vous. La Société estime que l'attachement renforcé des consommateurs aux commerces de proximité, conjugué à l'évolution positive des tendances de consommations et des modes de déplacements urbains en faveur des mobilités douces, sont autant d'atouts qui amènent à considérer les murs de commerces de proximité comme un investissement durable, sécurisé et performant.

SELECTIRENTE a ainsi enregistré en 2024 de solides performances opérationnelles, soutenues par une structure financière renforcée grâce au refinancement de 80 M€ finalisé en juillet.

Le patrimoine de votre Société

L'année 2024 a été marquée par un environnement macro-économique et politique contraint ; confirmant une décélération de l'inflation et une amélioration du pouvoir d'achat, la consommation des ménages, en hausse sur un an, est néanmoins restée relativement prudente, évolution globalement positive, notamment pour le commerce spécialisé ; les commerces ont fait preuve de résilience par rapport à d'autres classes d'actifs immobiliers en termes de montants investis.

Le marché français de l'investissement en commerce continue de performer à 2,5 Mds€, représentant 20 % des volumes investis en France sur l'année 2024, tous types d'actifs immobiliers confondus, contre 25 % en 2023. SELECTIRENTE réaffirme ses convictions quant aux commerces de proximité et à leur pouvoir d'attirer la faveur des investisseurs.

Ainsi, face à cette situation économique particulière et désireuse de préserver sa situation financière solide, SELECTIRENTE a continué à mener une politique d'investissement à la fois rigoureuse et sélective dans les actifs de commerces de proximité situés en centre-ville.

La Société a ainsi réalisé en 2024 une seule acquisition portant sur un commerce situé en plein cœur de Paris, Rue de Rivoli, pour un prix de revient global de 2,9 M€. Le rendement immédiat de l'investissement réalisé ressort à 5,5%.

Restent privilégiés les emplacements de qualité, loués lors de leur acquisition, à des niveaux de loyers de préférence inférieurs aux valeurs de marché. Ces nouveaux investissements bénéficient généralement d'un potentiel de revalorisation compte tenu de leurs loyers conservateurs au regard des valeurs locatives de marché.

Au cours de l'exercice 2024, SELECTIRENTE a poursuivi son objectif de recentrage stratégique de son portefeuille (actifs ne correspondant plus à sa cible d'investissement) en cédant 20 actifs, principalement situés en régions dans des villes de taille moyenne ou petite, pour un prix net vendeur total de plus de 14 M€, près de 11 % au-dessus de la valeur d'expertise à fin 2023, générant une plus-value distribuable de près de 5 M€ (1,2 € / action).

Au 31 décembre 2024, la Société était par ailleurs engagée dans la vente de 5 actifs situés à Maurepas (78), Albertville (73), Levallois-Perret (92), Lyon (69) et Bidart (64) pour un prix net vendeur total de 4,1 M€.

Compte tenu de la qualité de ses emplacements, la Société a enregistré en 2024 une croissance de la valorisation de ses actifs immobiliers détenus en direct, dans un contexte de changement de régime de taux d'intérêt. Ainsi, ces valeurs d'expertise s'inscrivent en croissance de +1,6 % à périmètre constant sur l'année.

Dans le détail, sur un an, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent 84% du portefeuille global de la Société, enregistrent une croissance à périmètre constant de +1,0 %, celles des quelques surfaces de bureaux de +1,8 %. Au niveau géographique, les valeurs d'expertise sont en hausse à Paris (+1,2 %), en région parisienne (+1,2%) et en régions (+2,5 %), l'ensemble représentant plus de 99 % du patrimoine global. Les actifs situés en Belgique (0,6 % du même total) affichent également une évolution positive de +2,4 %.

À fin décembre 2024, le taux de rendement moyen découlant de ces expertises indépendantes (droits inclus) sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 5,2 %, stable par rapport à fin 2023. Ce taux de rendement ressort à 5,3 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,9 % pour les actifs parisiens, 5,8 % en région parisienne et 5,8 % dans les grandes métropoles régionales), à 6,3 % pour les moyennes surfaces de périphérie (qui ne représentent plus que 1,7 % de la valeur globale du patrimoine) et à 4,9 % pour les bureaux.

L'actif net réévalué par action Net Disposal Value en normes EPRA est en croissance et ressort à 91,30 € au 31 décembre 2024 contre 90,31 € à fin 2023. L'actif net réévalué par action NTA EPRA est également en progression et ressort à 88,88 € au 31 décembre 2024, contre 86,06 € à fin 2023.

Le taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier reste élevé à 94,1 % en moyenne sur l'année 2024 (contre 95,6 % en 2023) et 94,4 % au titre du seul 4e trimestre 2024 (contre 93,4 % au titre du 3e trimestre 2024). Ainsi, à la suite des différentes actions de gestion (relocation, renouvellement…) du dernier trimestre 2024, le nombre d'actifs vacants de SELECTIRENTE est en repli, permettant une hausse du taux d'occupation financier de la Société sur la période. Sur l'exercice, cette baisse s'explique essentiellement par les défaillances de certains locataires

indépendants. A ce titre, sur les 29 actifs laissés vacants à la suite de liquidations judiciaires prononcées en 2023 et 2024, la Société en a déjà reloué 13 à date, avec une augmentation du loyer annuel de +19 % par rapport au loyer précédent.

L'endettement et le ratio loan to value

Au cours de l'année 2024, SELECTIRENTE a poursuivi sa politique d'allègement de la dette financière. Anticipant l'échéance de février 2025 de son Revolving Credit Facility (RCF) contracté en février 2022, SELECTIRENTE a conclu avec succès le 12 juillet 2024 un refinancement à hauteur de 80 M€ à travers la mise en place de deux nouvelles lignes :

- 50 M€ de crédit corporate hypothécaire in fine, d'une durée de 5 ans avec deux options possibles d'extension supplémentaire d'une année,
- 30 M€ d'un nouveau RCF sur 3 ans avec une option possible d'extension supplémentaire d'une année, ayant pour objectif de financer la croissance de la Société, notamment au travers d'acquisitions opportunistes.

Ce refinancement, qui représentait 35% de son endettement au 30 juin 2024, offre à SELECTIRENTE une prorogation de la maturité globale de sa dette, de plus de 4 ans à fin 2024, permettant ainsi à la foncière de consolider sa structure financière, avec des liquidités disponibles désormais à plus de 30 M€ et aucune autre échéance significative de dette avant 2027.

Au 31 décembre 2024, SELECTIRENTE n'a tiré que 5 M€ de ce nouveau RCF et disposait ainsi de 25 M€ de capacité de tirage additionnelle.

Afin de se couvrir à 100% contre la variation des taux d'intérêt sur ce refinancement, SELECTIRENTE a souscrit 3 nouveaux instruments de couvertures de taux avec effet différé au 4 février 2025 (à l'extinction des couvertures pré-refinancement).

Le 30 octobre 2024, SELECTIRENTE a converti ce refinancement de 80 M€ en un Sustainability Linked Loan (SLL), renforçant ainsi ses engagements de développement durable. Ce financement durable inaugural intègre trois critères de performances extra-financières (climat, énergie et collecte des données) pouvant en impacter les marges bancaires, selon l'évolution de ces critères au 31 décembre de chaque année, audités par un Organisme Tiers Indépendant (OTI), vis-à-vis des objectifs annuels de performance durable établis avec les partenaires bancaires de la Société :

- Adaptation des actifs au changement climatique,
- Réduction de la consommation d'énergie primaire des actifs,
- Augmentation de la collecte de données relatives à la performance énergétique des actifs.

Ainsi, l'endettement bancaire de SELECTIRENTE ressort globalement à 204 M€ à fin 2024 (contre 220 M€ à fin 2023) et se caractérise par :

- 25 % de dettes hypothécaires à taux fixe et 75% de dettes corporate à taux variable intégralement couvertes ;
- un ratio LTV EPRA de 34,9 % ;
- un coût moyen annuel de la dette à 1,75 % ;
- une maturité moyenne résiduelle de plus de 4 années et une duration moyenne de 3,5 années (hors options d'extension).

Les résultats 2024

Les revenus locatifs bruts de SELECTIRENTE ressortent à 30 M€ en 2024, en léger repli de –1,9 % par rapport à l'exercice précédent. A périmètre constant, les loyers seuls progressent de plus de 3 %, effet compensé, à la hausse, de l'indexation des loyers (+4,2 %), des relocations et des renouvellements de baux (+2,7 %), des cessions de fonds de commerce (+0,9 %) et, à la baisse, de la vacance (-2,9%) et des procédures collectives (liquidations judiciaires) (-1,8 %).

Le résultat net IFRS est en forte progression à 28,6 M€, sous l'effet combiné de la hausse des valeurs d'expertise du portefeuille immobilier direct (+1,6 % à périmètre constant), des plus-values de cession des immeubles de placement, de la croissance des dividendes reçus et des produits financiers, ainsi que de la maitrise des frais de gestion et des charges financières.

L'EPRA Earnings, également appelé résultat net récurrent IFRS, retraité des variations de la valeur des immeubles de placement et de celle des actifs financiers ainsi que du résultat de cession d'actifs, s'établit à 20,4 M€ (4,9 €/action vs 5,35€ / action en 2023). Cette baisse résulte principalement de celle des revenus locatifs nets (loyers bruts en diminution de près de 2%, liée aux cessions d'actifs réalisées en 2023 et 2024 et hausse des charges locatives nettes (de refacturation) due à l'augmentation provisoire de la vacance), partiellement compensée par l'amélioration du résultat financier.

Les comptes sociaux font ressortir une légère baisse du résultat net à 18,1 M€ en 2024, contre 18,5 M€ en 2023, principalement sous l'effet de la diminution des revenus locatifs liée au taux d'occupation financier en légère baisse et aux arbitrages stratégiques réalisés en 2023 et 2024.

Le Gérant propose le paiement aux actionnaires d'un dividende de 4,10 € par action, en hausse de 2,5 % par rapport à celui de l'an passé (4,00 €). Cette distribution respecte l'obligation de distribution requise par le régime SIIC d'au moins 95 % du résultat courant et 70 % des plus-values des cessions. Cette hausse de la distribution est en ligne avec la bonne tenue des résultats 2024 ainsi qu'avec la politique historique de distribution de la Société.

Compte tenu de ce qui précède, nous n'avons pas d'observation supplémentaire à formuler tant en ce qui concerne le rapport de gestion du Gérant, que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, nous vous rendons compte de l'accomplissement de notre mission pendant l'exercice clos le 31 décembre 2024, ainsi que de nos observations sur les comptes sociaux et les états financiers IFRS dudit exercice.

Nous vous précisions que, depuis le début de l'exercice 2024, le Conseil de Surveillance a été régulièrement tenu informé par la Gérance de l'activité de la Société et que les comptes annuels et les états financiers IFRS nous ont été communiqués dans les conditions prévues par la loi.

Le Conseil n'a pas d'observation particulière à formuler sur les activités et les comptes sociaux et états financiers IFRS de l'exercice clos le 31 décembre 2024, et vous invite par conséquent à approuver lesdits comptes ainsi que l'ensemble des résolutions proposées par le Gérant.

Le Conseil de Surveillance



9.4 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Mesdames, Messieurs,

Le présent rapport est établi par le Conseil de Surveillance en application des articles L. 226-10-1 et L. 22-10-78 du Code de commerce. Ce rapport inclut les informations, le cas échéant adaptées aux sociétés à conseil de Surveillance, mentionnées aux articles L. 22-10-9 à L. 22-10-11 du Code de commerce, et notamment des informations sur la gouvernance de la société, des informations sur la rémunération des dirigeants et mandataires sociaux, des informations concernant la structure du capital et des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre au public.

9.4.1 COMPOSITION ET ORGANISATION DE LA GÉRANCE

9.4.1.1 COMPOSITION DE LA GÉRANCE

1. LA GÉRANCE

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

SELECTIRENTE GESTION est une société par actions simplifiée, créée le 24 novembre 2020, au capital de 100.000 euros dont le siège social est situé 303, square des Champs Élysées, 91080 Évry-Courcouronnes et immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés d'Évry sous le numéro 891 372 294.

SELECTIRENTE GESTION comprend quatre collaborateurs et un alternant à fin 2024.

9.4.1.2 MANDAT DU GÉRANT

Le mandat de SELECTIRENTE GESTION est à durée indéterminée.

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

9.4.1.3 RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE

Politique de rémunération de la Gérance

Conformément à l'article L. 22-10-76,I du Code de commerce, les éléments de la politique de rémunération s'appliquant à la Gérance sont établis par l'associé commandité après avis du Conseil de Surveillance et en tenant compte des principes et conditions fixés par les statuts de la Société. Ces éléments font l'objet d'un projet de résolution soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire chaque année et lors de chaque modification importante de cette politique.

La politique de rémunération de la Gérance telle que présentée ci-dessous reprend à l'identique et sans modification la politique de rémunération de la Gérance approuvée par les Assemblées générales du 3 février 2021 et du 3 juin 2022 à 99,99 % des suffrages exprimés. Elle a fait l'objet d'un avis favorable du Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 13 Avril 2022 et a été adoptée par SELECTIRENTE GESTION, en qualité de seul associé commandité de la Société, par une décision en date du 14 avril 2022. Pour établir la politique de rémunération relative à la Gérance, l'associé commandité a pris en compte les principes et les conditions fixés par l'article 8.3 des statuts de la Société.

L'associé commandité ne peut déroger à l'application de la politique de rémunération que dans les conditions prévues par la loi et en particulier l'article L. 22-10-76, III du Code de commerce.

- Aux termes l'article 8.3 des statuts de la Société, aussi longtemps que la Société sera administrée par un seul Gérant, ce Gérant a droit à une rémunération annuelle égale à 0,40% HT de l'actif brut réévalué consolidé de la Société. Les statuts prévoient que cette rémunération fixe lui sera versée chaque semestre à l'issue de l'arrêté des comptes semestriels ou annuels sur la base de l'actif brut réévalué consolidé déterminé le dernier jour du semestre précédent. Le Gérant a la possibilité, en cours de semestre, de recevoir une avance à valoir sur cette rémunération. Cette avance ne pourra excéder 50% de la rémunération due au titre du semestre précédent et viendra en déduction du montant total de la rémunération versée au Gérant.
- Outre cette rémunération fixe, le Gérant aura droit à une rémunération variable sur chacune des transactions calculées de la façon suivante :
  - une commission d'investissement égale à 2,5% HT du prix de revient tous frais et droits inclus (hors TVA) de chaque acquisition réalisée de manière directe ou indirecte avec un minimum de 25.000,00 euros HT par actif ; et
  - une commission d'arbitrage égale à 0,5% HT du prix net vendeur de chaque actif cédé de manière directe ou indirecte avec un minimum de 10.000,00 euros HT par actif.

Ces rémunérations, exigibles à l'issue de chaque transaction, feront l'objet d'une approbation par l'associé commandité et l'Assemblée générale ordinaire conformément aux règles applicables.

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

- Aux termes des statuts de la Société, le ou les Gérants ont également droit, sur présentation de justificatifs, au remboursement des frais engagés dans l'intérêt de la Société.
- En cas de révocation sur décision de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, le Gérant aura droit au versement par la Société, prorata temporis, de la rémunération qui lui est due jusqu'au jour de la perte de sa qualité de Gérant et au versement par la Société d'une indemnité correspondant à la somme de (i) deux tiers d'une année de rémunération fixe (sur la base de la moyenne des rémunérations fixes des deux derniers exercices complets) et (ii) un tiers d'une année de rémunération variable (sur la base de la moyenne des rémunérations variables des deux derniers exercices complets).
- Dans la mesure où la rémunération est statutaire, elle n'entre pas dans le champ d'application du régime des conventions réglementées prévu par l'article L.226-10 du Code de commerce (qui renvoie aux articles L.225-38 à L.225-43 du Code de commerce).
- Le Gérant ne bénéficie d'aucune attribution d'options d'actions, d'actions gratuites, d'actions de performance, ou de tout autre avantage de long terme (BSA, etc.). Il n'a pas droit à une indemnité de prise de fonction, ni à une indemnité de cessation de fonctions sauf dans le cas visé ci-dessus.
- Le Gérant étant une personne morale, il n'a pas lieu de bénéficier d'un régime de retraite supplémentaire.

La rémunération fixe du Gérant, soit 0,40% HT de l'actif brut réévalué consolidé de la Société, vise à rémunérer les services fournis au titre des missions que celui-ci réalise, avec l'appui de son actionnaire à 100 %, SOFIDY, pour le compte de la Société, qui n'a pas de salariés.

La rémunération variable de la gérance ne comprend pas de critère quantifiable extra-financier dans la mesure où le choix a été fait d'intégrer des critères extra-financiers à la rémunération variable des membres de l'équipe de SELECTIRENTE GESTION, la gérance. Parmi ces critères, figurent : l'indexation systématique d'une partie de la rémunération variable de 100 % des collaborateurs de SELECTIRENTE GESTION sur des critères ESG, la diversité des genres au sein de l'équipe, l'écart de salaire moyen entre femme et homme suivi dans le temps, le nombre d'heures moyen de formation et de développement personnel par employé et par an, et de développement des membres de l'équipe spécifique aux enjeux ESG ou l'évaluation annuelle de la performance des employés.

Le Gérant est dirigé par un Président, en charge notamment de la stratégie, des décisions d'investissements, des levées de capitaux, de la politique de financement, de la communication financière, des relations investisseurs et de la gestion des risques de la Société. Il est assisté d'un directeur de l'immobilier et des opérations ainsi que d'un directeur administratif et financier. En outre le Gérant a conclu une convention de prestations de conseil et d'assistance avec son actionnaire SOFIDY.

Les missions de SOFIDY couvrent notamment des prestations de conseils, d'assistance dans la négociation et l'exécution des opérations, d'assistance dans la gestion des biens immobilier, du property management, des services de comptabilité et de l'assistance juridique.

La rémunération du Gérant permet ainsi de couvrir les coûts de rémunération de l'ensemble de ces services assurés directement ou pilotés par le Gérant, les loyers des locaux hébergeant le Gérant, les frais d'informatique de la Gérance ainsi que des dépenses de fonctionnement.

La rémunération variable est composée de commissions d'investissements et d'arbitrage. Elle vient rétribuer les efforts déployés par le Gérant pour améliorer et développer le parc immobilier et permet ainsi d'assurer un alignement entre les performances du Gérant et la stratégie de développement de la Société.

Dans la mesure où la Société n'a pas de salarié, la politique de rémunération de la Gérance ne prend pas en compte les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la Société qui en est dépourvue.

Cette politique de rémunération établit un cadre de rémunération compétitif, adapté à la stratégie et au contexte de l'entreprise et a notamment pour objectif de promouvoir sa performance sur le moyen et long terme. Elle est à ce titre, conforme à l'intérêt social de la Société.

Approbation des éléments de rémunération, et avantages de toutes natures versés ou attribués à la gérance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Le Gérant a perçu au titre de sa rémunération fixe :

- une somme annuelle égale à 0,40% HT de l'actif brut réévalué consolidé de la Société, soit un montant total de 2 358 042 € HT;
- aucune avance à valoir sur cette rémunération.

Le Gérant a perçu au titre de sa rémunération variable :

- une commission d'investissement égale à 2,5% HT du prix de revient tous frais et droits inclus (hors TVA) de chaque acquisition réalisée de manière directe ou indirecte avec un minimum de 25.000,00 euros HT par actif, soit un montant total de 69 903 € HT.
- une commission d'arbitrage égale à 0,5% HT du prix net vendeur de chaque actif cédé de manière directe ou indirecte avec un minimum de 10.000,00 euros HT par actif, soit un montant total de 202 100 € HT.

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



9.4.2 COMPOSITION ET CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

9.4.2.1 COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

À la date d'établissement du présent rapport, le Conseil de Surveillance est composé de douze membres nommés par l'Assemblée Générale Mixte en date du 3 février 2021. Le Conseil choisit parmi ses membres un Président et un Vice-Président.

Il est actuellement composé de :

- Monsieur Pierre VAQUIER, Président du Conseil et Président du Comité d'Investissement ;
- Monsieur Hubert MARTINIER, Vice-Président ;
- Madame Dominique DUDAN, Présidente du comité d'Audit et des risques;
- Monsieur Frédéric JARIEL ;
- Monsieur Philippe LABOURET ;
- Madame Cécile MAYER LEVI ;
- Madame Nathalie DE MORTEMART ;
- Madame Marie SARDARI ;
- La société PLEIADE, représentée par Monsieur Vincent FARGANT ;
- La société SOFIDIANE, représentée par Madame Sylvie MARQUES ;
- La société CAPIMMO, représentée par Monsieur Nazim BOSLI ; et
- La société SOGECAP, représentée par Monsieur Eric JOSEPH.

Il est précisé que le Conseil de Surveillance ne comporte pas de membre représentant des salariés et/ou d'actionnaires salariés et que la Société n'est pas astreinte à une telle obligation de nomination, conformément aux termes des dispositions de l'article L. 226-5-1 du Code de commerce.

Le Conseil de Surveillance réuni le 3 février 2021 a approuvé le règlement intérieur du Conseil de Surveillance. En application de la recommandation n°7 du Code Middlenext, le règlement intérieur du Conseil de Surveillance est disponible sur le site internet de la Société.

Liste des mandats sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 1° du Code de commerce, la liste des mandats et fonctions de chacun des membres du Conseil de Surveillance figure au Chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil

À la date d'établissement du présent rapport, le Conseil de Surveillance est composé à ce jour de sept hommes et cinq femmes, soit un taux de mixité de 42 % et respecte donc les dispositions des articles L.226-4-1 et L. 22-10-74 du Code de commerce.

9.4.2.2 INDÉPENDANCE DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

En date du 3 février 2021, le Conseil de Surveillance s'est réuni et a approuvé l'adoption du code de gouvernement d'entreprise Middlenext (le « Code Middlenext »). Par ailleurs, le Conseil de Surveillance a défini les critères devant servir à la qualification de membre indépendant, et ce en application de la recommandation n°3 du Code Middlenext. Ainsi, le membre indépendant du Conseil doit notamment:

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des cinq dernières années,
- ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier…) et ne pas l'avoir été au cours des deux dernières années,
- ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif,
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Le Conseil de Surveillance a, le 10 avril 2025, procédé à l'évaluation de l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance et, au regard de ces critères, a pris acte à l'issue de ces examens que les membres du Conseil de Surveillance de la Société pouvant être qualifiés d'indépendants sont :

- Madame Dominique DUDAN ;
- Monsieur Philippe LABOURET ;
- Monsieur Hubert MARTINIER ; et
- la société PLEIADE, représentée par Monsieur Vincent FARGANT.

Compte tenu de la taille de la Société, de la nature et des spécificités de son activité, de l'absence de salariés et de l'externalisation d'une part significative des tâches d'administration et de gestion, qui sont confiées à SOFIDY, il a été décidé de ne pas instituer au sein du Conseil de Surveillance d'autres comités que le Comité d'Investissement et le Comité d'Audit et des Risques, dont le fonctionnement est décrit aux paragraphe 9.4.2.3 et 9.4.2.4 ci-après.

9.4.2.3 COMITÉ D'INVESTISSEMENTS

Composition et réunions

Afin d'être assisté dans sa mission, le Conseil de Surveillance a décidé en 2006 la mise en place d'un Comité d'Investissements.

Programmé pour se tenir aux mêmes dates que chaque conseil de Surveillance, pour autant qu'il y ait objet à débattre, le Comité d'Investissements ne s'est pas tenu en 2024.

À la suite de la transformation de la Société en société en commandite par actions et en application des dispositions de l'article 10.3.3 des statuts de la Société tels qu'adoptés par l'Assemblée générale mixte en date du 3 février 2021, le Conseil de Surveillance a décidé la création d'un comité d'investissement composé de trois membres :

- Monsieur Pierre VAQUIER, président,
- Monsieur Frédéric JARIEL, vice-président,
- Monsieur Hubert MARTINIER, membre.

Le Conseil de Surveillance réuni le 3 février 2021 a également adopté le règlement intérieur du comité d'investissement.

Il se réunit à l'initiative de son Président, à la demande du Président du Conseil de Surveillance ou de la Gérance, la convocation pouvant se faire par tous moyens, y compris verbalement.

Le comité est présidé par le président, à défaut, par le vice-président du comité.

Le comité peut se réunir en tous lieux et par tous moyens, y compris par visioconférence.

Il ne peut valablement se réunir que si la moitié de ses membres au moins sont présents ou réputés présents.

Les membres du Comité n'ont pas la possibilité de se faire représenter aux réunions du Comité.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou réputés présents, les membres ayant un intérêt direct ou indirect à l'investissement envisagé ne prenant pas part au vote. En cas d'urgence, les membres peuvent être invités à faire part de leur vote par courriel. En cas de partage, la voix du président de séance est prépondérante.

Le Comité d'Investissement se réunit autant de fois qu'il le juge nécessaire préalablement à tout engagement de la Société nécessitant l'avis du comité d'investissement.

Le président du Comité établit l'ordre du jour des réunions et le communique au Président du Conseil.de Surveillance Le Comité rend compte de ses travaux à la prochaine réunion du Conseil de Surveillance, sous forme d'informations, d'avis, de propositions, de recommandations ou de comptes rendus précis et complets. Le secrétariat des travaux du comité est assuré par l'un des membres du comité désigné par le Président.

Compte tenu de la dispersion des investissements, le Comité d'Investissements n'a eu à ce jour à se prononcer que sur deux projets d'acquisition qui auraient représenté plus de 10 % de la valeur réévaluée du patrimoine de la Société.

1. Missions

Le Comité d'Investissement a pour mission :

- d'étudier et de donner à la Gérance un avis sur tout projet d'investissement, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 10 % de la valeur réévaluée du patrimoine de la Société. Pour apprécier ce seuil de 10 %, la valeur réévaluée du patrimoine est arrêtée à la date de la dernière clôture semestrielle ou annuelle et est déterminée sur la base de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la Société retenus à cette date dans le calcul de son ANR EPRA NDV (net disposal value). En cas d'avis défavorable du comité d'investissement, tout membre du comité ou la Gérance peut saisir le Conseil de Surveillance dans sa formation plénière, afin qu'il étudie et donne un second avis sur le projet d'investissement concerné ;
- d'étudier et de donner à la Gérance un avis sur tout projet de cession, de quelque nature que ce soit, d'un ou de plusieurs éléments d'actif de la Société d'un montant supérieur à 15 % de la valeur réévaluée du patrimoine de la Société.

Pour apprécier ce seuil de 15%, la valeur du ou des éléments d'actif dont la cession est envisagée est celle de la dernière évaluation hors droits réalisée par les experts immobiliers et la valeur réévaluée du patrimoine est arrêtée à la date de la dernière clôture semestrielle ou annuelle et est déterminée sur la base de la valeur des actifs immobiliers et financiers de la Société retenus à cette date dans le calcul de son ANR EPRA NDV (net disposal value).



9.4.2.4 COMITÉ D'AUDIT ET DES RISQUES

Composition et réunions

Le Conseil de Surveillance a créé un Comité d'Audit le 1er septembre 2010, lequel a été renommé Comité d'Audit et des Risques par suite de la transformation de la Société en société en commandite par actions et en application des dispositions de l'article 10.3.3 des statuts de la Société tels qu'adoptés par l'Assemblée générale mixte en date du 3 février 2021.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, il s'est réuni à trois reprises le 12 février, le 22 juillet et le 4 décembre 2024, ainsi que le 11 février 2025 afin d'examiner l'information financière au titre de l'exercice 2024, en présence de la Gérance. Le rapport du Comité d'Audit et des Risques a confirmé également le dispositif de gestion des risques mis en place par la Gérance au cours de l'exercice 2024.

Le taux de présence des membres du Comité d'Audit et des Risques au titre de l'année 2024 est de 100%.

Le Comité d'Audit et des Risques est composé de trois membres :

- Madame Dominique DUDAN, membre indépendante, présidente,
- Monsieur Pierre VAQUIER, membre,
- Monsieur Hubert MARTINIER, membre indépendant.

Le Conseil de Surveillance réuni le 3 février 2021 a également adopté le règlement intérieur du Comité d'Audit et des Risques.

Il se réunit à l'initiative de son Président, au siège social, ou en tous lieux et par tous moyens, y compris par visioconférence. Les membres du Comité d'Audit et des Risques n'ont pas la possibilité de se faire représenter.

Les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents ou réputés présents du Comité d'Audit et des Risques.

Chaque réunion donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal par le secrétaire qui transmet les comptes rendus des réunions du Comité à tous les membres dudit Comité d'Audit et des Risques.

Le président du Comité d'Audit et des Risques doit assister aux réunions du Conseil au cours desquelles les comptes sont examinés.

Le Comité d'Audit et des Risques revoit chaque année les modalités de son fonctionnement, examine sa propre efficacité et met en œuvre tout changement nécessaire après approbation du Conseil de Surveillance.

Au moins une fois par an, le Comité d'Audit et des Risques doit se réunir pour s'entretenir avec les auditeurs internes et externes en l'absence de la Gérance.

La Gérance, les autres membres indépendants du Conseil de Surveillance, le directeur financier, les auditeurs externes et toute autre personne peuvent assister aux réunions sur invitation du Comité d'Audit et des Risques.

Les auditeurs externes peuvent demander qu'une réunion soit organisée s'ils l'estiment nécessaire.

1. Missions

Le Comité d'Audit et des Risques est chargé des missions suivantes :

- il suit le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formule des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- il suit l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- émet une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'Assemblée générale. Cette recommandation adressée au Conseil de Surveillance est élaborée conformément à la réglementation ; il émet également une recommandation à cet organe lorsque le renouvellement du mandat du ou des commissaires est envisagé, en cas de procédure de sélection, et de nomination d'un co-commissaire aux comptes ;
- il suit la réalisation par les commissaires aux comptes de leur mission ; en ce qui concerne les entités d'intérêt public, il tient compte des constatations et conclusions du Haut Conseil du commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés ;
- il s'assure du respect par les commissaires aux comptes des conditions d'indépendance ; en ce qui concerne les entités d'intérêt public, le cas échéant, il prend les mesures nécessaires à l'application des règles de plafonds d'honoraires perçus par les commissaires aux comptes de la part de la Société, et s'assure du respect des conditions des risques pesant sur l'indépendance des commissaires aux comptes ;
- il approuve, pour les entités d'intérêt public, la fourniture des services mentionnés à l'article L. 822-11-2 : services autres que la certification des comptes (SAAC).

Compte tenu de la taille de la Société, de la nature et des spécificités de son activité, de l'absence de salariés et de l'externalisation d'une part significative des tâches d'administration et de gestion, il a été décidé de ne pas instituer au sein du Conseil de Surveillance d'autres comités que le Comité d'investissement et le Comité d'Audit et des Risques, dont le fonctionnement est décrit ci-dessus.



9.4.2.5 APPLICATION DU CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE MIDDLENEXT

À l'occasion de la transformation de la Société en société en commandite par actions, le Conseil de Surveillance réuni le 3 février 2021 a adopté un nouveau règlement intérieur et a décidé de se référer au Code de gouvernement d'entreprise pour les petites et moyennes valeurs publié par Middlenext en septembre 2016 et révisé en septembre 2021 et validé en tant que code de référence par l'AMF, qui peut être consulté sur le site internet de Middlenext (www.middlenext.com).

Le code Middlenext contient des points de vigilance qui rappellent les questions que le conseil de Surveillance doit se poser pour favoriser le bon fonctionnement de la gouvernance ainsi que des recommandations.

Le tableau ci-dessous présente l'application par la Société des recommandations du Code Middlenext à la date d'enregistrement du Document d'Enregistrement Universel :

Recommandations du Code Middlenext	Appliquée	Non appliquée
Le pouvoir de « surveillance »		
R1 : Déontologie des membres du Conseil	X	
R2 : Conflits d'intérêts	X	
R3 : Composition du Conseil – Présence de membres indépendants	X	
R4 : Information des membres du Conseil	X	
R5 : Formation des membres du Conseil		X
R6 : Organisation des réunions du Conseil et des Comités	X	
R7 : Mise en place des Comités	X	
R8 : Mise en place d'un comité spécialisé sur la Responsabilité sociale/sociétale et environnementale des Entreprises (RSE)		X
R9 : Mise en place d'un règlement intérieur du Conseil	X	
R10 : Choix de chaque membre du Conseil	X	
R11 : Durée des mandats des membres du Conseil	X	
R12 : Rémunération des membres de Conseil	X	
R13 : Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil	X	
R14 : Relation avec les actionnaires	X	
Le pouvoir « exécutif »		
R15 : Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise		X
R16 : Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	X	
R17: Préparation de la succession des dirigeants		X
R18 : Cumul contrat de travail et mandat social		X
R19 : Indemnités de départ		X
R20 : Régimes de retraite supplémentaires		X
R21: Stock-options et attributions d'actions gratuites		X
R22 : Revue des points de vigilance	X	

La Société applique les recommandations du Code de gouvernance Middlenext.

- R2 - Conflits d'intérêts :

L'ensemble des diligences relatives à la révélation et au suivi des conflits d'intérêts doit être indiqué dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

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

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

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

- R13 - Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil:

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

En application du Code de gouvernance, le Conseil de Surveillance a pu répondre à un questionnaire individuel adressé à chaque membre du Conseil. Les réponses à ce questionnaire font ressortir la satisfaction du mode de fonctionnement du Conseil, de la qualité des échanges et prises de décisions en son sein.

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

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



informations synthétiques relatives à la gestion du patrimoine transmises au Conseil.

- R14 - Relation avec les "actionnaires":

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

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

- R5 - Formation des membres du conseil :

Il est recommandé que le Conseil prévoit un plan de formation triennal (équivalent, par exemple, à 4 à 6 jours de formation par « membre du Conseil » sur la période) adapté aux spécificités de l'entreprise, destiné aux « membres du Conseil » salariés ou non. Ce plan prend en compte les équivalences acquises par l'expérience. Chaque année, le Conseil fait un point sur l'avancement du plan de formation et en rend compte dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise.

Dans le cadre de son évaluation annuelle, le Conseil de Surveillance n'a pas identifié de besoin en matière de formation.

- R8 - Mise en place d'un comité spécialisé sur la Responsabilité social/sociétale et environnementale des Entreprises (RSE) :

Il est recommandé que chaque Conseil se dote d'un comité spécialisé en RSE ou se réunisse en formation de comité RSE, en fonction de sa taille. Ce comité, en fonction des sujets, travaille en lien avec les autres comités spécialisés.

Les aspects ESG/RSE ont été pleinement intégrés par SELECTIRENTE et se déclinent en différents engagements, tout en veillant à une implication constante de l'ensemble de ses parties prenantes internes et externes.

SELECTIRENTE a publié en janvier 2023 sa Charte ESG intitulée « Nos engagements de Développement Durable ». Celle-ci définit ses engagements et objectifs chiffrés et datés en matière de développement durable, ses attentes envers ses parties prenantes et la prise en compte des enjeux ESG dans la conduite de ses activités.

SELECTIRENTE, qui n'a pas d'employés, est dirigée par un gérant, SELECTIRENTE GESTION SAS, gérant commandité et responsable de la mise en place d'une politique ESG/RSE formalisée et ambitieuse pour SELECTIRENTE. Elle est notamment chargée de définir la politique ESG et de contrôler sa mise en œuvre, de répondre aux problématiques ESG de la société et de ses collaborateurs et enfin de s'assurer du respect des engagements en la matière.

SELECTIRENTE GESTION a créé un groupe de travail pour définir une stratégie ESG/RSE de SELECTIRENTE, l'objectif étant de développer un comité RSE propre à SELECTIRENTE à court ou moyen terme.

- R14 - Relation avec les « actionnaires » *:*

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

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

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

Le Conseil de Surveillance n'a pas estimé qu'une communication particulière était nécessaire avec les actionnaires minoritaires, en vue de la prochaine Assemblée générale de 2025.

Les résultats de l'Assemblée générale ordinaire annuelle réunie le 31 mai 2024 font apparaître un quorum de 96,60% et une adoption des résolutions à la quasi-unanimité des actionnaires présents ou représentés.

- R15 - Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise :

Il est recommandé qu'au-delà de la loi, et en tenant compte du contexte métier, le Conseil vérifie qu'une politique visant à l'équilibre femmes hommes et à l'équité est bien mise en œuvre à chaque niveau hiérarchique de l'entreprise. Le Conseil précise dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise la politique engagée et les résultats obtenus lors de l'exercice.

Cette recommandation n'est pas applicable car SELECTIRENTE n'emploie aucun salarié et son Gérant est une personne morale.

- R17 - Préparation de la succession des dirigeants :

Il est recommandé que le sujet de la succession soit régulièrement inscrit à l'ordre du jour du Conseil ou d'un comité spécialisé afin de vérifier que la problématique a été abordée ou que son suivi a été effectué annuellement.

Cette recommandation n'est pas applicable car SELECTIRENTE n'emploie aucun salarié et son Gérant est une personne morale nommée pour une durée indéterminée.

- R18 - Cumul contrat de travail et mandat social :

Il est recommandé que le Conseil de Surveillance, dans le respect de la réglementation, apprécie l'opportunité d'autoriser ou non le cumul du contrat de travail avec un mandat social de président, président directeur général, directeur général (sociétés anonymes à conseil de Surveillance), président du directoire (sociétés anonymes à directoire et Conseil de Surveillance) et gérant (sociétés en commandite par actions). Le rapport à l'Assemblée en expose les raisons de façon circonstanciée.

Cette recommandation n'est pas applicable car SELECTIRENTE n'emploie aucun salarié et son Gérant est une personne morale.

- R19 - Indemnité de départ :

Il est recommandé, dans le cas où une indemnité de départ a été prévue dans des conditions conformes à la loi, que son plafond, après prise en compte de l'indemnité éventuellement versée au titre du contrat de travail, n'excède pas deux ans de rémunération (fixe et variable), sauf dans le cas où la rémunération du « dirigeant » est notoirement en deçà des médianes du marché (cas, en particulier, des jeunes entreprises).

Cette recommandation n'est pas applicable car SELECTIRENTE n'emploie aucun salarié et son Gérant est une personne morale.

- R20 - Régime de retraite supplémentaire :

Il est recommandé que la société rende compte dans son rapport aux actionnaires, des éventuels régimes de retraite

supplémentaires à prestations définies qu'elle a pu mettre en place au bénéfice des mandataires dirigeants et les justifie dans une optique de transparence.

Cette recommandation n'est pas applicable car SELECTIRENTE n'emploie aucun salarié et son Gérant est une personne morale.

- R21 - Stock-options et attributions d'actions gratuites :

Il est recommandé de ne pas concentrer à l'excès sur les dirigeants l'attribution de stock-options ou d'actions gratuites. Il est également recommandé de ne pas attribuer de stock-options ou d'actions gratuites à des dirigeants mandataires sociaux à l'occasion de leur départ. Il est également recommandé que l'exercice de tout ou partie des stock-options ou l'attribution définitive de tout ou partie des actions gratuites au bénéfice des dirigeants soient soumis à des conditions de performance pertinentes traduisant l'intérêt à moyen long terme de l'entreprise appréciées sur une période d'une durée significative.

Cette recommandation n'est pas applicable en l'absence de régimes Stock-options et attributions d'actions gratuites au sein de la Société.

9.4.2.6 RÉMUNÉRATIONS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance

Conformément à l'article L. 22-10-76, II du Code de commerce, la politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance fera l'objet d'un projet de résolution soumis à l'accord de l'associé commandité et à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire chaque année et lors de chaque modification importante de cette politique.

Les éléments de la politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance ont été approuvés par les Assemblées Générales Mixtes réunies le 3 juin 2022, le 2 juin 2023 et le 31 mai 2024.

Le Conseil de Surveillance ne peut déroger à l'application de la politique de rémunération que dans les conditions prévues par la loi et en particulier l'article L. 22-10-76, III du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 22-10-76, I du Code de commerce, les éléments de la politique de rémunération s'appliquant aux membres du Conseil de Surveillance sont établis par le Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance, dans sa réunion du 10 avril 2025, a adopté les éléments de la politique de rémunération se rapportant à la rémunération perçue par les membres du Conseil de Surveillance au titre de leur activité.

Éléments de la politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance :

- conformément à l'article 10.1 des statuts de la Société, les membres du Conseil de Surveillance peuvent percevoir une rémunération dont le montant global annuel est voté par l'Assemblée générale et dont la répartition est décidée par le Conseil de Surveillance conformément à la politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance ;

- le montant de cette enveloppe annuelle tient compte de la croissance du Groupe, de l'évolution de ses activités ainsi que des pratiques des sociétés comparables en matière de rémunération des membres du conseil. Il est également rappelé que les membres du Conseil de Surveillance relevant du groupe Tikehau Capital sont soumis à une règle interne de non perception de rémunération au titre des fonctions ou mandats sociaux exercés au sein du groupe. Aussi, seuls les membres du Conseil extérieurs au groupe Tikehau Capital pourront percevoir une rémunération, fixée selon les critères de présence effective au Conseil, de responsabilité liée à la Présidence du Conseil ou des Comités spécialisés ainsi que la qualité de membre de ces Comités spécialisés ;

- la répartition de l'enveloppe annuelle allouée aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité tient compte notamment de la participation effective de chaque membre aux réunions ainsi que des fonctions qu'il exerce au sein du Conseil et, le cas échéant, de ses Comités. Cette répartition est effectuée à part égale entre les membres susceptibles de pouvoir y prétendre, au prorata de leur participation effective par présence physique ou par conférence téléphonique (« un jeton ») étant précisé que le Président du Conseil, et les Présidents des différents Comités percevront un jeton double et les membres des Comités spécialisés percevront un jeton multiplié par 1,5. La rémunération au titre de l'année N est versée lors de l'année N + 1. Les membres du Conseil de Surveillance ne reçoivent aucune autre rémunération allouée par la Société en raison de leur mandat. Ils n'ont pas conclu de contrat de travail ou de prestations de service avec la Société ;

- dans la mesure où la Société n'a pas de salarié, la politique de rémunération du Président et des membres du Conseil de Surveillance ne prend pas en compte les conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la Société.

Approbation des éléments de rémunération, et avantages de toutes natures versés ou attribués au Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Monsieur Pierre VAQUIER n'a perçu aucune rémunération au titre de ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance, Président du Comité d'Investissements et membre du Comité d'Audit et des Risques de SELECTIRENTE en 2024.

En application de l'article L 22-10-7, II du Code de commerce, les éléments composant la rémunération totale, avantages de toutes natures versés ou attribués à Monsieur Pierre VAQUIER, Président du Conseil de Surveillance, sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle.



Le détail de la rémunération attribuée aux membres du Conseil de Surveillance, du Comité d'Investissements et du Comité d'Audit et des Risques en 2024 est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Membres du Conseil de Surveillance	2022	2023	2024
M. Vaquier (Président)	0 €	0 €	0 €
M. Martinier (Vice-Président)	6 818 €	6 742 €	8 235 €
Mme. Dudan	6 818 €	6 742 €	8 235 €
SOFIDIANE	6 818 €	6 742 €	8 235 €
M. Labouret	4 091 €	6 742 €	8 235 €
M. Jariel	0 €	0 €	0 €
Mme. Mayer-Levi	0 €	0 €	0 €
SC CAPIMMO	6 818 €	6 742 €	8 235 €
Mme. Sardari	0 €	0 €	0 €
Mme de Mortemart	0 €	0 €	0 €
PLEIADE	6 818 €	6 742 €	6 588 €
SOGECAP	5 455 €	5 393 €	4 941 €
Sous-Total	**43 636 €**	**45 843 €**	**52 706 €**
Membres du Comité d'Investissements	**2022**	**2023**	**2024**
M. Vaquier (Président)	0 €	0 €	0 €
M. Martinier	2 045€	0 €	0 €
M. Jariel (Vice-Président)	0 €	0 €	0 €
Sous-Total	**2 045 €**	**0 €**	**0 €**
Membres du Comité d'Audit et des Risques	**2022**	**2023**	**2024**
Mme. Dudan (Présidente)	8 182 €	8 090 €	9 882 €
M. Martinier	6 136 €	6 067 €	7 412 €
M. Vaquier	0 €	0 €	0 €
Sous-Total	**14 318 €**	**14 157 €**	**17 294 €**
TOTAL	**60 000 €**	**60 000 €**	**70 000 €**

Le taux de présence des membres du Conseil de Surveillance aux réunions depuis le 1er janvier 2024 est de 90,28 %.

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

9.4.3 MODALITÉS RELATIVES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Conformément à la réglementation en vigueur, aucune modalité particulière relative à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale n'est à signaler, selon l'article 11.1 des statuts de la Société.

9.4.4 OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

9.4.4.1 CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES NOUVELLES OU QUI SE POURSUIVENT

1. Conventions conclues au cours de l'exercice 2024

Aucune convention réglementée n'a été conclue au cours de l'exercice 2024.

2. Conventions conclues au cours des exercices antérieurs se poursuivant au cours de l'exercice 2024

Aucune convention réglementée conclue au cours des exercices antérieurs ne se poursuit au cours de l'exercice 2024.

3. Conventions conclues depuis la clôture de l'exercice 2024

Aucune convention réglementée n'a été conclue depuis la clôture de l'exercice 2024.

9.4.4.2 AUTRES OPÉRATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Dans le cadre de la transformation de la Société en société en commandite par actions, le Gérant a conclu avec SOFIDY une convention de prestation d'assistance et de conseil, non-exclusive, qui prévoit la fourniture par SOFIDY à SELECTIRENTE GESTION de prestations de conseils et d'assistance notamment en matière d'investissement, de mise en place de la stratégie de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière. Les termes et conditions de la convention de prestation de services sont décrits au Chapitre 3, Section 3.1 du Document d'Enregistrement Universel 2024.

9.4.4.3 PROCÉDURE D'ÉVALUATION DES CONVENTIONS COURANTES CONCLUES À DES CONDITIONS NORMALES

Le Conseil de Surveillance du 3 février 2021, après avoir pris connaissance de la procédure d'examen des conventions courantes et conclues à des conditions normales, devenue obligatoire aux termes des dispositions de la Loi Pacte[12] du 22 mai 2019, a approuvé la procédure d'examen des conventions courantes et conclues à des conditions

(12) Loi n° 2019-486 du 22 mai 2019, dite « loi Pacte ».

normales, à la suite de la transformation de la Société en Société en commandite par actions.

La Gérance est l'organe compétent ayant la charge de l'évaluation de ces conventions.

Définition des conventions libres et des conventions réglementées

a) *Conventions réglementées*

Aux termes de l'article L. 226-10 du Code de commerce, une convention réglementée s'entend de toute convention conclue, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, la Société et d'autre part :

- l'un de ses Gérants ;
- l'un des membres de son Conseil de Surveillance ;
- l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;

- une entreprise si l'un des Gérants ou l'un des membres du Conseil de Surveillance de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de Surveillance de l'entreprise.

L'article L. 226-10 du Code de commerce vise également les conventions auxquelles une des personnes précédemment citées est indirectement intéressée.

Une personne indirectement intéressée à une convention à laquelle elle n'est pas partie est, selon la définition proposée par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») dans sa Recommandation 2012-05[13] celle « *qui, en raison des liens qu'elle entretient avec les parties et des pouvoirs qu'elle possède pour infléchir leur conduite, en tire ou est susceptible d'en tirer un avantage* ».

b) *Conventions libres*

Ne sont pas soumises à la procédure des conventions réglementées les conventions intra-groupe conclues entre la Société et une de ses filiales directes ou indirectes détenues à 100 %, déduction faite du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences légales[14].

Il en est de même des conventions portant sur (i) des opérations courantes et (ii) conclues à des conditions normales[15].

(i) Opérations courantes

Conformément au Guide CNCC[16], les opérations courantes sont celles que la Société réalise habituellement dans le cadre de son activité sociale. L'appréciation du caractère courant de la convention s'opère de façon objective. La répétition est une présomption du caractère courant mais n'est pas à elle seule déterminante.

Dans ce cadre, il sera notamment pris en considération :

- le fait que l'opération est identique à d'autres opérations déjà effectuées par la Société et relève de son activité ordinaire ;
- les circonstances qui ont entouré la conclusion de la convention, à savoir notamment son importance juridique, ses conséquences économiques et sa durée ;
- les pratiques usuelles pour les sociétés placées dans une situation similaire.

Une liste exhaustive des opérations courantes au sein de la Société SELECTIRENTE (la « Société ») ne peut être établie car elles concernent les conventions nécessaires aux activités mais peuvent notamment être citées les conventions suivantes :

- convention de mandat de recherche de locataires,
- convention de bail avec les locataires,
- convention avec les prestataires techniques en vue de la réalisation de travaux dans les locaux,
- convention de mandat de gérance, en vue de l'entretien le gardiennage des locaux,
- etc.

La liste ci-dessus n'est en aucun cas limitative et a été établie sur la base des conventions conclues régulièrement par la Société.

(ii) Conditions normales

Une réponse ministérielle définit une convention conclue à des conditions normales comme comportant les « *mêmes conditions que celle qu'[une société] pratique habituellement dans ses rapports avec les tiers* »[17].

Le Guide CNCC estime que les conventions sont conclues à des conditions normales si elles le sont à des conditions habituellement consenties par la Société ou généralement pratiquées dans un même secteur d'activité ou un même type de conventions. Il précise que par conditions, il faut entendre les clauses de la convention telles que celles concernant l'objet, le prix, les délais de règlement et les garanties accordées.

Pour apprécier ce caractère normal, il est possible de se référer à un prix de marché, à des conditions usuelles au sein du Groupe ou à des standards de place.

Le caractère courant et les conditions normales sont des critères cumulatifs, en l'absence de l'un ou de l'autre, la convention doit être soumise à la procédure des conventions réglementées.

L'appréciation du caractère courant et des conditions normales d'une convention est réexaminée lors de toute modification, renouvellement, reconduction ou résiliation d'une convention libre de sorte qu'une convention précédemment considérée comme libre et, à ce titre, exclue de la procédure des conventions réglementées pourrait être, à cette occasion, requalifiée de convention réglementée et partant soumise à la procédure des conventions réglementées.

Rôle du Comité d'Audit et des Risques

Le Comité d'Audit et des Risques examine les conventions libres conclues au cours du dernier exercice ou au cours d'exercices antérieurs mais dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice et présente les éventuels débats en son sein s'y rapportant lors de la prochaine réunion du Conseil de Surveillance.



(13) Recommandation AMF 2012-05 « Les Assemblées générales d'actionnaires de sociétés cotées » adoptée le 2 juillet 2012 et modifiée le 29 avril 2021.
(14) Article L.225-39 du Code de commerce, sur renvoi de l'article L.226-10 du Code de commerce.
(15) Article L.225-39 du Code de commerce, sur renvoi de l'article L.226-10 du Code de commerce.
(16) Guide de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées et courantes de février 2014
(17) Réponse du Ministre de la Justice à M. Valbrun, JO déb. A.N., 31 mars 1977, p. 1 398 Bulletin CNCC n° 25, mars 1977, p. 102.

Le Comité d'Audit et des Risques procède annuellement à la revue de la Procédure et des résultats obtenus au cours de l'exercice écoulé et présente les résultats de cet examen au Conseil de Surveillance.

Rôle du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance prend connaissance des conclusions du Comité d'Audit et des Risques, sur l'éventuelle requalification d'une convention libre en convention réglementée, le cas échéant, ou réciproquement.

Les personnes directement ou indirectement intéressées ne participent, à aucun stade du processus, à cette éventuelle requalification. Lors de l'examen de cette éventuelle requalification par le Conseil, les personnes directement ou indirectement intéressées s'abstiennent de prendre part aux débats et au vote.

Le Conseil évalue annuellement la mise en œuvre de la Procédure, il la met à jour en fonction des évolutions légales et réglementaires et adopte toute modification qui lui semble de nature à renforcer son efficacité.

9.4.5 DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Résolution	Objet de la résolution	Montant maximal	Durée de l'autorisation
17ème de l'AGM du 31 mai 2024	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	50 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital et 300 000 000 euros pour les titres de créances	26 mois à compter du 31 mai 2024
18ème de l'AGM du 31 mai 2024	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par offre au public - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	40 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital et 300 000 000 euros pour les titres de créances(1)	26 mois à compter du 31 mai 2024
19ème de l'AGM du 31 mai 2024	Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières –avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances	40 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital (dans la limite de 30% du capital par an) et 300 000 000 euros pour les titres de créances(1)	26 mois à compter du 31 mai 2024
21ème de l'AGM du 31 mai 2024	Emission d'Actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec renonciation au droit préférentiel de souscription au profit de catégories de personnes	40 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital et 300 000 000 euros pour les titres de créances(1)	18 mois à compter du 31 mai 2024
22ème de l'AGM du 31 mai 2024	Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit réferentiel de souscription	Dans la limite du : - plafond spécifique prévu par la résolution sur le fondement de laquelle l'émission initiale aura été réalisée (dans la limite de 15% de l'émission initiale) ; - et du plafond global(1)	26 mois à compter du 31 mai 2024
23ème de l'AGM du 31 mai 2024	Augmentation du capital de la Société par incorporation de réserves, primes, bénéfices ou autres	50 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital	26 mois à compter du 31 mai 2024
24ème de l'AGM du 31 mai 2024	Emission d'Actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec renonciation au droit préférentiel de souscription	20% du capital(1)	26 mois à compter du 31 mai 2024
25ème de l'AGM du 31 mai 2024	Emission d'actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société – avec suppression du droit préférentiel de souscription – en cas d'offre publique initiée par la Société	40 000 000 euros pour le montant nominal des augmentations de capital et 300 000 000 euros pour les titres de créances(1)	26 mois à compter du 31 mai 2024
16ème de l'AGM du 31 mai 2024	Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues	10 % du capital par période de 24 mois	18 mois à compter du 31 mai 2024

(1) Le montant nominal maximum cumulé des augmentations de capital ou des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution s'impute sur le montant du plafond global fixé à, respectivement, 50 000 000 € pour les augmentations de capital et 300 000 000 € pour les émissions de titres de créances.



9.4.6 ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

a) Structure du Capital

Ces éléments sont détaillés au Chapitre 8 du présent Document d'Enregistrement Universel.

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

Néant.

c) Participations significatives et d'autocontrôle (Participations directes et indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12).

Ces éléments sont détaillés au Chapitre 8 du présent Document d'Enregistrement Universel.

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

Néant.

e) Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'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 de la Gérance ainsi qu'à la modification des statuts de la société.

Ces éléments sont détaillés au Chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

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

Ces éléments sont détaillés au paragraphe « Délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale en matière d'augmentation de capital » ci-avant.

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

Les contrats de certains emprunts bancaires conclus par la Société intègrent une clause d'exigibilité anticipée en cas de changement de la Gérance.

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

Néant.



9.5 TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES AU VOTE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1. DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, ainsi que du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve les comptes dudit exercice, faisant ressortir un bénéfice net comptable de 18 054 169,28 €, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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 2024.

L'Assemblée générale donne quitus entier et sans réserve à la Gérance de sa gestion pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024, transfert de réserves et distribution)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance ainsi que du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels,

1) constate que le résultat net comptable de l'exercice s'élève à un bénéfice net de 18 054 169,28 € au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;

2) décide, conformément à la proposition de la Gérance, et en accord avec le Conseil de Surveillance, de transférer un montant de 30 463,31 € à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option pour le régime SIIC effectuée en 2007 ;

3) décide, conformément à la proposition de la Gérance, et en accord avec le Conseil de Surveillance, de transférer un montant de 249 686,87 € à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond au cumul des compléments d'amortissements des actifs immobiliers cédés en 2024 et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option adoptée en 2007 au régime SIIC ;

4) décide, conformément à la proposition de la Gérance, et en accord avec le Conseil de Surveillance, de fixer le montant du dividende à 4,10 € par action ;

5) prend acte qu'en application de l'article 14.1 des statuts, il est attribué à l'associé commandité, à titre de préciput, une somme égale à 10% du montant de la distribution autorisée ;

6) décide, conformément à la proposition de la Gérance, et en accord avec le Conseil de Surveillance, d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice net comptable de l'exercice 2024	**18 054 169,28 €**
Report à nouveau antérieur	+ 624 468,94 €
Dotation à la réserve légale	– 555 518,39 €
Bénéfice distribuable	**= 18 123 119,83 €**
Distributions	
Dividende en numéraire de 4,10 euros par action [(1)]	- 17 109 045,80 €
Préciput de l'associé commandité [(1)]	– 1 710 904,58 €
Représentant un montant maximum [(1)] de	**– 18 819 950,38 €**
Affectation	
Prélèvement sur le bénéfice distribuable	– 17 498 650,89 €
Prélèvement sur le poste " Ecart de réévaluation distribuable"	– 1 321 299,49 €
Solde du report à nouveau	**= 624 468,94 €**

(1) Le montant total du dividende est calculé sur la base du nombre théorique d'actions ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2024 et pourra varier selon le nombre d'actions ouvrant effectivement droit au dividende à la date de détachement du dividende, notamment en fonction du nombre d'actions auto-détenues à cette date.
Le bénéfice correspondant aux dividendes non versés en raison de l'existence d'actions auto-détenues à la date du versement du dividende pourra être affecté au compte du report à nouveau.



Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé, ci-après, le montant des dividendes mis en distribution, au titre des trois exercices précédents :

Exercice	Dividende par action (€)	Fraction éligible à l'abattement de 40% pour les personnes physiques conformément aux 2° et 3° b bis du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts (€)	Fraction non éligible à l'abattement de 40% pour les personnes physiques conformément aux 2° et 3° b bis du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts (€)
2021	3,60	0	3,60
2022	3,80	0,67	3,13
2023	4,00	0,30	3,70

TROISIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce, approuve ledit rapport.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Fixation du montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, fixe le montant de la rémunération globale à allouer aux membres du Conseil de Surveillance à soixante-dix mille euros (70.000 €), en rémunération de leur activité de membre du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours ainsi que chaque exercice ultérieur, et ce jusqu'à décision contraire de l'Assemblée générale ordinaire.

La répartition de cette somme entre les membres au Conseil de Surveillance sera déterminée par le Conseil de Surveillance conformément à la politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance arrêtée par ce dernier dans les conditions prévues à l'article L. 22-10-76 du Code de Commerce.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments de la politique de rémunération applicables à la Gérance pour l'exercice 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération applicables à la Gérance, approuve, en application de l'article L. 22-10-76, II du Code de commerce, la politique de rémunération de la Gérance pour l'exercice 2025 telle que présentée au Chapitre 3, Section 3.3.1, du Document d'enregistrement universel 2024.

SIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicables au Conseil de Surveillance pour l'exercice 2025)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération applicables au Conseil de Surveillance, approuve, en application de l'article L. 22-10-76, II du Code de commerce, la politique de rémunération du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2025 telle que présentée au Chapitre 3, Section 3.3.2, du Document d'enregistrement universel 2024.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-77, I du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I du Code de commerce qui y sont présentées, telles qu'elles figurent dans le Document d'enregistrement universel 2023, Chapitre 3, Sections 3.3.1, 3.3.2 et 3.3.3.

HUITIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2024 ou attribués au titre de l'exercice 2024 à la Gérance)
L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-77, II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre du même exercice à la Gérance, tels qu'ils figurent dans le Document d'enregistrement universel 2024, Chapitre 3, Section 3.3.1.





NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2024 ou attribués au titre de l'exercice 2024 au Président du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-77, II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Pierre Vaquier en raison de son mandat de Président du Conseil de Surveillance, tels qu'ils figurent dans le Document d'Enregistrement Universel 2024, Chapitre 3, Section 3.3.2.

DIXIÈME RÉSOLUTION

(*Renouvellement du mandat de la société SOFIDIANE en qualité de membre du Conseil de Surveillance*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, et constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société SOFIDIANE arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2029 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

ONZIÈME RÉSOLUTION

(*Renouvellement du mandat de Monsieur Philipe Labouret en qualité de membre du Conseil de Surveillance*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, et constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Philipe Labouret arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2029 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

(*Renouvellement du mandat de Monsieur Hubert Martinier en qualité de membre du Conseil de Surveillance*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, et constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Hubert Martinier arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2029 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

(*Renouvellement du mandat de Madame Dominique Dudan en qualité de membre du Conseil de Surveillance*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, et constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Madame Dominique Dudan arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée, décide de le renouveler pour une nouvelle période de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2029 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

(*Renouvellement du mandat de la société PLEIADE, en qualité de membre du Conseil de Surveillance*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, et constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société PLEIADE arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée, décide de la renouveler, pour une période de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2029 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat de la société CAPIMMO, en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, et constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société CAPIMMO, représentée par Monsieur Nazim Bosli, arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée, décide de la renouveler, pour une période de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2029 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat de la société SOGECAP, en qualité de membre du Conseil de Surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, et constaté que le mandat de membre du Conseil de Surveillance de la société SOGECAP arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée, décide de la renouveler, pour une période de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle à tenir en 2029 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, connaissance prise notamment du rapport de la Gérance et du rapport du Conseil de surveillance, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, au Règlement européen (UE) n°596/2014 du Parlement Européen et du Conseil du 16 avril 2014 et au Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et à la pratique de marché admise par cette dernière, autorise la Gérance à acquérir des actions de la Société dans le respect des conditions définies par les dispositions légales et réglementaires.

Décide que la présente autorisation pourra être utilisée à l'effet :

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique de marché admise par l'Autorité des marchés financiers ;
- 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, étant précisé 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 peut excéder cinq pour cent (5 %) du capital de la Société à la date considérée ;
- de livrer des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- de (i) consentir des options d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou de son groupe dans le cadre de l'article L. 225-179 et suivants du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code, (ii) leur attribuer des actions gratuites dans le cadre de l'article L. 225-197-1 et suivants et de l'article L. 22-10-59 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code, ou (iii) leur proposer, d'acquérir des actions dans les conditions prévues aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail, conformément à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code ;
- d'annuler tout ou partie des actions achetées ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

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

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société, à quelque moment que ce soit, étant précisé que (i) cette limite s'applique à un montant du capital social de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour tenir compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée générale et que (ii) conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation lorsque ces actions ont été acquises pour favoriser la liquidité de l'action de la Société, dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers ; et
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société à la date considérée.

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

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

L'Assemblée générale délègue à la Gérance, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement ou de réduction du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix d'achat susvisé sur la base d'un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre



d'actions composant le capital avant l'opération concernée et ce nombre après ladite opération, ceci afin de tenir compte de l'incidence desdites opérations sur la valeur de l'action.

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à cinquante millions d'euros (50 000 000 €).

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs à la Gérance, avec faculté de subdélégation, pour décider de 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, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité compétente, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

L'assemblée générale décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente autorisation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

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, pour sa partie non utilisée, à toute autorisation antérieure ayant le même objet.



1. DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise la Gérance à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'elle décidera dans les limites autorisées par la loi, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce.

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

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Gérance à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :

- arrêter le montant définitif de toute réduction de capital mise en œuvre en vertu de la présente autorisation, en fixer les modalités, réaliser et constater ladite réduction de capital ; et
- imputer la différence entre le prix d'achat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de capitaux propres.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à l'effet d'accomplir tous actes, formalités ou déclarations en vue de rendre définitives les réductions de capital qui pourraient être décidées en vertu de la présente autorisation et à l'effet de modifier en conséquence les statuts de la Société.

L'Assemblée générale décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente autorisation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

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

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

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L. 225-129 à L. 225-129-6, L. 225-132, L. 225-133, L. 225-134, L. 22-10-49 par renvoi de l'article L. 226- 1 dudit Code ainsi qu'aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, à une ou plusieurs augmentations de capital par l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières (en ce compris tous titres de créance), étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 33.000.000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- le montant nominal des émissions des titres de créance qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 200.000.000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la Vingt-huitième résolution de la présente Assemblée générale ;
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital de la Société ;

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

- décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors possédées par eux ;
- prend acte du fait que la Gérance aura la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible permettant aux actionnaires de souscrire un nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières supérieur à celui qu'il pourrait souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscriptions dont ils disposent et en tout état de cause, dans la limite dans leur demande ;



- prend acte et décide, en tant que de besoin, que, dans le cas d'émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, la Gérance pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'elle déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
- limiter l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation ;
- répartir librement tout ou partie des actions, ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites ;
- offrir au public tout ou partie des actions, ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, non souscrites, en France ou à l'étranger ;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières pourront donner droit ;

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

- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
- décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission, ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ou, le cas échéant, le montant des réserves, bénéfices ou primes qui pourront être incorporées au capital ;
- déterminer les dates, conditions et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions ou les valeurs mobilières à émettre porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
- fixer et procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières et autres droits donnant accès au capital ;
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital résultant de toute émission réalisée en vertu de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

5. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

6. fixe à 26 mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.

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



VINGTIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L. 225-129 à L. 225-129-6, L. 225-135, L. 225-135-1, L. 225-136, L. 22-10-49 par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code ainsi qu'aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, en euro ou en devises ou en unités monétaires composites, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, par voie d'offre au public (en dehors des offres visées à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier, d'actions ordinaires de la Société ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières (en ce compris tous titres de créance), étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 33.000.000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- le montant nominal des émissions des titres de créance qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 200.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la Vingt-huitième résolution de la présente Assemblée générale ;
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières et autres droits donnant accès au capital ;

3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois à la Gérance, en application de l'article L. 22-10-51 du Code de commerce, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'elle fixera en conformité avec les dispositions applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé qu'à l'expiration de la période de priorité, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission, la Gérance pourra utiliser dans l'ordre qu'elle déterminera, tout ou partie des facultés prévues par les dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce ;

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

5. décide que le prix d'émission des actions ou des valeurs mobilières pouvant être émises en vertu de la présente résolution sera fixé par la Gérance et devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur Euronext Paris lors des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 15 % ;

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

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





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

7. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

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

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

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-135-1, L. 225-136, L. 22-10-49 par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions de l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier (notamment faite à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs au sens dudit article), soit en euros, soit en devises ou en unités monétaires composites, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société :

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

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 33.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission. Il est en outre précisé qu'en cas d'offre visée au paragraphe 1° de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier ce montant ne pourra être supérieur à la limite fixée par les dispositions légales et règlementaires applicables au jour de l'émission (soit, à ce jour, 30 % du capital par an) ;
- le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 200.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la Vingt-huitième résolution de la présente Assemblée générale ;
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

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

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

5. décide que, dans le cas où les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission, la Gérance pourra utiliser dans l'ordre qu'elle déterminera, tout ou partie des facultés prévues par les dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce ;

6. décide que le prix d'émission des actions ou des valeurs mobilières pouvant être émises en vertu de la présente résolution sera fixé par la Gérance et devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur Euronext Paris lors des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 15 % ;

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

- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
- décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandé à l'émission ;
- déterminer les dates, conditions et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions ou les valeurs mobilières à émettre porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
- fixer et procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- constater la réalisation de chaque augmentation de capital résultant de toute émission réalisée en vertu de la présente délégation et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

8. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

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

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





VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes conformément à l'article L. 225-138 du Code de commerce)

L'assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-132, L. 225-135, L. 22-10-49, L. 225-138 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en devises ou en unités monétaires composites, l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, d'actions ordinaires de la Société et/ou valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions de la Société, ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, au profit des catégories d'actionnaires visées au paragraphe 3 de la présente résolution, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 33.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 200.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la Vingt-huitième résolution de la présente Assemblée Générale ;
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital de la Société ;

3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières qui seront émises en application de la présente délégation et de réserver le droit de les souscrire aux catégories de personnes suivantes :

- personnes physiques ou morales effectuant, directement ou par personne interposée, le remploi de tout ou partie du prix de cession (qu'il s'agisse d'un prix de cession initial ou d'un complément de prix) d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant (ou détenant directement ou indirectement une participation dans une ou plusieurs sociétés exerçant) une activité (i) de foncière ou de promoteur immobilier ou (ii) d'asset management immobilier ou de distribution,
- des personnes physiques ou morales (en ce compris toute sociétés), trusts, et fonds d'investissement, ou autres véhicules de placement, quelle que soit leur forme (en ce compris, sans limitation, tout fonds d'investissement ou sociétés de capital-risque, notamment tout OPCVM, FIA, FPCI, FCPI ou FIP), de droit français ou étranger, actionnaires ou non de la Société, investissant à titre habituel ou ayant investi (y compris, le cas échéant, sous forme de prêt, compte courant d'actionnaire ou d'associé ou de titres de créances convertibles ou non) dans des entreprises du secteur de l'immobilier, et/ou
- des prestataires de service d'investissement français ou étranger, ou tout établissement étranger ayant un statut équivalent, susceptibles de garantir la réalisation d'une émission destinée à être placée auprès des personnes visées au (i) et/ou (ii) ci-dessus et, dans ce cadre, de souscrire aux titres émis.

4. décide que, dans le cas où les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission, la Gérance pourra utiliser dans l'ordre qu'elle déterminera, tout ou partie des facultés prévues par les dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce ;

5. prend acte et décide que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;

6. décide que le prix des actions ordinaires de la Société à émettre ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières à émettre en vertu de la présente délégation, devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur Euronext Paris lors des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 15 %.

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

- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
- décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandé à l'émission ;
- déterminer les dates, conditions et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97

du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;

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

8. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

9. fixe à 18 mois à compter du jour de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.

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

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135-1 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1. autorise la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, à décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, réalisée dans le cadre des délégations consenties à la Gérance en vertu de la Dix-neuvième résolution, de la Vingtième résolution, de la Vingt-et-unième résolution, de la Vingt-deuxième résolution et de la Vingt-septième résolution de la présente Assemblée générale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit, à ce jour et à titre indicatif, dans la limite de 15 % de l'émission initiale) ;

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

3. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente autorisation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

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

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





VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance la compétence de décider et procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle déterminera, à l'augmentation de capital social de la Société par incorporation de tout ou partie des bénéfices, réserves ou primes dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions ordinaires gratuites et/ou par majoration du montant nominal des actions existantes ;

2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 33.000.000 euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables. Ce plafond est distinct est autonome du plafond global fixé dans la Vingt-huitième résolution de la présente Assemblée Générale ;

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

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

4. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

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

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

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-147, L. 225-147-1, L. 22-10-49, L. 22-10-53 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera, le cas échéant, sur rapport du commissaire aux apports, tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en devises ou en unités monétaires composites, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une autre société lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables ;

2. décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à la limite fixée par les dispositions légales et règlementaires applicables au jour de l'émission (soit, à ce jour, 20 % du capital), compte non tenu de la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital de la Société,

3. décide que le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 200.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission ;

4. décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société, susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds fixés dans la Vingt-huitième résolution de la présente Assemblée générale ;

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

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

- statuer, le cas échéant, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés à l'article L. 225-147 du Code de commerce, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers et leurs valeurs ;
- décider l'émission rémunérant les apports et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
- arrêter la liste des valeurs mobilières apportées, approuver l'évaluation des apports, fixer les conditions de l'émission des valeurs mobilières rémunérant les apports, ainsi que le cas échéant le montant de la soulte à verser ;
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
- imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
- constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts de la Société, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avéreraient nécessaires à la réalisation de ces apports et, généralement, faire tout ce qui est nécessaire ; et
- prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.

7. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

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

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

VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L. 22-10-49, L. 22-10-54, L. 225-129 à L. 225-129-6 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en devises ou en unités monétaires composites, l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, d'actions ordinaires de la Société et/ou valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions de la Société, ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en rémunération des titres apportés à toute offre publique comportant une composante d'échange, initiée par la Société sur les titres d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur l'un des marchés visés par l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ;

2. décide de supprimer, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières pouvant être émise par la Société au titre de la présente délégation ;

3. décide que :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 33.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;



- le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 200.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la Vingt-huitième résolution de la présente Assemblée Générale ;
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

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

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

- fixer les parités d'échange et, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, ainsi que constater le nombre de titres apportés à l'échange et le nombre d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières à émettre en rémunération ;
- déterminer les dates, conditions et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L. 228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé) et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
- déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
- fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions ou valeurs mobilières à émettre porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
- prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- d'inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et leur valeur nominale ;
- déterminer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société et fixer toutes autres modalités permettant d'assurer, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou des bénéficiaires d'option ou d'achat d'actions ou d'attribution gratuite des actions ;
- et prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital en résultant et modifier corrélativement les statuts ;

6. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

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

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

VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence à donner à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées – délégation à la Gérance du pouvoir de les désigner)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, notamment des articles L. 225-129-2, L. 22-10-49 et L. 22-10-52-1 et suivants du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce :



1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en devises ou en unités monétaires composites, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées, d'actions ordinaires de la Société et/ou valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions de la Société, ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 33.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission, étant précisé que ce montant ne pourra être supérieur à la limite fixée par les dispositions légales et règlementaires applicables au jour de l'émission (soit, à ce jour, 30 % du capital par an) ;
- le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 200.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission ;
- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la Vingt-huitième résolution de la présente Assemblée générale ;
- à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

3. décide, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-52-1 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code, que le prix d'émission des actions émises dans le cadre de la présente délégation, sera fixé par la Gérance selon les modalités prévues par les dispositions réglementaires applicables à la date de l'utilisation de la présente délégation ;

4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières à émettre en vertu de la présente résolution, au profit d'une ou plusieurs personnes nommément désignées et de déléguer à la Gérance le pouvoir de désigner ces personnes ;

5. décide que, dans le cas où les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission, la Gérance pourra utiliser dans l'ordre qu'elle déterminera, tout ou partie des facultés prévues par les dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce ;

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

- d'arrêter les conditions de la ou des émissions ;
- de désigner le ou les personnes au profit de laquelle ou desquelles l'émission est réservée ;
- d'arrêter le nombre de titres à attribuer à chacun des bénéficiaires ;
- de décider le montant à émettre, le prix de l'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ;
- de déterminer les dates et les modalités de l'émission, la nature, la forme et les caractéristiques des titres à créer qui pourront notamment revêtir la forme de titres subordonnés ou non, à durée déterminée ou non ;
- de déterminer le mode de libération des actions et/ou des titres émis ou à émettre ;
- de fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux titres émis ou à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'émission ;
- de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis pendant un délai maximum de trois mois ;
- à sa seule initiative, d'imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
- de constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
- de procéder à tous ajustements requis en conformité avec les dispositions légales, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeur mobilières donnant accès à terme au capital ;
- d'une manière générale, de passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission et au service financier de ces titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés et plus généralement faire tout ce qui est nécessaire en pareille matière.

7. prend acte du fait que la Gérance rendra compte à la plus prochaine assemblée générale ordinaire, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation de la présente délégation accordée au titre de la présente résolution.

8. décide que la Gérance ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

9. fixe à 18 mois à compter du jour de la présente Assemblée générale la durée de validité de la présente délégation.





VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

(Plafond global des augmentations de capital)

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

1. fixe le plafond global des augmentations du capital social qui pourraient résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions ordinaires, réalisées en vertu des délégations et autorisations consenties à la Gérance par la présente Assemblée générale aux termes de la Dix-neuvième résolution, de la Vingtième résolution, de la Vingt-et-unième résolution, de la Vingt-deuxième résolution, de la Vingt-troisième résolution, de la Vingt-cinquième résolution, de la Vingt-sixième résolution et de la vingt-septième résolution, à un montant nominal total maximal de 33.000.000 euros, compte non-tenu du nombre d'actions à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital ;

2. fixe à 200.000.000 euros le montant nominal total maximum global des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises en vertu des délégations et autorisations consenties à la Gérance par la présente Assemblée générale aux termes de la Dix-neuvième résolution, de la Vingtième résolution, de la Vingt-et-unième résolution, de la Vingt-deuxième résolution, de la Vingt-cinquième résolution, de la Vingt-sixième résolution et de la Vingt-septième résolution, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites.

VINGT-NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Modifications statutaires : modification des articles 10.3.2 et 11.1 des statuts)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et des modifications et assouplissements apportés par la Loi n°2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, décide de modifier les articles 10.3.2 et 11.1 des statuts de la Société comme suit :

Article 10.3.2 – Réunions

Rédaction actuelle :	Nouvelle rédaction :
Les réunions du Conseil de surveillance sont présidées par le Président ou, en cas d'absence de celui-ci, par le Vice-président ou, en l'absence de ces derniers, par le membre désigné à cet effet par le Conseil de surveillance.	Les réunions du Conseil de surveillance sont présidées par le Président ou, en cas d'absence de celui-ci, par le Vice-président ou, en l'absence de ces derniers, par le membre désigné à cet effet par le Conseil de surveillance.
Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et au moins une fois chaque trimestre, dans les quinze jours qui suivent la remise du rapport périodique de la Gérance, sur convocation par tout moyen du Président, du Vice-président, de la moitié au moins des membres du Conseil de surveillance, de la Gérance ou d'un associé commandité, et dans le respect d'un délai de convocation de trois jours, sous réserve de circonstances justifiant une convocation sans délai.	Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent et au moins une fois chaque trimestre, dans les quinze jours qui suivent la remise du rapport périodique de la Gérance, sur convocation par tout moyen du Président, du Vice-président, de la moitié au moins des membres du Conseil de surveillance, de la Gérance ou d'un associé commandité, et dans le respect d'un délai de convocation de trois jours, sous réserve de circonstances justifiant une convocation sans délai.
Les délibérations sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du Conseil de surveillance qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective. Un membre présent peut représenter un membre absent, sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion est prépondérante. La Gérance est informée des réunions du Conseil de surveillance et peut y assister, avec voix consultative.	Les délibérations sont prises à la majorité simple des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du Conseil de surveillance qui participent à la réunion par un moyen de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective. Un membre présent peut représenter un membre absent, sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du président de la réunion est prépondérante. La Gérance est informée des réunions du Conseil de surveillance et peut y assister, avec voix consultative.
Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le président de la réunion et par le Secrétaire, ou par la majorité des membres présents.	**Le Conseil de surveillance pourra prendre des décisions par consultation écrite de ses membres dans les conditions, notamment de délais et de forme (y compris par voie électronique), fixées dans son règlement intérieur. Tout membre du Conseil de surveillance pourra s'opposer au recours à la consultation écrite, dans le délai prévu par le règlement intérieur du Conseil de surveillance.** **Les membres du Conseil de surveillance peuvent également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires applicables et par le règlement intérieur du Conseil de surveillance.** Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le président de la réunion et par le Secrétaire, ou par la majorité des membres présents.

Article 11.1 – Assemblée générale des actionnaires (alinéa n°8)

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

TRENTIÈME RÉSOLUTION

(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie, ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires.

9.6 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société SELECTIRENTE,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris La Défense, le 23 avril 2025

KPMG Audit FS I SAS

Régis Chemouny

Associé

Paris, le 23 avril 2025

RSM Paris

Adrien Fricot

Associé





10 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

10.1 RENSEIGNEMENTS DE BASE CONCERNANT LA SOCIÉTÉ 230

10.2 PRINCIPALES DISPOSITIONS STATUTAIRES DE LA SOCIÉTÉ 231

10.3 PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 237

10.4 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL FAISANT OFFICE DE RAPPORT FINANCIER ANNUEL 237

10.5 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES 237

10.6 COMMUNICATION FINANCIÈRE 238

10.7 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC 238

10.8 INFORMATIONS CONCERNANT L'EXPERT IMMOBILIER INDÉPENDANT ET VALEUR VÉNALE AU 31 DÉCEMBRE 2024 239

10.9 ATTESTATION RELATIVE AUX INFORMATIONS PROVENANT DE TIERCES PARTIES 240

10.10 APPROBATTION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE 240

10.11 GLOSSAIRE & NOTE MÉTHODOLOGIQUE 241

10.12 TABLES DE CONCORDANCE 245



10.1 RENSEIGNEMENTS DE BASE CONCERNANT LA SOCIÉTÉ

DÉNOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale : SELECTIRENTE.

LIEU, NUMÉRO D'ENREGISTREMENT ET IDENTIFIANT D'ENTITÉ JURIDIQUE (LEI)

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

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

Le code APE de la Société est : 6619A.

Le numéro LEI de la Société est le 969500CVD92TCP4GJR87.

DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE

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

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

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

SIÈGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE, SITE INTERNET ET LÉGISLATION APPLICABLE

Siège social : 303 Square des Champs Élysées – 91080 Évry Courcouronnes

Numéro de téléphone : 01.69.87.02.00

Fax : 01.69.87.02.01

Site internet : http ://www.selectirente.com

Les informations figurant sur le site internet de la Société ne font pas partie du Document d'Enregistrement Universel, sauf si ces informations sont incorporées par référence dans le Document d'Enregistrement Universel.

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

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

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social de la Société commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

10.2 PRINCIPALES DISPOSITIONS STATUTAIRES DE LA SOCIÉTÉ

Les statuts de la Société ont été élaborés conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés en commandite par actions de droit français. Les principales stipulations décrites ci-dessous sont issues des statuts de la Société qui sont disponibles sur le site internet de la Société (www.selectirente.com).

10.2.1 OBJET SOCIAL (ARTICLE 2 DES STATUTS)

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

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

10.2.2 IDENTIFICATION DES ACTIONNAIRES ET DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL (ARTICLES 7.2 ET 7.3 DES STATUTS)

Identification des actionnaires (article 7.2 des statuts)

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

Franchissement de seuil (article 7.3 des statuts)

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

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

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

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





10.2.3 GÉRANCE (ARTICLE 8 DES STATUTS)

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

Nomination, démission et révocation (Article 8.1 des statuts)

La Société est administrée par un ou plusieurs Gérants.

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

SELECTIRENTE GESTION, une société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 303, square des Champs Elysées, 91080 Evry Courcouronnes et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Evry sous le numéro 891 372 294 (« **SELECTIRENTE GESTION** »).

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

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

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

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

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

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

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

Pouvoirs des Gérants (Article 8.2 des statuts)

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

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

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

Rémunération des Gérants (Article 8.3 des statuts)

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

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

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

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

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

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

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

10.2.4 ASSOCIÉS COMMANDITÉS (ARTICLES 9 ET 11.2 DES STATUTS)

Associés Commandités (article 9 des statuts)

Le premier associé commandité est SELECTIRENTE GESTION.

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

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

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

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

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

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

En cas de refus de l'agrément :

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

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

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

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

Dans l'article 9 des statuts :

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

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

Décisions des associés commandités (article 11.2 des statuts)

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

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





10.2.5 CONSEIL DE SURVEILLANCE (ARTICLE 10 DES STATUTS)

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

Les missions et le fonctionnement du Conseil de Surveillance sont détaillés au Chapitre 3, Section 3.4 du présent Document d'Enregistrement Universel.

10.2.6 DROITS, PRIVILÈGES ET RESTRICTIONS ATTACHÉES AUX ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ (ARTICLES 7.1, 7.4, 7.5 ET 7.6 DES STATUTS)

Forme (article 7.1 des statuts)

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

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

Libération (article 7.4 des statuts)

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

Droits et obligations attachés aux titres de la Société (article 7.5 des statuts)

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

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

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

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

Indivisibilité des actions – Nue-propriété – Usufruit (article 7.6 des statuts)

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

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

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

10.2.7 MODIFICATION DES DROITS DES ACTIONNAIRES

Les droits des actionnaires peuvent être modifiés dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires. Il n'existe aucune stipulation particulière dans les statuts de la Société régissant la modification des droits des actionnaires plus stricte que la loi.

Le principal actionnaire de la Société (Tikehau Capital) contrôle la Société du fait de la structure juridique du Groupe, et toute personne qui chercherait à prendre le contrôle du capital et des droits de vote qui y sont attachés ne pourrait, en pratique, pas contrôler la Société sans recueillir l'accord de SELECTIRENTE GESTION, gérant et associé commandité.

10.2.8 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (ARTICLE 11.1 DES STATUTS)

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

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

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

- pour les titulaires d'actions nominatives, dans les comptes de titres nominatifs tenus sur les registres de la Société ;
- pour les propriétaires de titres au porteur, dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité, inscription qui est constatée par une attestation de participation délivrée par celui-ci, le cas échéant par voie électronique.
- L'actionnaire, à défaut d'assister personnellement ou par mandataire à l'Assemblée générale, peut choisir entre l'une des deux formules suivantes :
- voter à distance ;ou
- adresser une procuration à la Société sans indication de mandataire, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





10.2.9 CLAUSES STATUTAIRES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR LA SURVENANCE D'UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE

La Société est une société en commandite par actions et présente en conséquence des spécificités attachées à sa forme juridique, notamment des dispositions légales et statutaires pouvant avoir une incidence en cas d'offre publique (voir paragraphes 2.2.6 (Risques liés à la forme juridique, aux statuts et à l'organisation de SELECTIRENTE) et 10.2.4 (Associés commandités (articles 9 et 11.2 des statuts)) du présent Document d'Enregistrement Universel).

10.2.10 MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

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

10.2.11 AFFECTATION DU RÉSULTAT ET DISTRIBUTIONS (ARTICLE 14 DES STATUTS)

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

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

Préciput des associés commandités (article 14.1 des statuts)

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

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

Distributions aux actionnaires (Article 14.2 des statuts)

L'Assemblée générale ordinaire des actionnaires :

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

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

10.3 PERSONNE RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Monsieur Jérôme DESCAMPS,

Président de SELECTIRENTE GESTION, Gérant

303 square des Champs Élysées

91080 Évry Cedex, France

10.4 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL FAISANT OFFICE DE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

«J'atteste que les informations contenues dans le Document d'Enregistrement Universel 2024 sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière, des profits ou pertes de la Société ainsi que du patrimoine et du résultat de la société, et que le rapport de gestion, dont les différentes rubriques sont mentionnées dans une table de concordance figurant dans le chapitre 10.12 du Document d'Enregistrement Universel, présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de la société et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée. »

Évry-Courcouronnes, le 24 avril 2025

Monsieur Jérôme DESCAMPS,

Président de SELECTIRENTE GESTION, Gérant

10.5 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

RSM Paris.

Représenté par Adrien FRICOT, Associé

26 rue Cambacérès

75008 Paris

Première nomination : juin 2017

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028

KPMG.

Représenté par Régis CHEMOUNY, Associée

Tour Eqho,

2 avenue Gambetta

CS 60055

92066 Paris La Défense

Première nomination : février 2021

Fin de mandat : Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Honoraires de commissariat aux comptes

Au titre de l'année 2024, les honoraires du commissariat aux comptes s'élèvent à 112 970 €.





10.6 COMMUNICATION FINANCIÈRE

Responsabilité et contact au sein de la Société

Le responsable de la communication financière est Monsieur Jérôme Descamps, Président de la Gérance de la Société.

Pour contacter la Société :

SELECTIRENTE

www.selectirente.com

303 Square des Champs Elysées,

91080 Evry Courcouronnes,

France

Tél. : + 33 1 69 87 02 00

Fax : + 33 1 69 87 02 01

Contact actionnaires et investisseurs :

Monsieur Jérôme Descamps

Tél. : +33 1 69 87 02 00

selectirente@selectirente.com

Politique de communication financière

La Société entend maintenir une politique de communication financière active et transparente vis-à-vis de ses actionnaires et actionnaires potentiels, afin de permettre à ses parties prenantes de suivre l'évolution de ses activités, de ses performances et de sa situation financière (voir le Chapitre 5, Section 5.1 (Présentation générale de l'activité, des résultats et de la situation financière de l'exercice 2024) du présent Document d'Enregistrement Universel).

Outre ses obligations réglementaires de communication périodique et permanente, la Société communique au marché sur le 1er trimestre et le 3e trimestre de chaque exercice, en publiant notamment l'évolution du chiffre d'affaires et quelques indicateurs de performance opérationnelle clés.

Une présentation détaillée des principaux indicateurs suivis par la Société figure au Chapitre 5, Section 5.1 (Présentation générale de l'activité, des résultats et de la situation financière de l'exercice 2024) du présent Document d'Enregistrement Universel.

10.7 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent Document d'Enregistrement Universel sont disponibles sans frais au siège social de la Société. Le présent document peut également être consulté sur le site internet de la Société (www.selectirente.com) et sur le site internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

Pendant la durée de validité du Document d'Enregistrement Universel, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent être consultés :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;
- en application de l'article 19 du Règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017, les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes de cet exercice figurent dans le Document d'Enregistrement Universel 2023 déposé auprès de l'AMF à la date du 23 avril 2024 ;
- en application de l'article 19 du Règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017, les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes de cet exercice figurent dans le Document d'Enregistrement Universel 2022 déposé auprès de l'AMF à la date du 19 avril 2023 ;
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2022 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public ;
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2023 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public ;
- les comptes intermédiaires clos au 30 juin 2024 figurant dans le rapport financier semestriel communiqué au public ;
- le rapport d'expertise complet de Cushman & Wakefield pour la campagne d'évaluation du 31 décembre 2024 comprenant l'exposé liminaire et les annexes est disponible sur demande.

Les documents ci-dessus peuvent être consultés, sur support physique au siège social de la Société, 303 Square des Champs Élysées, 91080 Évry Courcourones.

L'ensemble de ces documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

L'information réglementée (au sens des dispositions du règlement général de l'AMF) concernant la Société est également disponible sur le site internet de la Société.



Rue des Martyrs - Paris (9e)

10.8 INFORMATIONS CONCERNANT L'EXPERT IMMOBILIER INDÉPENDANT ET VALEUR VÉNALE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Expert indépendant

SELECTIRENTE confie l'évaluation de son patrimoine immobilier à l'expert indépendant Cushman & Wakefield Valuation France SA pour la totalité du patrimoine. Celle-ci est effectuée selon les règles contenues dans le RICS Appraisal and Valuation Manual, publié par la Royal Institution of Chartered Surveyors (le *Red Book* - édition du 31 janvier 2023), et les règles en vigueur en France telles que définies dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière (5ème édition de mars 2017).

Le calcul de l'Actif Net Réévalué au 31 décembre 2024 dont il est fait état dans le Chapitre 5 du présent Document d'Enregistrement Universel s'appuie sur les évaluations de cet expert dont le rapport a été émis en janvier 2025. Elle est conforme aux recommandations du CESR (Commitee of European Securities Regulators) en date de février 2005.

Les actifs détenus ont été évalués sur la base de leur « valeur de marché » ou « valeur vénale », c'est-à-dire « la valeur estimée à laquelle un bien devrait s'échanger à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur motivés, dans une transaction de gré à gré où les parties agissent en connaissance de cause, prudemment et sans contrainte. »

Les travaux menés par l'expert consistent en l'expertise complète de tout le portefeuille de SELECTIRENTE.

Les méthodes d'évaluation retenues par Cushman & Wakefield Valuation France SA se fondent sur « les évaluations et actualisations périodiques sont réalisées par la méthode de capitalisation du revenu net et des revenus potentiels futurs ». À 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 2024, la valeur nette arrondie des pieds d'immeuble en centre-ville s'élève à 461 723 000€ hors droits. La valeur nette arrondie des magasins de périphérie expertisés s'élève quant à elle à 9 290 000 € hors droits et celle des bureaux s'élève à 81 420 000 €. Tous les actifs du portefeuille ont été expertisés à fin décembre 2024, soit une valeur totale de 552 433 000 Euros.

Le taux de rendement moyen découlant de ces expertises (droits inclus) sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 5,2 %, stable par rapport à fin 2023 (5,2 %). Ce taux de rendement ressort à 5,3 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,9 % pour les actifs parisiens, 5,8 % en région parisienne et 5,8 % dans les grandes métropoles régionales), à 6,3 % pour les moyennes surfaces de périphérie (qui ne représentent plus que 1,7 % de la valeur globale du patrimoine) et à 4,9 % pour les bureaux.



Rue Saint Dominique - Paris (7e)



Rue des Tourneurs - Toulouse (31)

10.9 ATTESTATION RELATIVE AUX INFORMATIONS PROVENANT DE TIERCES PARTIES

Ces informations ont été fidèlement reproduites et, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données fournies par les experts immobiliers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites, inexactes ou trompeuses.

La Société déclare que la totalité des évaluations des actifs immobiliers proviennent des experts à l'exception de ce qui est mentionné au Chapitre 5.1.2.2 du présent Document d'Enregistrement Universel.

10.10 APPROBATTION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Ce Document d'Enregistrement Universel a été déposé le 24 avril 2025 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement.

Le Document d'Enregistrement Universel de SELECTIRENTE peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux titres financiers et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'Enregistrement Universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

10.11 GLOSSAIRE & NOTE MÉTHODOLOGIQUE

10.11.1 GLOSSAIRE

ANR (actif net réévalué)

L'ANR est un indicateur qui mesure la valeur liquidative d'une société foncière. Il représente schématiquement la différence entre la valeur du patrimoine de la Société (telle qu'estimée par des experts indépendants) et la totalité des dettes. Les modalités de calcul sont plus amplement décrites dans le Chapitre 5, Section 5.1.2.4 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Cash-flow net courant

Cet indicateur correspond schématiquement à la trésorerie dégagée par l'activité régulière de la Société après prise en compte des frais financiers et des impôts.

Coût de la dette

Le coût de la dette correspond au coût moyen de la dette de SELECTIRENTE. Il intègre l'ensemble des instruments de financement émis à court et à long terme.

Document d'enregistrement universel (URD)

Conformément à l'entrée en vigueur du règlement (UE) 2017/1129 sur les prospectus (dit « règlement Prospectus 3 » ou « PD 3 »), le nouveau document d'enregistrement universel (aussi appelé URD pour Universal Registration Document) remplace le document de référence à compter du 20 juillet 2019. Ce document d'information présente l'organisation, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de la Société. Aux informations déjà présentées dans le document de référence s'ajoute une information plus fournie et/ou présentée différemment sur : la stratégie, l'information extra-financière et les facteurs de risque.

EBITDA

Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization (bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement). L'équivalent comptable français est l'excédent brut d'exploitation.

EPRA (European Public Real Estate Association)

L'EPRA est le porte-parole du secteur immobilier européen coté. Avec plus de 290 membres, l'EPRA s'emploie à promouvoir, développer et représenter l'immobilier européen, grâce à l'amélioration des informations communiquées aux investisseurs et parties prenantes, à son engagement actif dans le débat public et politique, à l'amélioration de l'environnement transactionnel en général, à la promotion des bonnes pratiques (financières et extra-financières), ainsi qu'à la cohésion et au renforcement du secteur. Les recommandations en termes de bonnes pratiques financières et extra-financières visent à accroître la transparence, la comparabilité et la pertinence du reporting dans l'ensemble du secteur.

EPRA NDV (Net Disposal Value)

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

EPRA NRV (Net Reinvestment Value)

L'EPRA NRV vise à mettre en évidence la valeur des actifs nets à long terme et à représenter la valeur nécessaire pour reconstituer l'entité en faisant l'hypothèse d'une absence de cession d'actifs.

EPRA NTA (Net Tangible Value)

EPRA NTA reflète uniquement les actifs corporels de la Société et suppose que les sociétés achètent et vendent une partie de leurs actifs, cristallisant ainsi certains passifs d'impôts différés et droits de mutation inévitables.

Gouvernement d'entreprise

Il s'agit du système formé par l'ensemble des lois, pratiques et processus par lequel les membres de la Direction, du Conseil d'administration et du Conseil de Surveillance dirigent et contrôlent une société dans l'intérêt de ses actionnaires et des autres parties prenantes. Le gouvernement d'entreprise fournit également le cadre au sein duquel sont fixés les objectifs de l'entreprise, sont définis les moyens de les atteindre et sont établis les critères d'évaluation de leur réalisation.

ICR (Interest Coverage Ratio)

Ratio de taux de couverture des frais financiers : rapport entre l'EBITDA et le coût de l'endeement financier net

ICC (indice du coût de construction)

Cet indice est l'un des deux indices de référence utilisés pour l'indexation du loyer des commerces. Il est publié chaque trimestre par l'Insee et calculé à partir d'éléments issus de l'enquête trimestrielle sur le prix de revient des logements neufs (PRLN). Cette enquête recueille, pour un échantillon de permis de construire, des informations sur les tendances du marché, des caractéristiques de la construction, ainsi que des éléments permettant d'estimer la charge foncière (prix du terrain, éventuelles démolitions, taxes, etc.). Il est également, à ce jour, l'indice de référence utilisé pour l'indexation du loyer de bureaux.

ILC (indice des loyers commerciaux)

L'ILC est publié tous les trimestres par l'Insee et composé de l'ICC (à hauteur de 25 %), de l'ICAV (indice du chiffre d'affaires du commerce en valeur, à hauteur de 25 %) et de l'IPC (indice des prix à la consommation, à hauteur de 50 %). L'ICAV, publié chaque mois par l'Insee, est calculé sur la base d'un échantillon de déclarations de chiffre d'affaires de 31 000 entreprises. L'IPC, publié mensuellement au Journal officiel, est un indicateur communément utilisé pour mesurer l'inflation. L'utilisation de l'ILC pour l'indexation du loyer des commerces est possible depuis l'entrée en vigueur des dispositions de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, permise par le décret d'application du 4 novembre 2008.

Impayé

Un impayé (loyers, provisions pour charges, taxes foncières, TVA incluse) correspond à tout règlement non reçu à sa date d'exigibilité, intégré dans le reporting dès le premier jour de sa constatation.





Portefeuille à périmètre constant

La Société analyse l'évolution de certains indicateurs en isolant l'impact des acquisitions, extensions ou cessions durant la période afin d'obtenir une base de comparaison stable.

LTV (Loan To Value) ou ratio d'endettement

Cet indicateur est une mesure du ratio d'endettement des foncières. Il est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur d'expertise du patrimoine en part totale, incluant ou hors droits de mutation, plus la valeur du patrimoine indirect (SCPI, OPCI, SIIC).

Loan-to-value EPRA (LTV)

L'objectif de ce ratio est de présenter d'une façon cohérente et comparable ce KPI publié sur la place. Les principaux changements sont d'une part la classification des instruments de dette hybrides (comme les convertibles…) qui sont considérés comme de la dette jusqu'à leur conversion. En plus, l'EPRA LTV est calculée sur une base consolidée ; incluant ainsi la part du groupe dans la dette nette et actif net des JV et/ou des participations matérielle.

Loyers facturés

Loyers facturés par SELECTIRENTE à ses locataires, hors droits d'entrée et indemnités de déspécialisation

Loyer net

Revenus locatifs diminués des charges de taxes foncières, des charges sur immeuble et des charges locatives non récupérées.

Périmètre constant

Le périmètre costant intègre la totalité du patrimoine de SELECTIRENTE à une date donnée, c'est-à-dire tous les actifs détenus en portefeuille sur la période analysée. Le périmètre constant retraite l'impact des effets de périmètres (acquisitions et cessions) sur la période analysée, afin d'assurer une base de comparaison stable dans le temps.

Promesse de vente

Document contractuel signé entre un vendeur et un acheteur, par lequel les deux parties s'engagent à procéder à la vente d'un actif à un prix donné et avant une date déterminée dans ce même contrat.

Ratio de coûts EPRA

L'objectif du ratio de coûts EPRA est de présenter de manière appropriée les frais généraux et charges d'exploitation du secteur. Il se calcule en exprimant la somme des coûts opérationnels (nets des charges locatives et des frais de gestion perçus pour la gestion d'actifs tiers) et des coûts administratifs en pourcentage des revenus locatifs bruts.

Ratio de couverture des frais financiers (ICR)

Ce ratio est calculé selon la formule suivante EBITDA (hors ajustement de juste valeur)/Coût net de l'endettement financier. Ce ratio mesure la capacité de l'entreprise à couvrir le coût de sa dette par ses cash flows d'exploitation.

Revenus locatifs

Loyers facturés par SELECTIRENTE à ses preneurs, incluant les droits d'entrée et les indemnités de déspécialisation.

RNR (résultat net récurrent)

Le RNR est le résultat des opérations sur lequel communique SELECTIRENTE. Cet indicateur de gestion correspond au résultat net retraité de la dotation aux amortissements, des plus-values de cession nees, des dépréciations d'actifs éventuelles, et d'autres effets non récurrents.

SIIC (société d'investissement immobilier cotée)

Régime fiscal prévu à l'article 208 C du Code général des impôts qui permet sur option aux sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé dont le capital social est supérieur à 15 millions d'euros, et qui ont pour objet principal l'acquisition et/ou la construction d'immeubles en vue de leur location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet social est identique, de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur :

- les bénéfices provenant de la location d'immeubles à condition que 95 % desdits bénéfices soient distribués aux actionnaires avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes ayant un objet identique aux SIIC ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime SIIC, à condition que 70 % de ces plus-values soient distribuées aux actionnaires avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ; et
- les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC (ou équivalent) et provenant de bénéfices et/ou de plus-values exonérées en vertu dudit régime à condition qu'ils soient distribués en totalité au cours de l'exercice suivant celui de leur perception.

SELECTIRENTE a opté pour le régime SIIC en 2006. Aucun actionnaire ne peut contrôler seul ou de concert plus de 60 % du capital d'une société ayant opté pour le statut SIIC. En cas de non-respect de ce seuil, la société perdrait le statut SIIC.

Taux d'occupation financier

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

Taux d'occupation financier moyen

Le taux d'occupation financier moyen est la moyenne arithmétique des taux d'occupation financier sur les 4 derniers trimestres.

Taux de capitalisation

Rapport entre les loyers nets totaux attendus – pour les locaux occupés et vacants – et leur valeur hors droits de mutation. Ces derniers sont acquittés en cas de transfert de propriété, lors de la cession de l'actif ou de la société propriétaire (frais de notaire, droits d'enregistrement, etc.).

Taux de rendement EPRA

Le taux de rendement EPRA (Net Initial Yield) se définit comme le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés fondés sur des loyers en cours, nets des charges immobilières non récupérables, à la valeur de marché brute de l'actif.

Taux de recouvrement

Le taux de recouvrement correspond, à l'échéance d'une période considérée, à la proportion des loyers, charges et travaux facturés par SELECTIRENTE à ses preneurs qui a été effectivement encaissée.

Taux de rendement

Ce taux repose sur la valeur du patrimoine hors droits de mutation et est utilisé par des experts indépendants afin de déterminer la valeur du portefeuille de SELECTIRENTE. Il est défini en fonction d'une analyse des transactions comparables récentes et de critères spécifiques à l'actif considéré (emplacement, surface de vente, potentiel de réversion locative, etc.)

Taux de vacance EPRA

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

Valeur réévaluée du patrimoine

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

- le patrimoine immobilier direct retenu pour sa valeur d'expertise établie actif par actif par un expert indépendant externe à la Société au 31 décembre 2024 ou son prix d'acquisition hors droits et hors frais pour les acquisitions postérieures au 1er décembre 2024,
- les investissements immobiliers indirects, constitués :
  - des parts de SCPI détenues en pleine propriété retenues pour leur valeur de retrait ou de marché au 31/12/2024,
  - des parts d'OPCI retenues pour leur dernière valeur liquidative connue au 31/12/2024,
  - des parts de la société Rose retenues pour leur dernier actif net réévalué connu, et
  - des actions de la société Vastned Retail N.V. retenues pour leurs cours de bourse au 31 décembre 2024.

10.11.2 NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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

Cushman & Wakefield	2023	%	2024	%
Expertises et réévaluations	2 130 000 €	0,4%	0 €	0,0%
Actualisations	551 466 000 €	99,6%	552 433 000 €	100,0%
Sous-Total	**553 596 000 €**	**100,0%**	**552 433 000 €**	**100,0%**
Non expertisés	- €	-%	- €	-%
TOTAL	**553 596 000 €**	**100%**	**552 433 000 €**	**100%**

Cash-Flow Net courant

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





Rue Caulaincourt - Paris (18e)

10.12 TABLES DE CONCORDANCE

10.12.1 TABLE DE CONCORDANCE – ANNEXE 1 DU RÈGLEMENT (CE) N°2019/980

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

La table de concordance suivante permet d'identifier les principales rubriques requises par les annexes 1 et 2 du Règlement Délégué conformément au schéma du Document d'Enregistrement Universel.

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

	Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019	Document d'Enregistrement Universel
		Chapitre / Section
1	**PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**	
1.1	Indication des personnes responsables	10.3
1.2	Déclaration des personnes responsables	10.4
1.3	Déclaration ou rapport d'expert, informations concernant l'expert et déclaration de consentement	10.8
1.4	Attestation relative aux informations provenant de tierces parties	10.9
1.5	Approbation de l'autorité compétente	10.10
2	**CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES**	
2.1	Identité des contrôleurs légaux	10.5
2.2	Changement éventuel	n.a.
3	**FACTEURS DE RISQUE**	**2.2**
4	**INFORMATIONS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ**	
4.1	Raison sociale et nom commercial de l'émetteur	10.1
4.2	Lieu, numéro d'enregistrement et LEI de l'émetteur	10.1
4.3	Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	10.1
4.4	Siège social et forme juridique de l'émetteur, législation régissant ses activités, pays dans lequel il est constitué, site web	10.1
5	**APERÇU DES ACTIVITÉS**	
5.1	Principales activités	1.1.1
5.2	Principaux marchés	1.3.1
5.3	Evènements importants dans le développement des activités de la société	1.1.2
5.4	Stratégie et objectifs	1.3.2
5.5	Dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	1.3.4
5.6	Position concurrentielle	1.3.3
5.7	Investissements	5.1.1.1
5.7.1	Investissements importants réalisés	5.1.1.1
5.7.2	Principaux investissements en cours ou que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes et méthodes de financement	5.1.1.1
5.7.3	Co-entreprises et engagements pour lesquels l'émetteur détient une proportion significative du capital	5.1.1.1
5.7.4	Questions environnementales	4
6	**STRUCTURE ORGANISATIONNELLE**	
6.1	Description du groupe	3.1.1 / 3.1.2
6.2	Liste des filiales importantes	3.1.1.3
7	**EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT**	
7.1	Situation financière	5.1.2
7.2	Résultats d'exploitation	5.1.2 / 6 / 7





	Rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019	Document d'Enregistrement Universel
8	**TRÉSORERIE ET CAPITAUX**	
8.1	Informations sur les capitaux de la société	5.2.5
8.2	Source et montant des flux de trésorerie	6.1.4 / 7.1.3
8.3	Informations sur les besoins de financement et la structure de financement de la société	5.2
8.4	Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux pouvant influer sur les opérations de la société	5.2.3
8.5	Sources de financement attendues	5.2.4
9	**ENVIRONNEMENT RÉGLEMENTAIRE**	**1.4**
10	**INFORMATIONS SUR LES TENDANCES**	
10.1	Description des principales tendances et de tout changement significatif de performance financière de la Société depuis la fin du dernier exercice	5.5.2
10.2	Evènement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives	5.5.3
11	**PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE**	
11.1	Prévisions ou estimations de bénéfice publiées	n.a.
11.2	Déclaration énonçant les principales hypothèses de prévisions	n.a.
11.3	Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	n.a.
12	**ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE**	
12.1	Organes d'administration, de direction et de surveillance	3.1
12.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance	3.4.3.1
13	**RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES**	
13.1	Montants des rémunérations versées et avantages en nature	3.3
13.2	Sommes provisionnées aux fins de versements de pensions, retraites ou autres avantages	n.a
14	**FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**	
14.1	Dates d'expiration des mandats actuels	3.1
14.2	Contrats de service liant les membres des organes d'administration	3.4.3.1
14.3	Informations sur le Comité d'Audit et des Risques et le comité de rémunération	3.4.2 / 9.4.2.4
14.4	Gouvernement d'entreprise	3.4.4 / 9.4.2.5
14.5	Incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise	n.a.
15	**SALARIÉS**	
15.1	Nombre de salariés	n.a.
15.2	Participations et stock-options	n.a.
15.3	Accord prévoyant une participation des salariés au capital	n.a.
16	**PRINCIPAUX ACTIONNAIRES**	
16.1	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	8.1
16.2	Existence de droits de vote différents	8.1.2
16.3	Détention du contrôle de l'émetteur, directement ou indirectement	8.1.2
16.4	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	8
17	**TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES**	**9.6**
18	**INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR**	
18.1	Informations financières historiques	6 / 7
18.2	Informations financières intermédiaires et autres	10.7
18.3	Audit des informations financières annuelles historiques	10.7
18.4	Informations financières pro forma	n.a
18.5	Politique en matière de dividendes	8.4 / 9.5
18.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	2.2
18.7	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	n.a.
19	**INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES**	
19.1	Capital social	8.3
19.2	Acte constitutif et statuts	10.2
20	**CONTRATS IMPORTANTS**	**3.1.1.2**
21	**DOCUMENTS DISPONIBLES**	**10.7**

10.12.2 TABLE DE CONCORDANCE – RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET RAPPORT DE GESTION

Table de concordance du rapport financier annuel

Le Document d'Enregistrement Universel comprend tous les éléments du rapport financier annuel visés aux articles L. 451-1-2 I du Code monétaire et financier et 222-3 du règlement général de l'AMF.

La table de concordance suivante renvoie aux extraits du Document d'Enregistrement Universel correspondant aux différentes rubriques du rapport financier annuel.

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

Rapport financier annuel		Document d'Enregistrement Universel
		Chapitre / Section
1	Comptes sociaux	7.1
2	Comptes consolidés et états financiers IFRS	6.1
3	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux	7.2
4	Rapport des Commissaires aux comptes sur les états financiers IFRS	6.2
5	Rapport de gestion comprenant au minimum les informations mentionnées aux articles L. 225-100-1 I, L. 225-100-1 II, L. 225-211 alinéa 2	Se référer à la table de concordance du rapport de gestion ci-dessous
6	Déclaration du responsable du rapport financier annuel	10.4

Table de concordance du rapport de gestion

Le Document d'Enregistrement Universel comprend tous les éléments du rapport de gestion visés par les articles L. 225-100 et suivants et L. 232-1 du Code de commerce ainsi que le rapport sur le gouvernement d'entreprise en application des articles L. 225-37 et suivants du Code de commerce.

La table de concordance suivante renvoie aux extraits du Document d'Enregistrement Universel correspondant aux différentes rubriques du rapport de gestion.

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

Rapport de gestion		Document d'Enregistrement Universel
		Chapitre / Section
I.	**ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ**	
1.	Situation de la société au cours de l'exercice écoulé (C. Com, art. L. 232-1)	1.1.2 / 5
2.	Stratégie et perspectives d'avenir (C. Com, art. L. 232-1)	1.3
3.	Faits marquants postérieurs à la clôture (C. Com, art. L. 232-1)	5.4
4.	Rapport d'activité et des résultats des filiales (C. Com, art. L. 233-6)	5
5.	Succursales existantes (C. Com, art. L. 232-1)	n.a.
6.	Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe (C. Com, art. L. 225-100-1,1° et L. 233-6)	1 / 5 / 6 / 7
7.	Indicateurs clés de performance financière (C. Com, art. L. 225-100-1, 2°)	5
8.	Indicateurs clés de performance de nature non financière (C. Com, art. L. 225-100-1, 2°)	n.a
9.	Prises de participation ou de contrôle dans les sociétés ayant leur siège social en France (C. Com, L. 233-6)	5.3.1.2 / 6.1.5 / 7.1.6
10.	Nom des sociétés contrôlées et part du capital social qu'elles détiennent (C. Com, L. 233-13)	3.1.1.3 / 5.1.1.6
11.	Avis de détention de plus de 10 % du capital social d'une autre société par actions/ participations croisées (C. Com, R. 233-19)	n.a.
12.	Activités en matière de recherche et de développement (C. Com, art. L. 232-1)	n.a.
13.	Couverture de chaque catégorie principale de transactions avec usage de la comptabilité de couverture ainsi que son exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (C. Com, art. L. 225-100-1,6°)	2
II.	**FACTEURS DE RISQUES – PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES**	
1.	Principaux risques et incertitudes (C. Com, art. L. 225-100-1,3°)	2
2.	Risques financiers liés aux effets du changement climatique et procédures mises en œuvre pour les limiter (C. Com, art. L. 225-100-1,4°)	2
3.	Dispositifs de contrôles interne et de gestion des risques (C. Com, art. L. 225-100-1,5°)	2





Rapport de gestion		Document d'Enregistrement Universel
III.	**RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (C. COM, ART. L. 225-37 ET SUIVANTS)**	
1.	Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables aux dirigeants mandataires sociaux	3.3 / 9.4
2.	Structure de la rémunération annuelle perçue par les des dirigeants mandataires sociaux	3.3 / 9.2 / 9.4
3.	Éléments de rémunération, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, la cessation ou le changement de fonction ou postérieurement à l'exercice de celle-ci au bénéfice des dirigeants mandataires sociaux	3.3 / 9.2 / 9.4
4.	Ratio d'équité entre les niveaux de rémunération des dirigeants mandataires sociaux et la rémunération moyenne et médiane des salariés	n.a.
5.	Ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice	3.1
6.	Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une autre société contrôlée par la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce	9.4.4 / 9.6
7.	Délégations en cours de validité en matière d'augmentation de capital	9.4.5
8.	Modalités d'exercice de la Gérance	3.1
9.	Composition, conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance	3.1.3 / 3.4
10.	Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil de Surveillance, informations sur la manière dont la société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes et résultats en matière de mixité dans les 10 % de postes à plus forte responsabilité	9.4
11.	Éventuelles limitations apportées aux pouvoirs du Gérant par le Conseil de Surveillance	3.1 / 9.4
12.	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	3.4.4 / 9.4.2.5
13.	Modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	3.2
14.	Description de la procédure mise en place par le Conseil de Surveillance permettant de procéder à l'évaluation annuelle des conventions courantes	9.4.4.3
15.	Eléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique	8.1.3
IV.	**DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE (C. COM, ART. L. 225-102-1 ET R. 225-104)**	**N.A**
V.	**INFORMATIONS SUR LE CAPITAL SOCIAL**	
1.	Franchissement de seuils déclarés à la Société (C. Com, L. 233-13)	8.1.2
2.	Participation des salariés au capital social (C. Com, art. L. 225-102)	n.a
3.	Intérêts des dirigeants et des salariés dans le capital social de la Société/ informations relatives aux attributions de stock options et aux attributions gratuites d'actions (C. Com, art. L. 225-185 et L. 225-197-1)	8
4.	Rachat par la Société de ses propres actions et opérations réalisées au cours de l'exercice (C. Com, art. L. 225-211 al. 2)	8.3.4
5.	Ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital social en cas de rachat d'actions ou d'opérations financières (C. Com, R. 228-90 et R. 228-91)	n.a.
6.	Opérations sur titres réalisées par les dirigeants de la Société et leurs proches au cours de l'exercice (CMF, art. L. 621-18-2)	8
7.	Éléments de calcul et résultats de l'ajustement des bases d'exercice des options de souscription et d'achat d'actions (en cas d'achat par la société de ses propres actions à un prix supérieur au cours de bourse) (C. Com, R. 225-138)	n.a.
VI.	**AUTRES INFORMATIONS**	
1.	Délais de paiement fournisseurs et clients (C. Com, D . 441-4)	5.1.2.1
2.	Résultat et autres éléments caractéristiques au cours des cinq derniers exercices (C. Com, art. R. 225-102)	5.1.2.1
3.	Montant des dividendes et distributions au titre des trois derniers exercices (CGI, art. 243 bis)	8.4
4.	Dépenses et charges non déductibles (CGI, 223 quater et 223 quinquies)	5.1.2.1
5.	Montant des prêts interentreprises (CMF, art. L. 511-6)	n.a.
6.	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour pratiques anticoncurrentielles prononcées par l'Autorité de la concurrence (C. Com, L. 464-2, I)	n.a.

10.12.3 TABLE DE CONCORDANCE – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Le présent Document d'enregistrement universel comprend tous les éléments du rapport sur le gouvernement d'entreprise visés à l'article L.225-37-4 du Code de commerce, en application de l'article L.226-10-1 du Code de commerce.



Rue d'Algérie - Lyon (69)



SELECTIRENTE GESTION 04.2025 | Document réalisé par SELECTIRENTE GESTION | Photo Éric Bouloumié

SELECTIRENTE

Gérant et associé commandité : SELECTIRENTE GESTION

SELECTIRENTE Gestion est une filiale de SOFIDY.

SELECTIRENTE Gestion SAS
Société par actions simplifiée au capital social de 100 000 Euros
Siège social : 303, square des Champs Élysées - 91800 Évry Courcouronnes
Site internet : www.selectirente.com - Email : selectirente@selectirente.com
Tél : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01

Sofidy
ÉPARGNER - INVESTIR

BY TIKEHAU CAPITAL