

SOFIDY A DEPOSÉ SON OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT AUPRÈS DE L'AMF DANS LE CADRE DU DEVELOPPEMENT EUROPEEN DE SELECTIRENTE



La société de gestion d'actifs **SOFIDY**, filiale de **Tikehau Capital**, a déposé ce jour un projet de note d'information auprès de l'Autorité des marchés financiers (« AMF ») dans le cadre de la réorganisation et du développement européen de **SELECTIRENTE**.

Ce projet de note d'information est relatif à l'offre publique de retrait, requise réglementairement et visant l'intégralité des actions de **SELECTIRENTE** pour un prix unitaire de 87,30 euros par action (dividende attaché) (l'« **OPR** »).

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

Le projet de note d'information de **SOFIDY** est notamment consultable sur les sites internet de **SOFIDY** et de l'AMF. L'offre publique de retrait, ainsi que le projet de note d'information, restent soumis à l'examen de l'AMF qui appréciera leur conformité aux dispositions législatives et réglementaires applicables. Conformément à l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, les principaux éléments du projet de note d'information de **Sofidy**, et ses modalités de mise à disposition, figurent ci-dessous, dans la partie « Principaux éléments du projet de note d'information de **Sofidy** ».

FIN

CONTACTS PRESSE

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

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

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

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

À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCI, SCI, SIIC, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerces, et de bureaux. Gestionnaire de référence dans le paysage de la gestion d'actifs immobiliers en France et en Europe, SOFIDY est régulièrement distingué pour la qualité et la régularité des performances de ses fonds. SOFIDY gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier d'une valeur de près de 6,2 milliards d'euros ; constitué de plus de 4 200 actifs commerciaux et de bureaux. SOFIDY est une filiale de Tikehau Capital.

Informations importantes :

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

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

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

PRINCIPAUX ELEMENTS DU PROJET DE NOTE D'INFORMATION DE SOFIDY

L'Offre décrite et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

COMMUNIQUÉ RELATIF AU DEPOT D'UN PROJET D'OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT

portant sur les actions de :



initiée par la société :



et présentée par



Etablissement présentateur et garant

TERMES DE L'OFFRE

87,30 euros (dividende attaché) par action SELECTIRENTE

DUREE DE L'OFFRE

10 jours de négociation

Le calendrier de l'Offre sera déterminé par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») conformément à son règlement général



Le présent communiqué est établi et diffusé en application des dispositions de l'article 231-16 du règlement général de l'AMF.

CETTE OFFRE ET LE PROJET DE NOTE D'INFORMATION RESTENT SOUMIS À L'EXAMEN DE L'AMF

Natixis, agissant pour le compte de Sofidy, a déposé le 18 décembre 2020 auprès de l'AMF, un projet d'offre publique (l'« **Offre** ») visant les actions (les « **Actions** ») de SELECTIRENTE. Natixis en tant qu'établissement présentateur et garant de l'Offre, garantit, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par Sofidy dans le cadre de l'Offre.

Le projet de note d'information (le « **Projet de Note d'Information** ») est disponible sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org) et sur le site internet de Sofidy (www.sofidy.com) et peut être obtenu sans frais auprès de :

Sofidy
303, square des Champs Elysées
91026 Evry-Courcouronnes

Natixis
47 quai d'Austerlitz
75013 Paris

L'Offre décrite et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

La note d'information qui sera visée par l'AMF et les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables, de Sofidy seront mises à la disposition du public, sans frais, auprès de Sofidy et Natixis ainsi que sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org), conformément aux dispositions de l'article 231-27, 2° du règlement général de l'AMF.

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur seront mises à la disposition du public au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre.

1. PRESENTATION DE L'OFFRE

1.1 Présentation de l'Offre et identité de l'Initiateur

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

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

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

- les actions SELECTIRENTE déjà détenues par l'Initiateur ;
- les actions SELECTIRENTE détenues par les Actionnaires Non Participants (voir paragraphe 1.4.1) ; et
- les actions SELECTIRENTE auto-détenues, qui ne seront pas apportées à l'Offre (voir paragraphe 1.2.2).

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

A la connaissance de l'Initiateur, il n'existe pas de titres ou instruments financiers pouvant donner accès immédiatement ou à terme au capital ou aux droits de vote de la Société.

Le Projet de Note d'Information est établi par Sofidy.

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 I du Règlement général de l'AMF, Natixis agissant en qualité d'établissement présentateur (l'« **Etablissement Présentateur** ») de l'Offre pour le compte de l'Initiateur, a déposé le Projet de Note d'Information relatif à l'Offre sous la forme d'une offre publique de retrait, étant précisé que l'Etablissement Présentateur garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

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

1.2 Contexte et motifs de l'Offre

1.2.1 Contexte et motifs de l'Offre

L'Offre est une offre publique de retrait déposée en application des dispositions de l'article 236-5 du Règlement général de l'AMF dans le cadre du projet de Transformation, qu'il sera proposé d'approuver à l'assemblée générale des actionnaires de SELECTIRENTE prévue le 3 février 2021. L'Offre suivra la procédure décrite aux articles 236-5 et 236-7 du Règlement général de l'AMF. La présente Offre est déposée pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires s'imposant dans le cadre de la Transformation et il est précisé que l'Initiateur n'a pas l'intention de procéder au retrait des actions de la Société du marché réglementé d'Euronext à Paris.

L'Offre décrite et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

La Transformation a pour objectifs (i) 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 ; (ii) de doter SELECTIRENTE d'une direction managériale propre lui permettant de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire ; (iii) de définir des conditions de rémunération de la gérance conformes aux standards de son industrie ; et (iv) de favoriser le développement de la Société, y compris à l'international (voir paragraphe 1.3.2).

Les actionnaires de SELECTIRENTE qui n'apporteront pas leurs titres dans le cadre de l'Offre auront la possibilité de bénéficier du développement de SELECTIRENTE à la suite de la Transformation tel que décrit au paragraphe 1.3.2.

1.2.2 Répartition du capital et des droits de vote de SELECTIRENTE

Le tableau ci-après présente la structure actionnariale sur la base de la répartition du capital social de SELECTIRENTE à la date du présent communiqué. Il est en outre précisé que SELECTIRENTE Gestion ne détient pas à ce jour d'actions SELECTIRENTE. A l'exception du résultat de l'Offre qui accroîtra le cas échéant la participation de l'Initiateur, la Transformation n'aura pas d'impact sur la structure actionnariale.

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

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

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

En application des dispositions de l'article 223-14 du Règlement général de l'AMF, il est par ailleurs précisé que :

- par courrier reçu le 20 décembre 2019, la Société Générale a déclaré avoir franchi à la hausse le 18 décembre 2019, indirectement par l'intermédiaire des sociétés qu'elle contrôle (Sogecap, Antarius, Sogevimmo, Pierre Patrimoine et Sogepierre), les seuils de 5% et 10% du capital et des droits de vote de la société SELECTIRENTE et détenir 576 036 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 13,81% du capital et des droits de vote de cette société.
- par courrier reçu le 19 décembre 2019, le concert composé de Mme Blandine Labouret, M. Philippe Labouret et de la société Presbourg Kleber Immobilier qu'il contrôle a déclaré avoir franchi à la baisse, le 16 décembre 2019, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société SELECTIRENTE et détenir 85 231 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 2,04% du capital et des droits de vote de cette société.

L'Offre décrite et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

- par courrier reçu le 19 décembre 2019, la société par actions simplifiée Sofidy a déclaré avoir franchi individuellement à la baisse, le 16 décembre 2019, les seuils de 20% et 15% du capital et des droits de vote de la société SELECTIRENTE et détenir individuellement 526 503 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 12,62% du capital et des droits de vote de cette société ;
- par courriers reçus le 27 septembre 2019, la société civile immobilière Primonial Capimmo a déclaré avoir franchi en hausse, le 23 septembre 2019, les seuils de 10% et 15% du capital et des droits de vote de la société SELECTIRENTE et détenir 288 552 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 18,70% du capital et des droits de vote de cette société.
- par courriers reçus le 27 septembre 2019, (i) la société en commandite par actions Tikehau Capital a déclaré avoir franchi, le 23 septembre 2019, directement et indirectement à la baisse, par l'intermédiaire de la société par actions simplifiée Sofidy et la société anonyme GSA Immobilier qu'elle contrôle, les seuils de 2/3 du capital et des droits de vote de la société SELECTIRENTE et détenir, directement et indirectement par l'intermédiaire de ces sociétés, 907 889 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 58,84% du capital et des droits de vote de cette société, et (ii) le concert composé des sociétés Tikehau Capital, Sofidy, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, et MM. Antoine Flamarion et Christian Flamarion a déclaré avoir franchi à la baisse, le 23 septembre 2019, les seuils de 2/3 du capital et des droits de vote de la société SELECTIRENTE et détenir 1 001 492 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 64,90% du capital et des droits de vote de cette société.

Ces déclarations ont donné lieu à des avis publiés par l'AMF respectivement les 23 décembre 2019 sous le numéro 219C2880, 19 décembre 2019 sous le numéro 219C2838, 19 décembre 2019 sous le numéro 219C2835, 30 septembre 2019 sous le numéro 219C1754, 30 septembre 2019 sous le numéro 219C1753 et 26 septembre 2019 sous le numéro 219C1730.

1.2.3 Description de la Transformation

A ce jour, la gestion de SELECTIRENTE a été déléguée à l'Initiateur, suivant les termes d'une convention de délégation de gestion (la « **Convention de Délégation de Gestion** »). Aux termes de cette Convention de Délégation de Gestion, SELECTIRENTE a confié à l'Initiateur la préparation et l'exécution des programmes d'investissement, de financement et d'arbitrages décidés par SELECTIRENTE. SELECTIRENTE a également confié à l'Initiateur la charge de sa gestion administrative et immobilière (tenue comptable et juridique, gestion et administration quotidienne des actifs de SELECTIRENTE, facturation et recouvrement des loyers, vérification des engagements contractuels, traitement des demandes et difficultés des locataires, etc.).

Dans le cadre de la Transformation, il sera mis fin à la Convention de Délégation de Gestion et, sous réserve des décisions des actionnaires de SELECTIRENTE, la gérance de SELECTIRENTE sera assurée par SELECTIRENTE Gestion, une société par actions simplifiée, au capital de 100 000 euros dont le siège social est situé 303, square des Champs-Élysées, 91026 Evry-Courcouronnes et immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro 891 372 294 (« **SELECTIRENTE Gestion** »). SELECTIRENTE Gestion serait également l'associé commandité de la Société. Il est précisé que SELECTIRENTE Gestion ne détient pas à ce jour d'actions SELECTIRENTE. Il est prévu parallèlement la mise en place d'une convention de prestation de conseils et d'assistance entre SELECTIRENTE Gestion et Sofidy, notamment en matière d'investissement, de mise en œuvre de mesures de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière (telles que ces missions sont plus amplement décrites au paragraphe 1.3.8).

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

L'Offre décrite et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

SELECTIRENTE inclura les éléments suivants :

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

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

- d'un président, en charge notamment de la définition de la stratégie, des décisions d'investissements, des levées de capitaux et de la politique de financement, de la communication financière, des relations investisseurs et de la gestion des risques de SELECTIRENTE (voir paragraphe 1.3.7 pour la composition des organes sociaux de SELECTIRENTE) ;
- d'un directeur de l'immobilier et des opérations en charge notamment de l'analyse des opportunités d'investissement, de la valorisation et de la gestion du patrimoine, en lien avec le président et avec le support technique et l'expertise de Sofidy ; et
- d'un directeur administratif et financier, en charge notamment de la politique de financement, de la comptabilité, du contrôle de gestion et du suivi de la gestion des risques, en lien avec le président et avec le support technique et l'expertise de Sofidy.

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

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

b. Doter SELECTIRENTE d'une direction managériale propre

SELECTIRENTE Gestion assurera seule la gestion de SELECTIRENTE. Elle bénéficiera d'une assistance administrative de la part de Sofidy via la mise en place d'une convention de prestation de conseils et d'assistance, notamment en matière d'investissement, de mise en œuvre de mesures de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière (la « **Convention de Prestation de Services** ») laquelle est décrite au paragraphe 1.3.8 ci-dessous.

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

L'Offre décrite et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

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

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

SELECTIRENTE Gestion serait rémunérée via :

- la rémunération statutaire du gérant qui serait composée :
 - o d'une rémunération annuelle égale à 0,40% hors taxes de l'actif brut réévalué consolidé de SELECTIRENTE ; et
 - o d'une rémunération variable composée (i) d'une commission d'investissement égale à 2,5% hors taxes du prix de revient tous frais et droits inclus (hors TVA) de chaque acquisition réalisée de manière directe ou indirecte avec un minimum de 25.000 euros hors taxes par actif et (ii) d'une commission d'arbitrage de 0,5% hors taxes du prix net vendeur de chaque actif cédé de manière directe ou indirecte avec un minimum de 10.000 euros hors taxes par actif ;
- le préciput de l'associé commandité correspondrait à 10% du montant des distributions de dividendes ou de réserves autorisées par SELECTIRENTE à ses actionnaires, plafonné au bénéfice distribuable.

Au résultat de la Transformation, la structure de rémunération sera modernisée et davantage alignée sur les pratiques de marché, permettant notamment une convergence d'intérêts entre l'associé commandité et les actionnaires. Les nouvelles conditions de rémunération représentent un niveau global de rémunération comparable à la situation pro forma 2019.

Comparaison de la structure de rémunération sur 2019 pro forma :

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

L'Offre décrite et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

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

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

1.3.3 Avantages de l'Offre

L'Offre permet aux actionnaires de SELECTIRENTE qui apporteraient leurs actions SELECTIRENTE à celle-ci de bénéficier d'une liquidité immédiate sur l'intégralité de leur participation au Prix de l'Offre, qui représente une prime de 9,8% par rapport au cours de clôture de l'action le 8 décembre 2020 (dernier jour de négociation précédant la date d'annonce du projet de Transformation) et de 9,8%, 9,9%, 9,9% et 9,8% par rapport aux cours moyens pondérés par les volumes de l'action SELECTIRENTE au cours, respectivement, du mois, des deux mois, des trois mois et des six mois précédant la date d'annonce du projet de Transformation.

Le tableau ci-dessous présente le cours de bourse de clôture de l'action SELECTIRENTE du 8 décembre 2020 (veille de l'annonce de l'Offre), les moyennes des cours de clôture à 1 mois, 3 mois, et 6 mois (moyenne pondérée par les volumes quotidiens échangés) précédant le 8 décembre 2020 et les niveaux de prime induits de l'Offre.

<i>Au 8 décembre 2020</i>	Action Selectirente (euros / action)	Prime / (Décote) induite	Volumes moyens quotidiens (en actions)
Dernier jour avant l'annonce du projet de Transformation	79,5	9,8%	1,0
Cours moyen pondéré en fonction du volume (« CMPV ») 1 mois	79,5	9,8%	212,3
CMPV 3 mois	79,4	9,9%	88,6
CMPV 6 mois	79,5	9,8%	69,0

Les éléments d'appréciation du Prix de l'Offre sont précisés au paragraphe 3 ci-après.

Il est précisé que SELECTIRENTE communiquera sur ses comptes 2020 le 4 février 2021, avant l'ouverture de la période pendant laquelle les actions pourront être apportées à l'Offre.

1.3.4 Poursuite de l'activité de SELECTIRENTE

L'Offre n'affectera pas la poursuite des activités de SELECTIRENTE, ni la stratégie de celle-ci.

1.3.5 Synergies envisagées

Non applicable (voir paragraphe 1.3.1).

1.3.6 Organisation du groupe au niveau industriel et au niveau de ses instances dirigeantes

La Transformation et l'Offre liée à celle-ci ne résulteront pas, par elles-mêmes, en la création d'un nouveau groupe entre l'Initiateur et SELECTIRENTE. L'Initiateur détient déjà, de concert, le contrôle de SELECTIRENTE. Le concert détient, à la date du présent communiqué, directement et indirectement, la majorité du capital et des droits de vote de SELECTIRENTE avec 2 172 093 actions représentant 52,05% du capital et des droits de vote (voir paragraphe 1.2.2 pour une description de la répartition du capital et des droits de vote). Sofidy détient seule et directement 526 498 actions représentant 12,62% du capital et des droits de vote de SELECTIRENTE.

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

L'Offre décrite et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

s'accompagnera d'aménagements de la gouvernance de SELECTIRENTE afin que la Société puisse bénéficier d'une direction managériale propre lui permettant de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire.

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

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

L'associé commandité qui perd cette qualité dans les conditions prévues au paragraphe qui précède a droit (i) au versement par la Société, *prorata temporis*, de son préciput jusqu'au jour de la perte de sa qualité correspondant à 10% du résultat net de la Société au titre de l'exercice en cours tel qu'arrêté à la date de l'assemblée générale et (ii) au versement par la Société d'une indemnité égale à une année de préciput (sur la base de la moyenne des préciputs reçus au cours des deux derniers exercices complets), la somme de (i) et (ii) étant payable en numéraire dans les dix (10) jours qui suivent la date de l'assemblée générale (ensemble (i) et (ii) l'« **Indemnité de Commandité**»). En outre, tout transfert de titres de capital de SELECTIRENTE Gestion au profit d'un ou plusieurs tiers, autres que Sofidy ou l'un de ses affiliés, qui aurait pour effet la prise de contrôle, au sens de l'article L. 233-3, I et II du Code de commerce par ce ou ces tiers de SELECTIRENTE Gestion alors que cette dernière est toujours associé commandité (un « **Changement de Contrôle** »), ne pourra être effectué qu'après avoir obtenu l'agrément du Conseil de surveillance, statuant à la majorité simple de ses membres, tous les membres du Conseil de surveillance pouvant voter sur cet agrément. En cas de refus d'agrément, le ou les cédants pourront poursuivre leur projet mais celui-ci entraînera la perte automatique de la qualité de commandité et de gérant (le cas échéant), au jour du Changement de Contrôle. La Société ne sera pas dissoute. L'associé commandité qui perdra cette qualité n'aura pas droit à l'Indemnité de Commandité mais aura droit au versement par la Société, *prorata temporis*, de son préciput jusqu'au jour de la perte de sa qualité correspondant à 10% du résultat net de la Société au titre de l'exercice en cours tel qu'arrêté à la date de l'assemblée générale, cette somme étant payable en numéraire dans les dix (10) jours qui suivent l'assemblée générale. Il est précisé que l'agrément du Conseil de surveillance sur le Changement de Contrôle ne sera pas nécessaire si le ou les cédants (ou leurs cessionnaires envisagés) déposent préalablement au Changement de Contrôle une offre publique d'achat sur les titres de SELECTIRENTE qui serait déclarée conforme par l'AMF.

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

L'Offre décrite et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

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

En rémunération de ses fonctions et pour aussi longtemps que SELECTIRENTE sera administrée par un seul gérant, ce gérant aura droit à une rémunération annuelle égale à 0,40% HT de l'actif brut réévalué consolidé de SELECTIRENTE. Cette rémunération fixe lui sera versée chaque semestre à l'issue de l'arrêté des comptes semestriels ou annuels sur la base de l'actif brut réévalué consolidé déterminé le dernier jour du semestre précédent. Le gérant aura la possibilité, en cours de semestre, de recevoir une avance à valoir sur cette rémunération. Cette avance ne pourra excéder 50% de la rémunération due au titre du semestre précédent et viendra en déduction du montant total de la rémunération versée au gérant. Outre cette rémunération fixe, le gérant aura droit à une rémunération variable sur chacune des transactions calculée de la façon suivante : (i) une commission d'investissement égale à 2,5% HT du prix de revient tous frais et droits inclus (hors TVA) de chaque acquisition réalisée de manière directe ou indirecte avec un minimum de 25.000,00 euros HT par actif ; et (ii) une commission d'arbitrage égale à 0,5% HT du prix net vendeur de chaque actif cédé de manière directe ou indirecte avec un minimum de 10.000,00 euros HT par actif. Ces rémunérations seront exigibles à l'issue de chaque transaction.

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

Chaque gérant pourra être révoqué à tout moment sur décision du ou des associés commandités ou sur décision, à la majorité des deux-tiers, d'une assemblée générale extraordinaire des actionnaires (sans l'accord du ou des associés commandités), convoquée par le Conseil de surveillance après délibération en son sein. En cas de révocation sur décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, le gérant aura droit au versement par la Société, *pro rata temporis*, de la rémunération qui lui est due jusqu'au jour de la perte de sa qualité de gérant et au versement par la Société d'une indemnité correspondant à la somme de (i) deux tiers d'une année de rémunération fixe (sur la base de la moyenne des rémunérations fixes des deux derniers exercices complets) et (ii) un tiers d'une année de rémunération variable (sur la base de la moyenne des rémunérations variables des deux derniers exercices complets), cette somme étant payable en numéraire dans les dix (10) jours qui suivent la date de l'assemblée générale. En cas de démission d'office à la suite d'un Changement de Contrôle non agréé, le gérant aura droit au versement par la Société, *pro rata temporis*, de la rémunération qui lui est due jusqu'au jour de la perte de sa qualité de gérant, cette rémunération étant payable en numéraire dans les dix (10) jours qui suivent la date d'arrêté des comptes du semestre au cours duquel le Changement de Contrôle est intervenu.

- *Organe de contrôle* : SELECTIRENTE conservera un Conseil de surveillance, dont Monsieur Pierre Vaquier demeurera le Président. Le Conseil de surveillance sera composé de trois à quatorze membres, actionnaires de la Société, qui seront nommés et révoqués par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant également la qualité d'associé commandité ne pouvant pas prendre part au vote. Il sera renouvelé chaque année par roulement, et la durée du mandat des membres du Conseil de surveillance sera fixée à quatre (4) ans, sous réserve des dispositions légales et statutaires permettant la prolongation de la durée du mandat. Il sera proposé à l'assemblée générale mixte des actionnaires de SELECTIRENTE prévue pour le 3 février 2021 d'élire les personnes visées au paragraphe 1.3.7 en tant que membres du nouveau Conseil de surveillance de SELECTIRENTE.

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

1.3.7 Composition des organes sociaux

Dans le cadre de la Transformation, l'assemblée générale des actionnaires de SELECTIRENTE prévue le 3 février 2021 se prononcera sur l'élection des membres du nouveau Conseil de surveillance de SELECTIRENTE et la

L'Offre décrite et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

désignation de SELECTIRENTE Gestion (présidée par Monsieur Jérôme Descamps) en qualité d'associé commandité et gérant de SELECTIRENTE (voir également paragraphes 1.2.3 et 1.3.6 ci-avant).

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

Avant la Transformation

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

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

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

1.3.8 Convention de prestation de conseils et d'assistance

Dans le cadre de la transformation de SELECTIRENTE, il est prévu qu'il soit mis fin à la Convention de Délégation de Gestion. Une convention de prestation de services, non-exclusive, sera mise en place et prévoira la fourniture par Sofidy à SELECTIRENTE Gestion de prestations de conseils et d'assistance notamment en matière d'investissement, de mise en place de la stratégie de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière.

Ces missions couvriront :

L'Offre décrite et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

- des prestations de conseil, avec notamment une assistance pour le *sourcing*, la négociation et l'exécution des opérations, une assistance pour la préparation des dossiers d'investissements et une analyse régulière du marché de l'investissement immobilier et de ses opportunités ;
- une assistance dans la gestion des biens, avec notamment l'animation de la commercialisation des biens et de la gestion des baux, le déroulé du programme d'arbitrages établi par SELECTIRENTE Gestion, l'exécution des gros travaux sur le patrimoine, l'organisation des campagnes d'expertises immobilières indépendantes et le suivi des contentieux ;
- le *property management*, avec notamment la déclinaison de la gestion immobilière du patrimoine de SELECTIRENTE sur la base du cahier des charges établi par SELECTIRENTE Gestion, comprenant l'application des modalités des baux (notamment le quittancement des loyers), le recouvrement des créances locataires, 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, l'assistance dans la mise en place des normes IFRS le cas échéant, la préparation des déclarations fiscales et campagnes de règlement ;
- une assistance juridique, avec une aide au secrétariat juridique et une assistance dans la préparation et la tenue des assemblées générales de SELECTIRENTE ; 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.

Les frais relatifs à la Convention de Délégation de Gestion seront entièrement supportés par SELECTIRENTE Gestion au moyen de la rémunération statutaire (voir paragraphe 1.3.6).

1.3.9 Intentions de l'Initiateur en matière d'emploi

L'Offre n'aura, compte tenu de sa nature, pas d'impact sur la politique de SELECTIRENTE en matière d'emploi.

1.3.10 Intentions de l'Initiateur concernant la politique de distribution de dividendes

A titre indicatif, les dividendes par action distribués par SELECTIRENTE au titre des trois derniers exercices sont rappelés dans le tableau ci-dessous :

Exercice clos le :	31 décembre 2019	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Dividende net par action	3,50€ (1)	3,45€ (2)	3,20€ (2)
Montant net distribué	14 605 283 €	5 322 505€	4 853 219€

(1) Partiellement éligible à la réfaction de 40% prévue à l'article 158-3-2° du CGI à concurrence de 0,65 euros par action pour les personnes physiques domiciliées en France, lorsqu'elles exercent l'option globale, expresse et irrévocable, dans le délai de dépôt de leur déclaration d'impôt sur le revenu de l'année concernée, afin que ces dividendes soient pris en compte pour la détermination du revenu net global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

(2) Non éligible à la réfaction de 40% prévue à l'article 158-3-2° du CGI.

A l'issue de l'Offre, la politique de dividendes de la SELECTIRENTE SCA continuera d'être déterminée par ses organes sociaux en fonction des capacités et obligations distributives, de la situation financière et des besoins financiers de la Société et dans le respect des obligations de distribution liées au régime applicable aux SIIC, pour lequel la Société a opté.

1.3.11 Absence de retrait obligatoire et intention de maintenir le flottant

L'intention de l'Initiateur est de maintenir l'admission des actions de SELECTIRENTE aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris. En conséquence, l'Initiateur n'envisage pas de mettre en œuvre un retrait

L'Offre décrite et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

obligatoire à l'issue de l'Offre dans les conditions de l'article L.433-4 du Code monétaire et financier et des articles 237-14 et suivants du Règlement général de l'AMF.

L'Initiateur n'envisage pas de demander à Euronext la radiation des actions SELECTIRENTE du marché réglementé d'Euronext à Paris.

Au contraire, l'intention de l'Initiateur est de maintenir le flottant de SELECTIRENTE à hauteur de 40 % ou plus du capital et des droits de vote de la Société afin de continuer à bénéficier du statut de SIIC, conformément à l'article 208 C, I, alinéa 2, du Code général des impôts. Dans ce contexte, des engagements de non-présentation de leurs actions à l'Offre ont été conclus avec des actionnaires minoritaires, portant au total sur environ 40,36% du capital social et des droits de vote de SELECTIRENTE à la date du présent communiqué (voir paragraphe 1.4.1).

1.3.12 Perspectives d'une fusion

L'Initiateur n'envisage pas, à la date du présent communiqué, de proposer une opération de fusion avec SELECTIRENTE.

1.4 Accords relatifs à l'Offre et susceptibles d'avoir une incidence sur son appréciation ou son issue

1.4.1 Accords auxquels l'Initiateur est partie

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

- i. Tikehau Capital, société en commandite par actions au capital de 1 645 378 368 euros, dont le siège social est situé 32 rue de Monceau, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 477 599 104 (« **Tikehau Capital** ») qui détient 1 562 937 actions représentant 37,45% du capital et des droits de vote de la Société à la date du présent communiqué ;
- ii. GSA Immobilier², société anonyme au capital de 95 344 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro 379 317 159, et dont le siège social est situé 52 boulevard de l'Yerres, 91026 Evry-Courcouronnes (« **GSA Immobilier** ») qui détient 576 actions représentant 0,01% du capital et des droits de vote de la Société à la date du présent communiqué ;
- iii. Sofidiane³, société par actions simplifiée, au capital de 6 913 520 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro 487 997 488, dont le siège social est situé 303 Square des Champs Elysées, 91026 Evry-Courcouronnes (« **Sofidiane** ») qui détient 32 479 actions représentant 0,78% du capital et des droits de vote de la Société à la date du présent communiqué ;
- iv. Makemo Capital⁴, société par actions simplifiée, au capital de 7 250 923,20 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 485 078 794, dont le siège social est situé 32 rue de Monceau, 75008 Paris (« **Makemo Capital** ») qui détient 47 030 actions représentant 1,13% du capital et des droits de vote de la Société à la date du présent communiqué ;
- v. AF&Co, société par actions simplifiée, au capital de 952 430 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 444 427 298, dont le siège social est situé 32 rue de Monceau, 75008 Paris (« **AF&Co** ») qui détient 1 action représentant 0,00% du capital et des droits de vote de la Société à la date du présent communiqué ;
- vi. Monsieur Antoine Flamarion qui détient 1 750 actions représentant 0,04% du capital et des droits de vote de la Société à la date du présent communiqué ; et

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

³ Sofidiane est contrôlée par Monsieur Christian Flamarion.

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

L'Offre décrite et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

vii. Monsieur Christian Flamarion qui détient 822 actions représentant 0,02% du capital et des droits de vote de la Société à la date du présent communiqué.

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

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

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

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

Ces actionnaires minoritaires détiennent, ensemble, environ 40,36% du capital et des droits de vote de la Société à la date du présent communiqué

(ensemble avec les Concertistes, les « **Actionnaires Non Participants** »).

La conclusion de ces engagements avec les Actionnaires Non Participants a pour objectif de s'assurer que le Concert ne franchisse pas le seuil de détention de 60% du capital ou des droits de vote qui rendrait la Société inéligible au régime SIIC (voir également paragraphe 1.3.11).

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

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

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

L'Offre décrite et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

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

1.4.2 Accords dont l'Initiateur a connaissance

Hormis les accords mentionnés au 1.4.1, l'Initiateur n'a connaissance d'aucun accord pouvant avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou sur son issue.

1.5 Avis du Directoire et du Conseil de surveillance de Sofidy

Le Directoire et le Conseil de surveillance de Sofidy ont été amenés à se prononcer sur l'Offre lors de leurs séances du 9 décembre 2020, lors desquelles étaient présents respectivement tous les membres du Directoire et du Conseil de surveillance.

Après avoir pris connaissance du projet d'Offre et de ses modalités, et notamment du fait que l'Offre était requise en vertu des lois et règlements en vigueur, le Directoire et le Conseil de surveillance de Sofidy ont estimé que le projet d'Offre correspondait à l'intérêt de Sofidy et de ses actionnaires, et ont respectivement décidé, à l'unanimité, d'approuver le projet d'Offre ainsi que les projets de note d'information et de communiqués y afférents et d'autoriser le dépôt de l'Offre.

1.6 Rapport de l'expert indépendant

Le conseil de surveillance SELECTIRENTE, sur proposition du comité ad hoc constitué à cet effet, a approuvé à l'unanimité (des participants) lors de ses délibérations du 7 août 2020, la nomination du cabinet Ledouble en qualité d'expert indépendant.

Le rapport de l'expert indépendant désigné par SELECTIRENTE dans le cadre de l'Offre figurera dans la note en réponse de SELECTIRENTE qui sera rendue disponible gratuitement sur les sites Internet de SELECTIRENTE (www.selectirente.com) et de l'AMF (www.amf-france.org), conformément à l'article 231-26 du règlement général de l'AMF.

1.7 Mise à disposition des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables, de l'Initiateur seront mises à la disposition du public, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du Règlement Général de l'AMF, au plus tard le jour ouvré précédent l'Offre. Selon le calendrier indicatif présenté au paragraphe 2.4, il est prévu que ces informations soient mises à la disposition du public le 5 février 2021.

2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE

2.1 Modalités de l'Offre

En application des dispositions de l'article 236-5 du Règlement général de l'AMF, l'Initiateur s'engage de manière irrévocable à l'égard des actionnaires de SELECTIRENTE autres que la Société elle-même s'agissant des actions auto-détenues qu'elle n'apportera pas à l'Offre et autres que les Actionnaires Non Participants (voir paragraphe 1.4.1), à acquérir, au prix de 87,30 euros (dividende attaché) par action SELECTIRENTE, pendant toute la durée de l'Offre dont les dates d'ouverture et de clôture seront fixées par l'AMF conformément à son Règlement général, les actions de SELECTIRENTE qui lui seront présentées dans le cadre de l'Offre.

En application des dispositions de l'article 231-13 du Règlement général de l'AMF, le projet d'Offre a été déposé auprès de l'AMF le 18 décembre 2020, par Natixis, en qualité d'établissement présentateur et garant, agissant pour le compte de l'Initiateur. Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du Règlement général de l'AMF, Natixis garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre portant sur les actions SELECTIRENTE autres que celles détenues par SELECTIRENTE elle-même.

L'Offre et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF.

Un avis de dépôt sera publié par l'AMF sur son site Internet (www.amf-france.org).

L'AMF publiera sur son site Internet (www.amf-france.org), une déclaration de conformité motivée relative à l'Offre après s'être assurée de la conformité de l'Offre aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables.

La note d'information de l'Initiateur et la note en réponse de SELECTIRENTE visées par l'AMF ainsi que les autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur seront disponibles sans frais aux sièges de Sofidy et de SELECTIRENTE et auprès de Natixis au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre. Ces documents seront également disponibles sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org), de Sofidy (www.sofidy.com) et de SELECTIRENTE (www.selectirente.com).

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF publiera un avis d'ouverture et le calendrier de l'Offre, et Euronext publiera un avis annonçant les modalités et le calendrier de l'Offre.

2.2 Conditions particulières relatives à l'Offre

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

2.3 Nombre et nature des titres visés par l'Offre

A la date du présent communiqué, Sofidy détient :

- directement, 526 498 actions SELECTIRENTE, représentant environ 12,62% du capital social et des droits de vote de SELECTIRENTE ; et
- de concert avec les Concertistes, 2 172 093 actions SELECTIRENTE, représentant environ 52,05% du capital social et des droits de vote de SELECTIRENTE.

L'Offre porte sur la totalité des actions de SELECTIRENTE autres que celles déjà directement détenues par l'Initiateur, les 5 400 actions auto-détenues par la Société qu'elle n'apportera pas à l'Offre et celles détenues par les Actionnaires Non Participants.

En conséquence, le nombre maximum d'actions susceptibles d'être apportées à l'Offre s'établit à 311 423 actions ordinaires de SELECTIRENTE représentant environ 7,5% du capital social et des droits de vote de SELECTIRENTE à la date du présent communiqué.

L'Offre décrite et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF

A l'exception des actions susvisées, il n'existe aucun autre titre de capital, ni aucune autre valeur mobilière pouvant donner accès immédiatement ou à terme au capital social ou aux droits de vote de SELECTIRENTE.

2.4 Calendrier prévisionnel de l'Offre

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et Euronext Paris publieront respectivement un avis d'ouverture et un avis annonçant les caractéristiques et le calendrier de l'Offre.

Un calendrier indicatif est proposé ci-dessous :

18 décembre 2020	Dépôt auprès de l'AMF du projet d'Offre et du Projet de Note d'Information par Sofidy. Mise à disposition du public et mise en ligne du Projet de Note d'Information de l'Initiateur sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de l'Initiateur (www.sofidy.com). Diffusion du communiqué informant du dépôt du projet d'Offre ainsi que de la mise à disposition du Projet de Note d'Information de l'Initiateur.
15 janvier 2021	Dépôt auprès de l'AMF du projet de note en réponse de SELECTIRENTE, comprenant l'avis du Conseil de surveillance de la Société et le rapport de l'expert indépendant Mise à disposition du public et mise en ligne du projet de note en réponse de SELECTIRENTE (www.selectirente.com) sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la Société (www.selectirente.com). Diffusion du communiqué informant du dépôt et de la mise à disposition du projet de note en réponse de SELECTIRENTE.
2 février 2021	Publication de la déclaration de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa sur la note d'information de l'Initiateur et sur la note en réponse de SELECTIRENTE. Mise à disposition du public et mise en ligne de la note d'information visée de l'Initiateur sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de l'Initiateur (www.sofidy.com). Mise à disposition du public et mise en ligne de la note en réponse visée de la Société sur les sites internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de la Société (www.selectirente.com).
3 février 2021	Assemblée générale des actionnaires de SELECTIRENTE approuvant la Transformation
4 février 2021	Publication des résultats annuels 2020 et de l'ANR au 31 décembre 2020
5 février 2021	Mise à disposition du public et mise en ligne des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur (www.sofidy.com). Mise à disposition du public et mise en ligne des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la Société (www.selectirente.com).
8 février 2021 (1 ^{er} jour de négociation suivant la Transformation)	Ouverture de l'Offre.
19 février 2021	Clôture de l'Offre.
22 février 2021	Publication des résultats définitifs de l'Offre par l'AMF

2.5 Conditions de financement de l'Offre

2.5.1 Frais liés à l'Offre

Le montant global des frais liés à l'Offre exposés par l'Initiateur, en ce compris notamment les honoraires et commissions des intermédiaires, garants et conseils financiers, juridiques et comptables et les frais de publicité et de communication, est estimé à environ 550 000 euros.

2.5.2 Modalités de financement de l'Offre

Compte tenu des modalités décrites ci-dessus (notamment les engagements de non-apport décrits au paragraphe 1.4), le montant total maximum de la contrepartie en numéraire devant être payée par l'Initiateur aux actionnaires de la Société ayant apporté leurs titres à l'Offre s'élèverait à environ 27,2 millions d'euros.

Le financement de l'Offre est assuré par Sofidy via un financement intragroupe.

2.6 Restrictions concernant l'Offre à l'étranger

L'Offre sera faite exclusivement en France.

L'Offre n'a fait l'objet d'aucune formalité, d'aucun enregistrement ou visa en dehors de la France. Les titulaires d'actions SELECTIRENTE en dehors de France peuvent participer à l'Offre si le droit local auquel ils sont soumis le leur permet. La publication et la diffusion du Projet de Note d'Information, l'Offre, l'acceptation de l'Offre, ainsi que la livraison des actions SELECTIRENTE peuvent, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique ou de restrictions.

Le présent communiqué et les autres documents relatifs à l'Offre (i) ne constituent pas une offre de vente ou une sollicitation ou une offre d'achat de valeurs mobilières dans tout pays dans lequel une telle offre ou sollicitation est illégale et (ii) ne sont pas destinés à être diffusés dans les pays autres que la France.

L'Offre ne s'adresse pas aux personnes soumises à de telles restrictions, ni directement, ni indirectement, et n'est pas susceptible de faire l'objet d'une quelconque acceptation depuis un pays où l'Offre ferait l'objet de telles restrictions. Les personnes en possession du présent communiqué sont tenues de se renseigner sur les restrictions locales éventuellement applicables et de les respecter. Le non-respect de ces restrictions est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière dans l'un de ces pays. L'Initiateur et la Société déclinent toute responsabilité en cas de violation de ces restrictions par toute personne.

En particulier, l'Offre n'est pas faite, directement ou indirectement, aux Etats-Unis, à des personnes se trouvant aux Etats-Unis, par les moyens des services postaux ou par tout moyen de communications (y compris, sans limitation, les transmissions par télécopie, télex, téléphone et courrier électronique) des Etats-Unis ou par l'intermédiaire des services d'une bourse de valeurs des Etats-Unis. En conséquence, aucun exemplaire ou aucune copie du présent communiqué, et aucun autre document relatif au Projet de Note d'Information ou à l'Offre ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué, ni diffusé aux Etats-Unis de quelque manière que ce soit. Aucun actionnaire de SELECTIRENTE ne pourra apporter ses actions à l'Offre s'il n'est pas en mesure de déclarer (i) qu'il n'a pas reçu aux Etats-Unis de copie du présent communiqué ou de tout autre document relatif à l'Offre, et qu'il n'a pas envoyé de tels documents aux Etats-Unis, (ii) qu'il n'a pas utilisé, directement ou indirectement, les services postaux, les moyens de télécommunications ou autres instruments de commerce ou les services d'une bourse de valeurs des Etats-Unis en relation avec l'Offre, (iii) qu'il n'était pas sur le territoire des Etats-Unis lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre ou, transmis son ordre d'apport de titres et (iv) qu'il n'est ni agent ni mandataire agissant pour un mandant autre qu'un mandant lui ayant communiqué ses instructions en dehors des Etats-Unis. Les intermédiaires habilités ne pourront pas accepter d'ordres d'apport de titres qui n'auront pas été effectués en conformité avec les dispositions ci-dessus. Toute acceptation de l'Offre dont on pourrait supposer qu'elle résulterait d'une violation de ces restrictions serait réputée nulle. Pour les besoins du présent paragraphe, on entend par Etats-Unis, les Etats-Unis d'Amérique, leurs territoires et possessions, ou l'un quelconque de ces Etats, et le District de Columbia.

3. ÉLÉMENTS D'APPRECIATION DU PRIX DE L'OFFRE

La synthèse des éléments d'appréciation de l'Offre est établie selon le tableau ci-après :

Méthode de référence	Valeur par action de la Société (€)	Prime / (décote) induite par le prix de l'Offre
Prix de l'Offre	87,3	
Méthodes Retenues à titre principal		
ANR NDV au 30 juin 2020	85,6	2,0%
Atterrissage de l'ANR NDV au 31 décembre 2020		
Borne basse de la fourchette	86,5	0,9%
Borne hausse de la fourchette	87,3	-
Méthode du DCF	83,4	4,7%
Transactions récentes sur le capital		
Augmentation de capital 2019	86,8	0,6%
OPA 2019	89,0	-1,9%
Multiples de transactions sur des foncières cotée		
Transactions récentes	89,7	-2,7%
Multiples de sociétés comparable		
Décote sur ANR NDV au 30 juin 2020		
Moyenne de l'échantillon 1	57,3	52,5%
Moyenne de l'échantillon 2	48,5	80,0%
Moyenne de l'échantillon 3	63,2	38,2%
Méthodes Retenues à titre indicatif		
Cours de bourse historiques		
Dernier cours historique	79,5	9,8%
CMP 1 mois	79,5	9,8%
CMP 2 mois	79,4	9,9%
CMP 3 mois	79,4	9,9%
CMP 6 mois	79,5	9,8%
CMP 12 mois	80,6	8,3%
Plus haut	93,0	-6,1%
Plus bas	73,5	18,8%
Multiples du Résultat Net Récurrent		
Moyenne de l'échantillon 1	81,6	6,9%
Moyenne de l'échantillon 2	60,3	44,8%
Moyenne de l'échantillon 3	76,0	14,8%