

Evry, le 4 décembre 2019

### **Selectirente lance une augmentation de capital d'un montant d'au moins 190 millions d'euros**

- **Augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription mais avec délai de priorité irréductible des actionnaires**
- **Montant de l'augmentation de capital susceptible d'être porté à un montant maximum de 217 millions d'euros en cas d'exercice intégral de la clause d'extension**
- **Engagements de souscription pour un montant total de 209 millions d'euros (soit environ 110% de l'augmentation de capital, hors exercice de la clause d'extension) avec l'entrée de nouveaux investisseurs dont Sogecap (pour son compte et celui de certaines de ses filiales) et SC Tangram (gérée par Amundi Immobilier)**
- **Augmentation de capital ayant pour objet de financer la stratégie de développement de Selectirente**
- **Maintien du statut SIIC de Selectirente**

**Prix unitaire de souscription : 86,80 euros**

**Souscription dans le cadre du délai de priorité : du 4 au 12 décembre inclus**

**Souscription dans le cadre de l'offre au public : du 4 au 12 décembre inclus**

**Souscription dans le cadre du placement institutionnel : du 4 au 16 décembre inclus**

### **Reprise de la cotation des actions et des OCEANE Selectirente sur le marché réglementé d'Euronext à Paris**

Selectirente (la « Société »), foncière spécialisée dans l'immobilier de murs de commerces de centre-ville, annonce aujourd'hui le lancement d'une augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription et avec délai de priorité à titre irréductible<sup>1</sup> des actionnaires existants, d'un montant initial de 190 millions d'euros, susceptible d'être porté à un montant maximum de 217 millions d'euros en cas d'exercice intégral de la clause d'extension (l' « **Augmentation de Capital** »).

Le produit net de l'Augmentation de Capital permettra ainsi :

- dans un premier temps, de rembourser par anticipation un crédit *corporate* de 25 M€ mis en place en octobre 2019 pour une durée de 12 mois à l'occasion des récentes acquisitions à Bordeaux et Paris ; et

<sup>1</sup> Le délai de priorité permet aux actionnaires existants, inscrits en compte à la date du 3 décembre 2019, de souscrire à titre irréductible à hauteur de leur quote-part dans le capital de Selectirente. Ce délai de priorité porte sur le montant initial de l'émission (hors exercice éventuel de la clause d'extension). Il est rappelé que ce délai de priorité n'est ni cessible ni négociable. Il est précisé qu'en cas d'exercice total ou partiel de la clause d'extension, tout actionnaire pourra être en partie dilué dans l'Augmentation de Capital. Le droit de priorité ne portant que sur le montant initial de l'Augmentation de Capital, ce droit de priorité ne lui permettra pas de compenser la dilution induite par l'exercice de la clause d'extension.



- pour le solde, de doter la Société 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 loan-to-value « *corporate* » autour de 40%.

L'Augmentation de Capital permet également à la Société d'élargir sa base actionnariale et, le cas échéant, d'améliorer la liquidité du titre.

Les actionnaires de la Société bénéficieront d'un délai de priorité à titre irréductible du 4 au 12 décembre 2019 (inclus). Les actions non souscrites dans le cadre du délai de priorité feront l'objet d'une offre au public en France et d'un placement auprès d'investisseurs qualifiés (au sens du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement Européen et du Conseil du 14 juin 2017) en France uniquement. Les ordres passés dans le cadre de l'offre au public et du placement institutionnel pourront être réduits en fonction des résultats des souscriptions à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité.

Le prix de souscription des actions nouvelles sera de 86,80 euros par action.

### **Principales modalités de l'Augmentation de Capital**

L'Augmentation de Capital d'un montant brut initial (prime d'émission incluse) de 190.000.078,80 euros, susceptible d'être porté à un montant maximum de 217.000.000 euros en cas d'exercice intégral de la clause d'extension (représentant 14,2% du montant initial de l'Augmentation de Capital), donnera lieu à l'émission de 2.188.941 actions nouvelles susceptible d'être porté à un nombre maximum de 2.500.000 actions nouvelles en cas d'exercice intégral de la clause d'extension.

L'Augmentation de Capital est réalisée dans le cadre de la 22<sup>ème</sup> résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 13 juin 2019 (et, le cas échéant, de la 23<sup>ème</sup> résolution), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec délai de priorité des actionnaires à titre irréductible portant sur le montant initial de l'offre. Ce délai de priorité, d'une durée de sept jours de bourse consécutifs, soit du 4 au 12 décembre 2019 (inclus) à 17 heures, sera accordé aux actionnaires inscrits en compte à la date du 3 décembre 2019.

Les actions nouvelles non souscrites dans le cadre du délai de priorité décrit ci-dessus (y compris, le cas échéant, les actions nouvelles à émettre en cas d'exercice en tout ou partie de la clause d'extension) feront l'objet d'une offre globale, comprenant :

- une offre au public uniquement en France, du 4 au 12 décembre 2019 (inclus) à 17 heures (heure de Paris) tant pour les souscriptions au guichet que pour les souscriptions par Internet ;
- un placement institutionnel uniquement en France, du 4 au 16 décembre 2019 (inclus) à 12 heures (heure de Paris) auprès d'investisseurs qualifiés tels que définis à l'article 2 (e) du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement et du Conseil du 14 juin 2017, réalisé selon la procédure dite de construction du livre d'ordres telle que développée par les usages professionnels.

Les ordres passés dans le cadre de l'offre au public et du placement institutionnel pourront être réduits en fonction des résultats des souscriptions à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité. La date de clôture du placement institutionnel pourra être anticipée.

Le prix de souscription des actions nouvelles dans le cadre du délai de priorité et de l'offre au public sera égal au prix de souscription des actions nouvelles dans le cadre du placement institutionnel, soit 86,80 euros par action. Le prix de souscription, en ligne avec le prix de l'offre publique d'achat de janvier 2019 (dividende détaché), fait ressortir une décote de 0,23% par rapport au cours moyen pondéré par les volumes de l'action



Foncière spécialisée en murs de commerces *high street*

de la Société au cours des trois dernières séances de bourse précédant le 4 décembre 2019, date d'ouverture de l'offre au public (soit, compte tenu de la suspension du cours de l'action Selectirente à compter du 29 novembre 2019, les séances des 26, 27 et 28 novembre 2019).

Le règlement-livraison et l'admission aux négociations des actions nouvelles sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (compartiment C) interviendront le 18 décembre 2019. Les actions nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à tous les dividendes et toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.

La Société a demandé à Euronext la reprise de la cotation de ses actions ordinaires ainsi que ses OCEANE à compter de l'ouverture des marchés ce jour.

### Engagements de souscription

La Société a reçu des engagements de souscription de la part du sous-ensemble Tikehau Capital, de la SCI Primonial Capimmo, de Sogecap, de la SC Tangram (gérée par Amundi Immobilier), de Clay Asset Management, de Foncière CEptentrion et de Sighs Wood Investissements – 4 portant sur environ 110 % du montant initial de l'Augmentation de Capital (et 97 % du montant maximal de l'Augmentation de Capital en cas d'exercice intégral de la clause d'extension).

Dans le cadre de son engagement de souscription, Sogecap a fait part à la Société de son souhait de disposer d'un représentant au conseil de surveillance de la Société, dont la nomination devrait intervenir à la prochaine assemblée générale.

Le tableau ci-après synthétise les engagements de souscription :

	Montant en euros des engagements dans le cadre du délai de priorité	Montant en euros des engagements dans le cadre du Placement Institutionnel	Total
<b>Actionnaires</b>			
Tikehau Capital SCA	69.303.203	13.433.081	82.736.284
Sofidy	14.311.584		14.311.584
<i>Sous-total Tikehau Capital</i>	<i>83.614.787</i>	<i>13.433.081</i>	<i>97.047.868</i>
SCI Primonial Capimmo	32.796.078	7.599.948	
<b>Nouveaux Investisseurs</b>			
SC Tangram		15.000.000	15.000.000
Sogecap		50.000.000	50.000.000
Clay Asset Management		2.963.000	2.963.000
Foncière CEptentrion		3.000.000	3.000.000
Sighs Wood Investissements - 4		999.936	999.936
<b>Total</b>	<b>116.410.865</b>	<b>92.995.965</b>	<b>209.406.830</b>

Par ailleurs, les membres du conseil de surveillance mentionnés ci-après ont chacun indiqué leur intention de participer à l'Augmentation de Capital : Dominique Dudan à hauteur d'un montant d'environ 5.000 euros, Hubert Martinier (par l'intermédiaire de la société Hubert Martinier Patrimoine et Assurance) à hauteur d'un montant d'environ 100.000 euros et Cécile Mayer-Levi à hauteur d'un montant de 6.000 euros.



Foncière spécialisée en murs de commerces *high street*

La Société n'a pas connaissance des intentions de ses autres actionnaires ou membres de ses organes d'administration.

### **Engagements d'abstention et de conservation**

Selectirente a pris un engagement d'abstention pour une période se terminant 180 jours calendaires après la date de règlement-livraison de l'Augmentation de Capital, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

Dans le cadre des engagements de souscription décrits ci-dessus, les actionnaires existants et les investisseurs qui ont donné ces engagements ont chacun consenti un engagement de conservation portant sur les actions nouvelles souscrites dans le cadre de l'Augmentation de Capital pour une période se terminant 180 jours calendaires après la date de règlement-livraison de l'Augmentation de Capital, sous réserve de certaines exceptions usuelles.

### **Répartition du capital post réalisation de l'Augmentation de Capital (après exercice de la clause d'extension), compte-tenu des engagements de souscription reçus<sup>(\*)</sup>**

Le tableau ci-dessous présente, à la connaissance de la Société et à titre indicatif, la répartition du capital et des droits de votes de la Société à l'issue de l'Augmentation de Capital, après exercice de la clause d'extension et en prenant comme hypothèse l'absence de réduction des ordres passés au titre des engagements précités :

Actionnaires	Nombre d'actions	% capital et droits de vote théorique
Tikehau Capital SCA	1.562.937	37,47%
Sofidy	526.503	12,62%
GSA Immobilier	576	0,01%
<i>Sous-total Tikehau Capital</i>	<i>2.090.016</i>	<i>50,10%</i>
Sofidiane	32.479	0,78%
Makemo Capital	47.030	1,13%
AF&Co	1	0,00%
M. Antoine Flamarion	1.750	0,04%
M. Christian Flamarion	822	0,02%
<i>Sous total Concert</i>	<i>2.172.098</i>	<i>52,07%</i>
Presbourg Kleber Immobilier	57.604	1,38%
Mme Blandine Labouret	27.626	0,66%
M. Philippe Labouret	1	0,00%
<i>Sous-total concert Labouret</i>	<i>85.231</i>	<i>2,04%</i>
SCI Primonial Capimmo	753.944	18,07%
Sogecap <sup>(1)</sup>	576.036	13,81%
Pleiade	96.000	2,30%
Auto-contrôle	4.204	0,10%
Autres actionnaires <sup>(2)</sup>	484.174	11,61%
<b>Total</b>	<b>4.171.687</b>	<b>100 %</b>

<sup>(\*)</sup> Le tableau ne tenant pas compte de la conversion éventuelle des 2.790 OCEANes restant en circulation à la connaissance de la Société.

<sup>(1)</sup> Pour son compte ou celui de certaines de ses filiales.

<sup>(2)</sup> SC Tangram (gérée par Amundi Immobilier), Foncière CEptentrion, Clay Asset Management et Sighs Wood Investissements - 4 étant comptabilisés dans la rubrique « autres actionnaires » dans la mesure où aucun d'eux ne détiendra plus de 5 % du capital ou des droits de vote à l'issue de l'Augmentation de Capital.



Foncière spécialisée en murs de commerces *high street*

### **Maintien du statut de SIIC**

A l'issue de l'Augmentation de Capital, la participation de Tikehau Capital et des actionnaires avec lesquels elle agit de concert sera ramenée sous le seuil des 60% du capital et des droits de vote de la Société nécessaire à la conservation du régime SIIC.

### **Placement de l'Augmentation de Capital**

Natixis intervient en qualité de seul Coordinateur Global, Teneur de Livre et Chef de File dans le cadre de l'Augmentation de Capital.

L'Augmentation de Capital ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie. Il est cependant rappelé que la Société a reçu des engagements de souscription dont le montant représente environ 110% de l'Augmentation de Capital (hors exercice potentiel de la clause d'extension), permettant d'atteindre le seuil de réalisation de l'émission.

### **Information du public**

Le prospectus approuvé par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 3 décembre 2019 sous le n°19-556 (le « **Prospectus** »), est composé du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF le 3 décembre 2019 sous le numéro D.19-0989 et incorporant par référence le document de référence de la Société déposé auprès de l'AMF le 25 avril 2019 sous le numéro D.19-0399 et le rapport financier au 30 juin 2019 publié par la Société le 24 septembre 2019 (le « **Document d'Enregistrement Universel** »), d'une note d'opération (la « **Note d'Opération** ») et du résumé du Prospectus (inclus dans la Note d'Opération).

Des exemplaires du Prospectus approuvé par l'AMF sont disponibles sans frais au siège social de Selectirente, 303, Square des Champs Elysées – Evry-Courcouronnes – 91026 Evry Cedex. Ce document peut également être consulté sur le site Internet de la Société ([www.selectirente.com](http://www.selectirente.com)) ainsi que sur le site Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

L'approbation du Prospectus ne doit pas être considérée comme un avis favorable de l'AMF sur les valeurs mobilières offertes.

Les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits à la section 1.1 « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement Universel et au chapitre 2 « Facteurs de risques liés à l'offre » de la Note d'Opération.

### **■ A PROPOS DE SELECTIRENTE**

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

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

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



Foncière spécialisée en murs de commerces *high street*

## ■ FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF

La Société est une société anonyme de droit français qui a été qualifiée par l'AMF de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA). L'AMF a délivré à la Société une autorisation de commercialisation en France. Il appartient aux investisseurs (OPCVM et FIA, investisseurs institutionnels, etc.) de respecter les règles d'investissement et de vérifier la manière dont un investisseur dans la Société doit être traité. Ni la Société, ni Sofidy, ni Natixis, ni aucun distributeur n'étant responsable de cette analyse.

## ■ DOCUMENT D'INFORMATIONS CLES

Conformément au règlement n°1286/2014 du Parlement européen et du Conseil du 26 novembre 2014 relatif aux documents d'informations clés relatifs aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance et ses actes d'exécution et délégués, un document d'informations clés a été préparé et est disponible sur le site internet de la Société.

## ■ CONTACT PRESSE

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

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

Édouard KABILA – Directeur Marketing et Communication SOFIDY – [edouard.kabila@sofidy.com](mailto:edouard.kabila@sofidy.com)

### Avertissement :

Ni ce communiqué, ni aucune des informations qu'il contient, ne peut être diffusé au public dans un pays dans lequel il doit être satisfait à une quelconque obligation d'enregistrement ou d'approbation. Aucune démarche n'a été entreprise (ni ne sera entreprise) dans un quelconque pays (autre que la France) dans lequel de telles démarches seraient requises. L'offre et la vente des actions de la Société dans certaines juridictions peuvent faire l'objet de restrictions de restrictions légales ou réglementaires spécifiques. Les personnes qui reçoivent le présent document ou toute information qu'il contient doivent s'informer et se conformer à ces restrictions. Toute violation desdites restrictions pourrait constituer une violation de la réglementation applicable dans ces juridictions. La Société n'assume aucune responsabilité au titre d'une violation par une quelconque personne de ces restrictions.

Les informations du présent communiqué sont présentées à titre d'information uniquement et ne prétendent pas être complètes et aucune personne ne pourra se fonder à quelque titre que ce soit sur l'information contenue dans le présent communiqué ou son caractère exact, précis ou complet. Tout achat d'actions de la Société doit être effectué uniquement sur la base des informations contenues dans le prospectus publié par la Société.

Ce communiqué de presse et les informations qu'il contient ne constituent pas une offre de vente ou de souscription, ni la sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription, de titres financiers dans un pays autre que la France.

L'offre est ouverte au public uniquement en France.

Le présent communiqué constitue une communication à caractère promotionnel et ne constitue pas un prospectus au sens du Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement Européen et du Conseil du 14 juin 2017 (le « **Règlement Prospectus** »).

*Ce document ne doit pas être publié, distribué ou diffusé, directement ou indirectement, aux Etats-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie ou au Japon.*



Foncière spécialisée en murs de commerces *high street*

En France, une offre au public de valeurs mobilières ne peut intervenir qu'en vertu d'un prospectus approuvé par l'AMF. S'agissant des Etats membres de l'Espace Economique Européen autres que la France (les « **États membres** »), aucune action n'a été entreprise ni ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des titres rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un de ces Etats membres. En conséquence, les actions de la Société ne peuvent être offertes et ne seront offertes dans aucun des Etats membres (autre que la France).

Le présent communiqué ne constitue pas une offre de valeurs mobilières ou une quelconque sollicitation d'achat ou de souscription de valeurs mobilières aux Etats-Unis d'Amérique ou dans tout autre pays (autre que la France). Des valeurs mobilières ne peuvent être offertes, souscrites ou vendues aux Etats-Unis d'Amérique qu'à la suite d'un enregistrement en vertu du U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié (le « **U.S. Securities Act** »), ou dans le cadre d'une exemption à cette obligation d'enregistrement. Les actions de la Société n'ont pas été et ne seront pas enregistrées au titre du U.S. Securities Act et la Société n'a pas l'intention d'effectuer une quelconque offre publique de ses valeurs mobilières aux Etats-Unis d'Amérique.

La diffusion du présent communiqué dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales en vigueur. Les informations contenues dans le présent communiqué ne constituent pas une offre de valeurs mobilières aux Etats-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie ou au Japon. Le présent communiqué ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des Etats-Unis d'Amérique, du Canada, de l'Australie ou du Japon.

## RÉSUMÉ DU PROSPECTUS

Prospectus approuvé en date du 3 décembre 2019 par l'AMF sous le numéro 19-556

Section 1 - Introduction	
<b>Nom et codes internationaux d'identification des valeurs mobilières</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Libellé pour les Actions : Selectirente</li><li>- Code ISIN : FR0004175842 – Code mnémorique : SELER</li></ul>	
<b>Identité et coordonnées de l'émetteur</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dénomination sociale : Selectirente (la « Société »)</li><li>- Lieu et numéro d'immatriculation : R.C.S. d'Evry 414 135 558</li><li>- Code LEI : 969500CVD92TCP4GJR87</li></ul>	
<b>Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui approuve le prospectus</b> <p>Autorité des marchés financiers (AMF), 17, place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02</p>	
<b>Date d'approbation du prospectus</b> <p>3 décembre 2019</p>	
<b>Avertissements</b> - Le résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur. Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon le droit national, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, que pour autant que le contenu du résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du prospectus, ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières. L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi.	
Section 2 - Informations clés sur l'émetteur	
Point 2.1 - Emetteur des valeurs mobilières	
<b>2.1.1</b>	<b>Siège social / Forme juridique / LEI / Droit applicable / Pays d'origine</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Siège social : 303 square des Champs Elysées – Evry-Courcouronnes – 91026 Evry Cedex</li><li>- Forme juridique : société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance</li><li>- LEI : 969500CVD92TCP4GJR87</li><li>- Droit applicable : droit français</li><li>- Pays d'origine : France</li></ul>
<b>2.1.2</b>	<b>Principales activités</b> <p>Créée en 1997 à l'initiative de Sofidy et de professionnels de l'immobilier, Selectirente a été introduite en Bourse en octobre 2006 et a adopté le statut SIIC au 1er janvier 2007. Selectirente se positionne comme une des rares foncières spécialisées dans l'immobilier de murs de commerces de proximité. Selectirente s'appuie sur le savoir-faire et les compétences de Sofidy en matière d'<i>asset management</i>, de <i>property management</i> et d'exécution des programmes d'investissement, d'arbitrage et de financement. La Société a pour volonté stratégique la valorisation et le développement de son patrimoine commercial de centre-ville dans les métropoles françaises et européennes les plus dynamiques.</p> <p>La Société a vocation à valoriser et à développer son patrimoine immobilier en s'appuyant sur le savoir-faire de la société Sofidy (société de gestion de Selectirente, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 10 juillet 2007 sous le numéro GP-07000042 et bénéficiant d'un agrément AIFM) à qui elle a délégué la gestion complète de son activité (et notamment la gestion de son portefeuille et des risques).</p> <p>Le patrimoine immobilier de Selectirente s'élève au 31 octobre 2019 à 312 millions d'euros (en tenant compte des deux dernières acquisitions réalisées par la Société en octobre 2019). Il se compose de murs de commerces acquis en direct et principalement situés à Paris et en région parisienne pour un montant de 302 millions d'euros (hors droits) et d'investissements immobiliers indirects principalement constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour un montant de 10 millions d'euros.</p>



**2.1.3 Principaux actionnaires**

A la connaissance de la Société, la répartition de l'actionnariat de la Société à la date du visa sur le Prospectus est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	% capital et droits de vote théorique
Tikehau Capital SCA <sup>(1)</sup>	609.754	36,48 %
Sofidy <sup>(2)</sup>	361.623	21,63 %
GSA Immobilier <sup>(3)</sup>	576	0,03 %
<i>Sous-total Tikehau Capital</i>	<i>971.953</i>	<i>58,14 %</i>
Sofidiane <sup>(4)</sup>	32.479	1,94 %
Makemo Capital <sup>(5)</sup>	47.030	2,81 %
AF&Co <sup>(6)</sup>	1	0 %
M. Antoine Flamarion	1.750	0,1 %
M. Christian Flamarion	822	0,05 %
<i>Sous total Concert</i>	<i>1.054.035</i>	<i>63,05 %</i>
Presbourg Kleber Immobilier <sup>(7)</sup>	57.604	3,45 %
Mme Blandine Labouret	27.626	1,65 %
M. Philippe Labouret	1	0,0 %
<i>Sous-total concert Labouret<sup>(8)</sup></i>	<i>85.231</i>	<i>5,10 %</i>
Auto-contrôle	4.204	0,25 %
Primonial Capimmo	288.552	17,26 %
Pleiade	96.000	5,74 %
Autres actionnaires	143.665	8,6 %
<b>Total</b>	<b>1.671.687</b>	<b>100 %</b>

(1) Tikehau Capital est une société contrôlée par Tikehau Capital Advisors, celle-ci détient directement 36,99 % du capital et des droits de vote de Tikehau Capital et 100 % du capital et des droits de vote de Tikehau Capital General Partner, le gérant unique et seul associé commandité de Tikehau Capital.

(2) Sofidy est détenue à 100% par Tikehau Capital.

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

(4) Sofidiane est membre du conseil de surveillance de Sofidy et est contrôlée par M. Christian Flamarion.

(5) Makemo Capital est détenue conjointement par les sociétés AF&Co et MCH, deux sociétés qui sont respectivement contrôlées par M. Antoine Flamarion et M. Mathieu Chabran et qui sont mandataires sociaux de Tikehau Capital General Partner, le gérant de Tikehau Capital.

(6) AF&Co est mandataire social de Tikehau Capital General Partner, le gérant de Tikehau Capital, et est contrôlée par M. Antoine Flamarion.

(7) Société contrôlée par Monsieur Philippe Labouret, membre du Conseil de Surveillance de la Société.

(8) Les époux Labouret (étant précisé que Monsieur Philippe Labouret est membre du Conseil de Surveillance de la Société) et Presbourg Kleber Immobilier agissant de concert.

**2.1.4 Identité des principaux dirigeants**

- Jérôme Grumler, Président du Directoire
- Michael Ricciarelli, membre du Directoire
- Pierre Vaquier, Président du Conseil de surveillance

**2.1.5 Identité des contrôleurs légaux des comptes**

RSM Paris, 26 rue Cambacérès, 75008 Paris

**Point 2.2 - Informations financières clés concernant l'émetteur**

**2.2.1 Informations financières historiques**

**Compte de résultat**

CHIFFRES CLES (en K€)	2016 (12 mois)	2017 (12 mois)	1S18 (6 mois)	2018 (12 mois)	1S19 (6 mois)
- Loyers	13.798	13.250	6.280	12.955	6.868
- Autres revenus	1.407	1.246	679	1.418	623
Chiffres d'affaires net	15.205	14.496	6.959	14.372	7.492
Résultat courant après impôt	3.936	4.504	2.190	4.578	2.624
Résultat net	3.559	5.970	1.966	4.191	2.293
Cashflow courant	9.358	8.432	4.084	8.393	4.851

**Eléments de bilan**

(en K€)	31/12/16	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2018	30/06/2019
TOTAL de l'actif	182.281	182.156	177.038	184.278	179.830

TOTAL des capitaux propres	70.569	75.492	73.972	73.092	73.501
Provisions pour risques et charges	523	639	396	478	444
Dettes nettes	110.372	99.403	102.005	105.143	105.618

**Tableaux de flux de trésorerie présentés selon le référentiel comptable français**

(en €)	31/12/16	31/12/2017	30/06/2018	31/12/2018	30/06/2019
Flux net de trésorerie généré par l'activité	8.541.811	8.893.406	4.516.456	8.990.964	4.524.400
Flux net de trésorerie lié aux investissements	- 1.406.659	3.230.675	-3.934.626	-8.324.610	-3.289.006
Flux net de trésorerie lié aux financements	-8.926.830	-6.168.980	-6.539.427	-1.723.470	-8.287.723

**ANR**

En euros	31.12.2017 dilué <sup>(2)</sup>	31.12.2018 dilué <sup>(2)</sup>	30.06.2019 dilué <sup>(1)</sup>
ANR de continuation droits inclus / action	98,44	101,54 <sup>(*)</sup>	103,43
ANR de liquidation / action	88,55	91,21 <sup>(*)</sup>	95,81
ANR triple net en normes EPRA par action	86,25	88,81 <sup>(*)</sup>	93,12

(1) hors droits et selon les expertises immobilières indépendantes

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

(\*) avant détachement de l'acompte sur dividende de 2,205 € par action mis en paiement le 2 janvier 2019

**Chiffre d'affaires net au 30 septembre 2019**

Le chiffre d'affaires de la Société s'est élevé à 11,2 M€ sur les 9 premiers mois de l'exercice 2019 (contre 10,7 M€ sur les 9 premiers mois de l'exercice 2018).

**Patrimoine réévalué**

Au cours du mois d'octobre 2019, la Société a réalisé deux opérations d'investissements significatives :

- acquisition d'un ensemble immobilier en copropriété situé au 28-30 cours de l'Intendance à Bordeaux (33), signée le 14 octobre 2019 pour un prix de revient de 26 M€. L'acquisition a été partiellement financée par un emprunt hypothécaire de 15,6 M€ contracté sur 10 ans au taux fixe de 1,23 % avec une tranche amortissable de 30 % et une tranche remboursable in fine de 70 %.
- acquisition d'un portefeuille de 31 boutiques regroupées sur 24 adresses différentes (notamment dans les 1er, 8e, 15e, 16e et 17e arrondissements de Paris), signée le 25 octobre 2019 pour un prix de revient de 42 M€. L'acquisition a été partiellement financée par un emprunt hypothécaire de 24,4 M€ contracté sur 10 ans au taux fixe de 1,23 % avec une tranche amortissable de 30 % et une tranche remboursable in fine de 70 %.

Le tableau ci-dessous présente les impacts liés (en milliers d'euros) aux deux acquisitions: Bordeaux et Lutèce 2 et la cession Alfortville

	31-12-18	CESSION ALFORTVILLE	ACQ. BORDEAUX	ACQ. PTF PARIS	31/12/2018 retraité
Patrimoine rééval.	243.509	-6.600	24.400	38.500	299.809
ANR de liquidation	152.376	0	-2.926	-4.756	144.694

**Endettement**

Au 30 septembre 2019, la dette financière brute de la Société (108,4 M€) était composée:

- d'emprunts bancaires hypothécaires à hauteur de 95,9 M€ dont 9,3 M€ à moins d'un an et 86,6 M€ à plus d'un an ;
- d'un emprunt obligataire convertible à hauteur de 8,8 M€ à moins d'un an ;
- de dépôts de garantie à hauteur de 3,2 M€ à moins d'un an ; et
- d'intérêts courus non échus à hauteur de 0,4 M€.

Au cours du mois d'octobre 2019, la Société a mis en place deux nouveaux financements hypothécaires long terme pour un montant total de 40 M€ et un crédit *corporate* de 25 M€ pour une durée de 12 mois.

Au 31 octobre 2019, la dette bancaire hypothécaire de la Société s'élève à 135,2 M€ et se caractérise par un ratio loan-to-value (dette bancaire hypothécaire rapportée à la valeur réévaluée du patrimoine hors droits) de 43,3 %. Après prise en compte de ce crédit *corporate*, la dette bancaire s'élève à 160,2 M€ et le ratio loan-to-value est porté à 51,3 % (hors OCEANE).

**2.2.2 Informations pro forma**

Sans objet.

**2.2.3 Réserves sur les informations financières historiques**

Sans objet.

**Point 2.3 - Risques spécifiques à l'émetteur**

<b>2.3.1</b>	<p>Les principaux risques propres à la Société et à son secteur d'activité figurent ci-après. Ces risques sont à prendre en considération par les investisseurs avant toute décision d'investissement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une diminution de la valeur de marché des actifs de la Société pourrait avoir pour conséquence : (i) l'enregistrement de dépréciations sur les immeubles de placement ; (ii) le non-respect des ratios financiers mis en place aux termes des financements ; et/ou (iii) une baisse de la valeur des titres de la Société.</li> <li>- 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 pourrait affecter négativement l'activité de la Société, la valeur de son portefeuille, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.</li> <li>- Le défaut ou le retard de paiement des loyers sont susceptibles d'affecter les résultats de la Société. Ce risque pourrait également avoir un impact négatif sur la valeur de son portefeuille immobilier.</li> <li>- En cas de non-respect par la Société des conditions et obligations relatives au statut de SIIC, 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.</li> <li>- Toute modification substantielle des réglementations applicables à la société dans le cadre de ses activités de détention et gestion d'actifs immobiliers commerciaux pourrait avoir un impact négatif significatif sur ses résultats d'exploitation ou ses perspectives de développement ou de croissance.</li> <li>- La Société est une société anonyme de droit français qui a été qualifiée par l'AMF de Fonds d'Investissement Alternatif (FIA). Elle doit donc respecter différentes règles complexes, parfois difficilement compatibles ou sujettes à interprétation. Dès lors, le risque juridique ou réglementaire (notamment en matière de commercialisation de la présente offre en dehors de France) ne peut être exclu. Il appartient par ailleurs à certains investisseurs (OPCVM et FIA, investisseurs institutionnels, etc.) de respecter des règles d'investissement et de vérifier la manière dont un investissement dans la Société doit être traité ; ni la Société ni Sofidy ni aucun distributeur n'étant responsable de cette analyse.</li> <li>- Une augmentation des taux d'intérêts aurait un impact défavorable sur la valorisation du patrimoine de la Société dans la mesure où les taux de capitalisation appliqués par les experts immobiliers aux loyers de murs de commerce sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts.</li> <li>- La Société pourrait ne pas toujours avoir accès favorablement à de ressources financières externes (soit sous la forme d'emprunts soit sous la forme de fonds propres). 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.</li> <li>- Compte-tenu de la convention de délégation de gestion conclue avec Sofidy, la Société pourrait voir son activité et ses résultats affectés par une dégradation de la qualité des prestations fournies par Sofidy ou par une non-reconduction de cette convention.</li> <li>- L'exécution par Sofidy des prestations qui lui sont confiées au titre de la convention de délégation de gestion est susceptible de générer des conflits d'intérêt entre Selectirente et les autres structures gérées par Sofidy.</li> </ul>
--------------	--

**Section 3 - Informations clés sur les valeurs mobilières**

**Point 3.1 - Principales caractéristiques des valeurs mobilières**

<b>3.1.1</b>	<p><b>Nature, catégorie et numéro d'identification des actions offertes et/ou admises aux négociations</b></p> <p><b>Nature et nombre des titres dont l'admission aux négociations est demandée</b> L'émission porte sur 2.188.941 actions (les « <b>Actions Nouvelles</b> ») susceptible d'être portée à un maximum de 2.500.000 d'Actions Nouvelles en cas d'exercice intégral de la Clause d'extension (telle que définie ci-dessous), d'une valeur nominale de seize euros (16 €) chacune, à libérer intégralement lors de la souscription. En fonction de l'importance de la demande, le Directoire pourra décider d'augmenter le nombre initial d'Actions Nouvelles à émettre dans la limite d'un maximum de 2.500.000 Actions Nouvelles, dans le cadre de l'exercice de la clause d'extension (la « <b>Clause d'extension</b> »).</p> <p><b>Assimilation aux actions existantes de la Société</b> Les Actions Nouvelles sont toutes de même valeur nominale et de même catégorie que les actions existantes de la Société.</p> <p><b>Date de jouissance</b> Les Actions Nouvelles seront assimilables dès leur émission aux actions existantes de la Société. Elles porteront jouissance courante.</p> <p><b>Code ISIN</b> : FR0004175842</p>
<b>3.1.2</b>	<p><b>Devise d'émission / Dénomination</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Devise : Euro</li> <li>- Libellé pour les Actions : Selectirente</li> <li>- Mnémonique : SELER</li> </ul>

<b>3.1.3</b>	<b>Nombre d'actions émises / Valeur nominale des actions</b> 2.188.941 Actions Nouvelles, pouvant être augmenté d'un nombre maximum de 311.059 Actions Nouvelles en cas d'exercice intégral de la Clause d'extension. Une fois émises, les Actions Nouvelles seront intégralement souscrites, entièrement libérées et de même catégorie que les actions existantes de la Société. La valeur nominale par action ordinaire est égale à 16 euros à la date du Prospectus.
<b>3.1.4</b>	<b>Droits attachés aux actions</b> En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles dans le cadre de l'Augmentation de Capital sont les suivants : (i) un droit à dividendes et un droit de participation aux bénéfices de la Société, (ii) droit de participer aux assemblées générales des actionnaires (iii) un droit de vote, (iv) un droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie, (v) un droit de participation à tout excédent en cas de liquidation.
<b>3.1.5</b>	<b>Rang relatif des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité</b> A la date du visa sur le Prospectus, le capital de la Société s'élève à 26.746.992 euros et est divisé en 1.671.687 actions, de 16 euros de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées et de même catégorie.
<b>3.1.6</b>	<b>Restrictions à la libre négociabilité des actions</b> Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.
<b>3.1.7</b>	<b>Politique en matière de dividendes</b> La politique de la Société est de distribuer a minima le montant de dividende prévu par la réglementation fiscale en vigueur relative au régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC). La Société a procédé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 à la distribution d'un dividende par action de 3,45 euros (en ce compris un acompte sur dividende de 2,205 euros mis en paiement le 2 janvier 2019). Elle a également procédé au titre de l'exercice 2017 au versement d'un dividende de 3,20 euros par action et au titre de l'exercice 2016 au versement d'un dividende de 2,90 euros par action. Pour l'avenir, la Société envisage de maintenir une politique de distribution de dividendes régulière.
<b>Point 3.2 - Lieu de négociation des valeurs mobilières</b>	
<b>3.2.1</b>	<b>Demande d'admission à la négociation</b> L'admission des Actions Nouvelles est demandée sur le Compartiment C d'Euronext Paris. Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.
<b>Point 3.3 - Garantie</b>	
<b>3.3.1</b>	Sans objet.
<b>Point 3.4 - Principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières</b>	
<b>3.4.1</b>	<b>Principaux risques propres aux valeurs mobilières</b> Les principaux risques liés à l'Offre (tel que ce terme est défini ci-après) et aux actions de la Société sont les suivants : <ul style="list-style-type: none"><li>- les actionnaires existants qui ne souscriraient pas d'actions dans le cadre du délai de priorité verront leur participation dans le capital de la Société diluée (étant rappelé que le délai de priorité réservé aux actionnaires n'est ni négociable ni cessible) ;</li><li>- le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du Prix de Souscription ;</li><li>- la volatilité et la liquidité des Actions de la Société pourraient fluctuer significativement, notamment pendant le délai de priorité, bien que la part du flottant au sein du capital social de la Société soit actuellement limitée et que son titre soit à ce jour relativement peu liquide ;</li><li>- l'exercice éventuel de la Clause d'Extension donnera lieu à une dilution supplémentaire, même pour l'actionnaire qui exercera en totalité son droit de souscription à titre irréductible dans le cadre du délai de priorité ;</li><li>- l'émission des Actions Nouvelles ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie et le Contrat de Placement relatif aux Actions Nouvelles pourrait être résilié. Dans l'hypothèse où les souscriptions reçues (y compris celles couvertes par les engagements irrévocables de souscription) n'atteindraient pas 75 % du montant initial de l'Augmentation de Capital, l'Augmentation de Capital serait annulée et les ordres de souscription deviendraient caducs. Il est cependant rappelé que la Société a reçu des engagements irrévocables de représentant 110 % de l'Augmentation de Capital (hors exercice de la Clause d'Extension).</li></ul>
<b>Section 4 - Informations clés sur l'offre au public de valeurs mobilières et/ou l'admission à la négociation sur un marché réglementé</b>	
<b>Point 4.1 - Conditions et calendrier de l'Offre</b>	
<b>4.1.1</b>	<b>Modalités et conditions de l'Offre</b> <b>Cadre de l'Offre</b> L'augmentation de capital sera réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (l'« <b>Augmentation de Capital</b> »). Aux termes de la vingt-deuxième résolution de l'Assemblée générale extraordinaire du 13 juin 2019, les actionnaires de la

Société ont renoncé expressément à leur droit préférentiel de souscription aux Actions Nouvelles. Toutefois, il sera accordé aux actionnaires de la Société un délai de priorité de 7 jours de bourse (du 4 décembre 2019 au 12 décembre 2019), non négociable et non cessible, qui leur permettra de souscrire à titre irréductible par priorité aux Actions Nouvelles.

#### Structure de l'Offre

Les Actions Nouvelles non-souscrites dans le cadre du délai de priorité décrit ci-dessus feront l'objet d'une offre globale (l'« **Offre** »), comprenant :

- une offre au public en France principalement aux personnes physiques (l'« **Offre au Public** ») ; et
- un placement en France auprès d'investisseurs qualifiés tels que définis à l'article 2 (e) du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement et du Conseil du 14 juin 2017 (le « **Règlement Prospectus** »), réalisé selon la procédure dite de construction du livre d'ordres telle que développée par les usages professionnels (le « **Placement Institutionnel** »).

S'agissant des États membres de l'Espace Economique Européen (autres que la France), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des valeurs mobilières objet du Prospectus rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des États membres.

#### Offre au Public

L'Offre au Public sera ouverte du 4 décembre 2019 au 12 décembre 2019 à 17 heures (heure de Paris) pour les souscriptions aux guichets et par Internet si cette possibilité leur est donnée par leur intermédiaire financier, sans possibilité de clôture par anticipation.

#### Placement Institutionnel

Le Placement Institutionnel aura lieu du 4 décembre 2019 au 16 décembre 2019 inclus (à 12 heures (heure de Paris)). La date de clôture du Placement Institutionnel pourra être anticipée. Pour être pris en compte, les ordres émis dans le cadre du Placement Institutionnel devront être reçus par le Coordinateur Global et Teneur de Livre à compter du 4 décembre 2019 et au plus tard avant la clôture du livre d'ordres.

#### Prix de l'Offre

Quatre-vingt-six euros et quatre-vingt centimes euros (86,80€) par Action Nouvelle (le « **Prix de Souscription** »). Le Prix de Souscription correspondra au prix des Actions Nouvelles offertes dans le cadre du délai de priorité et de l'Offre au Public et sera égal au prix des Actions Nouvelles offertes dans le cadre du Placement Institutionnel.

Le Prix de Souscription fait ressortir une décote de 0,23 % par rapport au cours moyen pondéré sur les volumes de l'action de la Société au cours des trois dernières séances de bourse précédant le 4 décembre 2019, date de début de l'offre au public (soit, compte tenu de la suspension du cours de l'action Selectirente à compter du 29 novembre 2019, les séances des 26, 27 et 28 novembre 2019).

#### Calendrier indicatif de l'opération :

3 décembre 2019	Visa de l'AMF sur le Prospectus. Signature du Contrat de Placement
4 décembre 2019	Diffusion du communiqué annonçant les principales caractéristiques de l'Offre et la mise à disposition du Prospectus Publication par Euronext de l'avis d'ouverture de l'Offre au Public Ouverture du délai de priorité, de l'Offre au Public et du Placement Institutionnel
12 décembre 2019	Clôture du délai de priorité à 17 heures (heure de Paris) Clôture de l'Offre au Public à 17 heures (heure de Paris) Centralisation du délai de priorité et de l'Offre au Public
16 décembre 2019	Date indicative de clôture du Placement Institutionnel (sauf clôture anticipée) Exercice potentiel de la Clause d'Extension Diffusion par la Société du communiqué de presse indiquant les résultats de l'Augmentation de Capital Publication par Euronext de l'avis de résultat de l'Offre et d'admission des Actions Nouvelles
18 décembre 2019	Emission des Actions Nouvelles – Règlement-livraison des Actions Nouvelles

#### Coordinateur Global et Teneur de Livre

##### Natixis

30, avenue Pierre Mendès-France, 75013 Paris, France

#### Engagements de souscription reçus

Le tableau ci-après présente les engagements de souscription reçus par la Société :

	Montant en euros des engagements dans le cadre du délai de priorité	Montant en euros des engagements dans le cadre du Placement Institutionnel	Total
<b>Actionnaires</b>			
Tikehau Capital SCA	69.303.203	13.433.081	82.736.284
Sofidy	14.311.584		14.311.584
<i>Sous-total Tikehau Capital</i>	<b>83.614.787</b>	<b>13.433.081</b>	<b>97.047.868</b>
SCI Primonial Capimmo	32.796.078	7.599.948	
<b>Nouveaux Investisseurs</b>			
SC Tangram <sup>(1)</sup>		15.000.000	15.000.000
Sogecap <sup>(2) (3)</sup>		50.000.000	50.000.000
Clay Asset Management		2.963.000	2.963.000
Foncière CEptentrion (Caisse d'Epargne Hauts de France)		3.000.000	3.000.000
Sighs Wood Investissements - 4		999.936	999.936
<b>Total</b>	<b>116.410.865</b>	<b>92.995.965</b>	<b>209.406.830<sup>(4)</sup></b>

(1) Gérée par Amundi Immobilier.

(2) Pour son compte ou celui de certaines de ses filiales.

(3) Dans le cadre de son engagement de souscription, Sogecap a fait part à la Société de son souhait de disposer d'un représentant au conseil de surveillance de la Société, dont la nomination devrait intervenir à la prochaine assemblée générale.

(4) Les engagements de souscription reçus représentant 110 % du montant initial de l'Augmentation de Capital (hors clause d'extension)

Par ailleurs, les membres du conseil de surveillance mentionnés ci-après ont chacun indiqué leur intention de participer à l'Augmentation de Capital : Dominique Dudan à hauteur d'un montant d'environ 5.000 euros, Hubert Martinier (par l'intermédiaire de la société Hubert Martinier Patrimoine et Assurance) à hauteur d'un montant d'environ 100.000 euros, et Cécile Mayer-Levi à hauteur d'un montant de 6.000 euros.

#### Engagement d'abstention de la Société

Durée : 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Offre, sous réserve de certaines exceptions (voir la section 5.4.3.2 de la Note d'opération).

#### Engagements de conservation

Durée : 180 jours calendaires suivant la date de règlement-livraison de l'Offre, sous réserve de certaines exceptions (voir la section 5.4.3.2 de la Note d'opération).

#### Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription reçus dans le cadre du délai de priorité et de l'Offre au Public sont irrévocables. Les ordres de souscription émis dans le cadre du Placement Institutionnel pourront être révoqués auprès du Coordinateur Global et Teneur de Livre jusqu'au 16 décembre 2019 à 12 heures (heure de Paris) selon le calendrier indicatif (étant précisé que les engagements de souscription reçus par la Société sont irrévocables).

#### Répartition du capital post réalisation de l'Augmentation de Capital (après exercice intégral de la Clause d'Extension), compte-tenu des engagements de souscription reçus<sup>(\*)</sup>

Actionnaires	Nombre d'actions	% capital et droits de vote théorique
Tikehau Capital SCA	1.562.937	37,47 %
Sofidy	526.503	12,62 %
GSA Immobilier	576	0,01 %
<i>Sous-total Tikehau Capital</i>	<b>2.090.016</b>	<b>50,10 %</b>
Sofidiane	32.479	0,78 %
Makemo Capital	47.030	1,13 %
AF&Co	1	0,00 %
M. Antoine Flamarion	1.750	0,04 %
M. Christian Flamarion	822	0,02 %
<i>Sous total Concert</i>	<b>2.172.098</b>	<b>52,07 %</b>
Presbourg Kleber Immobilier	57.604	1,38 %
Mme Blandine Labouret	27.626	0,66 %
M. Philippe Labouret	1	0,00 %
<i>Sous-total concert Labouret</i>	<b>85.231</b>	<b>2,04 %</b>
Auto-contrôle	4.204	0,10 %
Sogecap <sup>(1)</sup>	576.036	13,81 %

SCI Primonial Capimmo	753.944	18,07 %
Pleiade	96.000	2,30 %
Autres actionnaires <sup>(2)</sup>	484.174	11,61 %
<b>Total</b>	<b>4.171.687</b>	<b>100 %</b>

(\*) Le tableau ne tenant pas compte de la conversion éventuelle des 2.790 OCEANes restant en circulation à la connaissance de la Société.

(1) Pour son compte ou celui de certaines de ses filiales.

(2) SC Tangram (gérée par Amundi Immobilier), Foncière CEptentrion (Caisse d'Epargne Hauts de France), Clay Asset Management et Sighs Wood Investissements - 4 étant comptabilisés dans la rubrique « autres actionnaires » dans la mesure où aucun d'eux ne détient plus de 5 % du capital ou des droits de vote à l'issue de l'Augmentation de Capital.

#### 4.1.2 Estimation des dépenses totales liées à l'émission

Les dépenses liées à l'Offre à la charge de la Société sont estimées à environ 0,75 million d'euros, en l'absence d'exercice de la clause d'extension, et à environ 0,95 million d'euros en cas d'exercice intégral de la Clause d'extension.

#### 4.1.3 Montant et pourcentage de la dilution résultant immédiatement de l'Offre

L'incidence de l'Offre sur la participation dans le capital de la Société d'un actionnaire qui détiendrait à la date du Prospectus 1% du capital social de la Société et ne souscrivant pas à celle-ci (sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date du Prospectus) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %)	
	Base non diluée	Base diluée
Avant émission des Actions Nouvelles	1,00 %	1,00 %
Après émission de 2.188.941 Actions Nouvelles (sans exercice de la Clause d'Extension)	0,43 %	0,43 %
Après émission de 2.500.000 Actions Nouvelles (en cas d'exercice intégral de la Clause d'Extension)	0,40 %	0,40 %

<sup>(1)</sup> En cas de conversion intégrale des 2.790 obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles et/ou existantes (OCEANE) émises par la Société le 17 décembre 2013, arrivant à échéance le 1<sup>er</sup> janvier 2020, dont l'exercice du droit à conversion n'a pas été, à la connaissance de la Société, exercé.

#### 4.1.4 Dépenses facturées à l'investisseur par l'Emetteur

Sans objet.

### Point 4.2 - Offreur et/ou personne qui sollicite l'admission à la négociation

#### 4.2.1

Sans objet.

### Point 4.3 - Raison d'établissement de ce prospectus

#### 4.3.1 Raisons de l'Offre et utilisation prévue du produit de celle-ci

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie, la Société souhaite se développer en vue d'atteindre une taille critique sur son marché. A ce titre, la Société a d'ores et déjà engagé un important programme d'investissements depuis le début de l'exercice 2019, avec notamment deux opérations d'investissements réalisées au mois d'octobre (ensemble immobilier à Bordeaux pour 26 M€, et portefeuille de 31 boutiques à Paris pour 42 M€).

Le produit net de l'Augmentation de Capital permettra ainsi :

- dans un premier temps, de rembourser par anticipation un crédit *corporate* de 25 M€ mis en place en octobre 2019 pour une durée de 12 mois à l'occasion des récentes acquisitions à Bordeaux et à Paris ; et
- pour le solde, de doter la Société 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 loan-to-value « corporate » autour de 40%.

L'Augmentation de Capital permettra également à la Société d'élargir sa base actionariale et, le cas échéant, d'améliorer la liquidité du titre. Par ailleurs, à l'issue de cette opération, la participation de Tikehau Capital et des actionnaires avec lesquels elle agit de concert sera ramenée sous le seuil des 60% du capital et des droits de vote de la Société nécessaire à la conservation du régime SIIC.

#### 4.3.2 Convention de prise ferme avec engagement ferme

L'Augmentation de Capital ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie. Un contrat de placement sera conclu ce jour entre le Coordinateur Global et Teneur de Livre et la Société (le « **Contrat de Placement** »). Aux termes du Contrat de Placement, le Coordinateur Global et Teneur de Livre s'est engagé à assister la Société dans le cadre de la souscription des Actions Nouvelles à émettre dans le cadre de l'Augmentation de Capital. Le Coordinateur Global et Teneur de Livre n'agit pas en qualité de garant au titre de l'Augmentation de Capital. Le Contrat de Placement comporte une clause de résiliation usuelle pour ce type de contrat et peut donc être résilié par le Coordinateur Global et Teneur de Livre jusqu'à la date de règlement-livraison (incluse) des Actions Nouvelles offertes dans le cadre de la présente



Foncière spécialisée en murs de commerces *high street*

	opération.
<b>4.3.3</b>	<b>Intérêt, y compris intérêt conflictuel pouvant influencer sensiblement sur l'émission / l'Offre</b> Le Coordinateur Global et Teneur de Livre et/ou certains de ses affiliés a rendu et/ou pourra rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers d'investissements, commerciaux et autres à la Société, à ses actionnaires ou à ses mandataires sociaux, dans le cadre desquelles il a reçu ou pourra recevoir une rémunération. <b>Disparité de prix</b> Sans objet.