

PROJET D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT
visant les actions et les obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles
ou existantes (OCEANE)

de la société



initiée par la société



présentée par



PROJET DE NOTE D'INFORMATION ÉTABLI PAR TIKEHAU CAPITAL SCA

TERMES DE L'OFFRE :

89,00 euros (dividende attaché¹) par action Selectirente

89,45 euros (coupon attaché²) par obligation à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (OCEANE) Selectirente³

DURÉE DE L'OFFRE :

Le calendrier de la présente offre publique d'achat (l'« Offre ») sera fixé par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») conformément aux dispositions de son règlement général.



Le présent projet de note d'information (le « **Projet de Note d'Information** ») a été établi et déposé auprès de l'AMF le 21 décembre 2018, conformément aux dispositions des articles 231-13, 231-16 et 231-18 du règlement général de l'AMF.

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

¹ Avant paiement de l'acompte sur dividende du 2 janvier 2019 de 2,205 euros par Action, soit un prix d'Offre postérieurement au paiement de l'acompte sur dividende de 86,80 euros par Action après arrondi au centime d'euro supérieur.

² Avant détachement du coupon du 2 janvier 2019 de 2,205 euros par OCEANE, soit un prix d'Offre postérieurement au paiement du coupon de 87,25 euros par OCEANE après arrondi au centime d'euro supérieur.

³ Prix provisoire ; voir Section 2.4.3 du Projet de Note d'Information pour les modalités de calcul du prix d'Offre définitif par OCEANE.

AVIS IMPORTANT

Il est rappelé aux porteurs d'OCEANE qu'à compter de l'ouverture de l'Offre, le ratio d'attribution d'actions fera l'objet d'un ajustement conformément à la section 4.2.6(c) de la note d'opération relative à l'émission des OCEANE. Sur la base d'une date d'ouverture de l'Offre au 25 janvier 2019, tel qu'envisagé dans le Projet de Note d'Information, ce ratio serait de 1,005, soit un prix par OCEANE provisoirement fixé à 89,45 euros (coupon attaché⁴). Ce ratio serait adapté en cas de modification de cette date.

Dans l'hypothèse où l'Initiateur, avec les autres membres du Concert, viendrait à franchir, à l'issue de l'Offre (ou, le cas échéant, de l'Offre Réouverte), le seuil de 60 % du capital ou des droits de vote de la Société sans franchir le seuil permettant la mise en œuvre du retrait obligatoire, l'Initiateur se réserve à titre principal la faculté de reclasser une quote-part des Actions apportées à l'Offre (ou, le cas échéant, à l'Offre Réouverte) auprès d'investisseurs tiers avec lesquels il n'agit pas de concert et/ou de procéder à une augmentation du capital de la Société, afin que le régime fiscal des sociétés d'investissements immobilières cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du code général des impôts puisse être préservé ; il n'existe toutefois pas d'assurance que cette condition puisse être remplie dans le délai prévu pour la régularisation, auquel cas la Société perdrait son statut de SIIC.

A titre subsidiaire, si les Actions non apportées à l'Offre (ou, le cas échéant, à l'Offre Réouverte), et qui ne sont pas détenues par l'Initiateur ou par les autres membres du Concert, ne représentent pas plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la Société, l'Initiateur se réserve la possibilité de demander à l'AMF, en application des dispositions des articles 232-4 et 237-14 et suivants du règlement général de l'AMF, dans un délai de dix (10) jours de négociation à compter de la publication du résultat de l'Offre ou, le cas échéant, dans un délai de trois mois à l'issue de la clôture de l'Offre Réouverte, la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire visant les Actions non apportées à l'Offre ou à l'Offre Réouverte, selon le cas, et qui ne seraient pas détenues, directement ou indirectement, par l'Initiateur ou par les autres membres du Concert. Dans un tel cas, le retrait obligatoire serait effectué moyennant l'indemnisation des actionnaires concernés au prix de l'Offre (tel qu'éventuellement ajusté conformément à la Section 2.3 du Projet de Note d'Information).

L'Initiateur se réserve également la possibilité de demander à l'AMF, dans un délai de dix (10) jours de négociation à compter de la publication du résultat de l'Offre ou, le cas échéant, dans un délai de trois (3) mois à compter de la clôture de l'Offre Réouverte, conformément aux articles L. 433-4 IV du code monétaire et financier et 237-14 et suivants du règlement général de l'AMF, la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire visant les OCEANE émises par la Société non apportées à l'Offre ou à l'Offre Réouverte, selon le cas, et qui ne seraient pas détenues, directement ou indirectement, par l'Initiateur ou par les autres membres du Concert, si les Actions non présentées à l'Offre (ou, le cas échéant, à l'Offre Réouverte) et non détenues, directement ou indirectement, par l'Initiateur ou par les autres membres du Concert, et les actions susceptibles d'être émises à raison de la conversion des OCEANE non présentées à l'Offre (ou, le cas échéant, à l'Offre Réouverte) et qui, dans chaque cas ne sont pas détenues, directement ou indirectement, par l'Initiateur ou par les autres membres du Concert, ne représentent pas plus de 5 % de la somme des actions existantes de la Société et des actions nouvelles susceptibles d'être créées du fait de la conversion des OCEANE. Dans un tel cas, le retrait obligatoire serait effectué moyennant une indemnisation égale au prix de l'Offre (tel qu'éventuellement ajusté conformément à la Section 2.3 du Projet de Note d'Information).

Dans l'hypothèse où les conditions de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire seraient réunies, l'Initiateur se réserve la faculté de se substituer une ou plusieurs entités ou véhicules affiliés en vue d'acquérir les Actions et/ou les OCEANE apportées à l'Offre dans ce cadre (ou, le cas échéant, à l'Offre Réouverte) et celles qui seraient obtenues dans le cadre de la procédure de retrait obligatoire.

⁴ Avant détachement du coupon du 2 janvier 2019 de 2,205 euros par OCEANE, soit un prix d'Offre postérieurement au paiement du coupon de 87,25 euros par OCEANE après arrondi au centime d'euro supérieur.

Il n'existe toutefois pas d'assurance que la procédure de retrait obligatoire puisse être mise en œuvre dans des conditions permettant de conserver à la Société son statut de SIIC.

Le Projet de Note d'Information doit être lu conjointement avec tous les autres documents publiés en relation avec l'Offre. Notamment, une description des caractéristiques juridiques, financières et comptables de Tikehau Capital sera mise à disposition du public au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre.

Le Projet de Note d'Information est disponible sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de Tikehau Capital (www.tikehaucapital.com) et peut être obtenu sans frais auprès de :

Tikehau Capital
32 rue de Monceau
75008 Paris
France

Rothschild Martin Maurel
29 avenue de Messine
75008 Paris
France

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

TABLE DES MATIERES

1. PRÉSENTATION DE L'OFFRE	6
1.1 Contexte et motifs de l'Offre	7
1.1.1 Contexte de l'Offre	7
1.1.2 Déclarations de franchissement de seuils et d'intention.....	8
1.1.3 Acquisition des Titres par Tikehau Capital pendant les 12 mois précédant le fait générateur de l'obligation de déposer l'Offre	9
1.1.4 Seuil de caducité	9
1.1.5 Autorisations réglementaires.....	10
1.2 Intérêt de l'Offre et intentions de Tikehau Capital pour les douze prochains mois	10
1.2.1 Avantages de l'Offre pour Tikehau Capital, Selectirente et ses détenteurs de Titres	10
1.2.2 Stratégie et politique industrielle, commerciale et financière	11
1.2.3 Composition des organes sociaux et de direction de Selectirente	13
1.2.4 Intentions de Tikehau Capital en matière d'emploi	13
1.2.5 Intentions concernant la politique de dividendes	13
1.2.6 Intention concernant le maintien de la cotation de Selectirente à l'issue de l'Offre	13
1.2.7 Perspectives de fusion.....	15
1.3 Accords pouvant avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou sur son issue	15
2. CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE	15
2.1 Modalités de l'Offre.....	15
2.2 Termes de l'Offre.....	16
2.3 Ajustement des termes de l'Offre.....	16
2.4 Nombre et nature des titres visés par l'Offre	16
2.4.1 Titres détenus par les membres du Concert.....	16
2.4.2 Titres visés par l'Offre	16
2.4.3 Situation des porteurs d'OCEANE	17
2.5 Procédure d'apport à l'Offre	20
2.5.1 Centralisation des ordres	21
2.5.2 Publication des résultats de l'Offre et règlement-livraison	21
2.6 Interventions de Tikehau Capital sur le marché des Actions pendant la période d'Offre	22
2.7 Calendrier indicatif de l'Offre.....	22
2.8 Réouverture de l'Offre	23
2.9 Coûts et modalités de financement de l'Offre.....	24
2.9.1 Coûts de l'Offre	24
2.9.2 Modes de financement de l'Offre.....	24
2.9.3 Frais de courtage et rémunération des intermédiaires	24
2.10 Restrictions concernant l'Offre à l'étranger	24
2.11 Régime fiscal de l'Offre.....	25
2.11.1 Actionnaires ou obligataires personnes physiques résidents fiscaux de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, ne réalisant pas des opérations de bourse à titre habituel et ne détenant pas leurs titres dans le cadre ou d'un dispositif d'épargne salariale ou d'incitation du personnel (actions gratuites ou issues d'options).....	25
2.11.2 Actionnaires personnes morales résidents fiscaux de France soumis à l'impôt sur les sociétés et pour lesquels les Actions de la Société ne revêtent pas le caractère de titres de participation ou de titres assimilés en application des dispositions de l'article 219 I-a <i>quinquies</i> du CGI	28

2.11.3	Actionnaires et porteurs d'OCEANE non-résidents fiscaux français	29
2.11.4	Actionnaires soumis à un régime d'imposition différent	31
2.11.5	Droits d'enregistrement ou taxe sur les transactions financières	31
3.	ÉLÉMENTS D'APPRÉCIATION DU PRIX DE L'OFFRE	32
3.1	Sources d'information et agrégats de référence	32
3.1.1	Sources d'information.....	32
3.1.2	Agrégats de référence.....	32
3.2	Nombre d'Actions et d'OCEANE retenu.....	33
3.3	Méthodes d'évaluation.....	33
3.3.1	Méthodes retenues pour l'appréciation du prix de l'Offre	33
3.3.2	Méthodes écartées pour l'appréciation du prix de l'Offre.....	33
3.4	Éléments financiers historiques de la Société (sur la base des normes comptables françaises)	34
3.5	Méthodes d'évaluation retenues à titre principal	34
3.5.1	Cours de bourse historiques	34
3.5.2	Actif net réévalué aux normes triple net EPRA	35
3.5.3	Multiples de transactions comparables sur des foncières cotées	35
3.5.4	Multiples boursiers de sociétés comparables	37
3.6	Méthodes retenues à titre indicatif	41
3.6.1	Multiple du dividende ordinaire.....	41
3.6.2	Objectifs de cours des analystes financiers	42
3.7	Synthèse des éléments d'appréciation des termes de l'Offre (par Action).....	43
3.8	Appréciation du prix de l'Offre des OCEANE	44
3.8.1	Rappel des principales caractéristiques des OCEANE	44
3.8.2	Méthodes d'évaluation retenues à titre principal pour les OCEANE.....	44
4.	AVIS DES ORGANES SOCIAUX DE L'INITIATEUR.....	46
5.	PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION.....	47
5.1	Pour l'Initiateur	47
5.2	Pour les établissements présentateurs de l'Offre.....	47

1. PRÉSENTATION DE L'OFFRE

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des articles 232-1 et suivants et 234-2 du règlement général de l'AMF, Tikehau Capital, une société en commandite par actions au capital de 1.237.754.976 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, et dont les actions sont admises aux négociations sur Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») (compartiment A) sous le code ISIN FR0013230612 (mnémonique « **TKO** ») (l'« **Initiateur** » ou « **Tikehau Capital** »), agissant de concert avec :

- i. Sofidy, société anonyme au capital de 565.328 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro 338 826 332, et dont le siège social est situé 303 Square des Champs Elysées, 91026 Evry Cedex (« **Sofidy** ») et sa filiale, GSA Immobilier⁵, 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 307 Square des Champs Elysées, 91026 Evry Cedex (« **GSA Immobilier** »),
- ii. Sofidiane⁶, 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 Cedex (« **Sofidiane** »),
- iii. Makemo Capital⁷, 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 Monceau, 75008 Paris (« **Makemo Capital** »),
- iv. AF&Co, société par actions simplifiée, au capital de 875.000 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 Monceau, 75008 Paris (« **AF&Co** »),
- v. Monsieur Antoine Flamarion, et
- vi. Monsieur Christian Flamarion.

(Tikehau Capital, Sofidy, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion et Monsieur Christian Flamarion sont ci-après dénommés ensemble le « **Concert** »),

propose de manière irrévocable aux actionnaires et aux porteurs d'obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes de Selectirente, une société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 24.640.880 euros⁸, dont le siège social est situé au 303 square des Champs Elysées, 91026 Evry Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro 414 135 558 (la « **Société** » ou « **Selectirente** »), d'acquérir dans le cadre de l'Offre décrite ci-après, la totalité de leurs actions de la Société admises aux négociations sur Euronext Paris (Compartiment C) sous le code ISIN FR0004175842⁹ (mnémonique « **SELER** ») (les « **Actions** ») et la totalité de leurs obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou

⁵ GSA Immobilier est détenue à hauteur de 50,1% et contrôlée par Sofidy.

⁶ Sofidiane est contrôlée par Monsieur Christian Flamarion.

⁷ Makemo Capital est détenue conjointement par les sociétés AF&Co et MCH, respectivement contrôlées par Messieurs Antoine Flamarion et Mathieu Chabran.

⁸ Capital calculé sur la base du nombre d'Actions au 7 décembre 2018 publié par la Société sur son site Internet le 11 décembre 2018.

⁹ En ce compris les actions nouvelles Selectirente issues de la conversion des OCEANE qui, comme mentionné à la section 8.1.6 de la note d'opération relative à l'émission des OCEANE portant visa n°13-631 en date du 26 novembre 2013, sont de manière provisoire admises aux négociations sur une ligne de cotation distincte.

existantes de la Société émises en 2013 admises aux négociations sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0011645704 (les « **OCEANE** », ensemble avec les Actions, les « **Titres** »).

L'Offre fait suite à l'acquisition de Sofidy par l'Initiateur et porte sur :

- i. la totalité des 1.046.635 Actions déjà émises et non détenues par les membres du Concert à la date du dépôt de l'Offre ainsi que les 45.255 Actions détenues par Sofidiane qui font l'objet d'un engagement d'apport à l'Offre communiqué à la Section 2.4.1 du Projet de Note d'Information (soit à la connaissance de l'Initiateur, un nombre total de 1.091.890 Actions¹⁰), au prix unitaire de 89,00 euros (dividende attaché¹¹) ;
- ii. la totalité des Actions qui seraient susceptibles d'être émises avant la clôture de l'Offre (ou, le cas échéant, l'Offre Réouverte, tel que ce terme est défini en Section 2.8 du Projet de Note d'Information) au titre de la conversion des OCEANE non détenues par l'Initiateur et les autres membres du Concert (soit à la connaissance de l'Initiateur, un nombre maximal de 49.881 Actions¹²), au prix unitaire de 89,00 euros (dividende attaché¹¹) ;

soit à la connaissance de l'Initiateur un nombre total maximum de 1.141.771 Actions ; et

- iii. la totalité des 49.633 OCEANE, non détenues par l'Initiateur et les autres membres du Concert à la date du dépôt de l'Offre ainsi que les 11.899 OCEANE détenues par Sofidiane qui font l'objet d'un engagement d'apport à l'Offre (soit à la connaissance de l'Initiateur, un nombre total de 61.532 OCEANE), au prix unitaire de 89,45 euros¹³ (coupon attaché¹⁴).

1.1 Contexte et motifs de l'Offre

1.1.1 Contexte de l'Offre

Conformément aux dispositions de l'article 234-2 du règlement général de l'AMF, le dépôt de l'Offre fait suite au franchissement indirect par le Concert du seuil de 30 % du capital et des droits de vote de la Société, résultant de la réalisation, le 17 décembre 2018, de l'acquisition par l'Initiateur de 34.845 actions de la société Sofidy (représentant 98,62 % du capital et des droits de vote de Sofidy). Sofidy est une société de gestion de portefeuille à laquelle la Société a délégué sa gestion.

Cette acquisition fait suite à l'entrée en négociation exclusive le 20 septembre 2018 de Tikehau Capital avec certains actionnaires cédants de Sofidy et à la conclusion le 19 octobre 2018 d'un contrat de cession et d'apport, modifié par avenant en date du 12 novembre 2018, en vue de l'acquisition de la fraction de capital susmentionnée de Sofidy.

Sofidy détient elle-même directement et indirectement à travers sa filiale GSA Immobilier 354.562 Actions (représentant, à la connaissance de l'Initiateur, environ 23,0 % du capital et des droits de vote

¹⁰ Dont 4.082 Actions auto-détenues par la Société, étant précisé que le conseil de surveillance de Selectirente a décidé de ne pas apporter ces Actions à l'Offre.

¹¹ Avant paiement de l'acompte sur dividende du 2 janvier 2019 de 2,205 euros par Action, soit un prix d'Offre postérieurement au paiement de l'acompte sur dividende de 86,80 euros par Action après arrondi au centime d'euro supérieur.

¹² Sur la base du ratio d'attribution d'action de 1,005 Action pour 1 OCEANE applicable en période d'offre publique (tel qu'indiqué en Section 2.4.3 du Projet de Note d'Information) dont l'ouverture interviendrait le 25 janvier 2019.

¹³ Prix provisoire ; voir Section 2.4.3 du Projet de Note d'Information pour les modalités de calcul du prix d'Offre définitif par OCEANE.

¹⁴ Avant détachement du coupon du 2 janvier 2019 de 2,205 euros par OCEANE, soit un prix d'Offre postérieurement au paiement du coupon de 87,25 euros par OCEANE après arrondi au centime d'euro supérieur.

théoriques de la Société¹⁵) et 7 637 OCEANE (représentant, à la connaissance de l'Initiateur, environ 5,7% des OCEANE en circulation¹⁶).

Suite à l'annonce par l'Initiateur des caractéristiques financières de l'Offre le 18 octobre 2018, l'AMF a publié un avis (n°218C1698 du 19 octobre 2018) annonçant le début de la période de pré-offre à compter de cette date.

A la date du Projet de Note d'Information, le Concert détient directement et indirectement 493.420 Actions¹⁷, représentant à la connaissance de l'Initiateur environ 32,0% du capital et des droits de vote théoriques¹⁸ de la Société et détient directement et indirectement 84 963 OCEANE¹⁹ représentant à la connaissance de l'Initiateur environ 63,1% des OCEANE²⁰ en circulation, selon la répartition suivante :

<i>Membre du Concert</i>	<i>Nombre d'Actions et de droits de vote théoriques¹⁷</i>	<i>En %¹⁸</i>	<i>Nombre d'OCEANE¹⁹</i>	<i>En %²⁰</i>
Tikehau Capital	0	0,0	65.427 ²¹	48,6
Sofidy	353.986	23,0	7.637	5,7
GSA Immobilier	576	0,0	0	0
<i>Sous-total Tikehau Capital</i>	354.562	23,0	73.064	54,3
Sofidiane	89.255	5,8	11.899	8,8
Makemo Capital	47.030	3,1	0	0
AF&Co	1	0,0	0	0
Monsieur Antoine Flamarion	1.750	0,1	0	0
Monsieur Christian Flamarion	822	0,1	0	0
Total	493.420	32,0	84.963	63,1

1.1.2 Déclarations de franchissement de seuils et d'intention

Conformément aux dispositions des articles L. 233-7 et suivants du Code de commerce et 223-11 et suivants du règlement général de l'AMF, l'Initiateur a déclaré par lettre à l'AMF en date du 18 décembre 2018 avoir franchi le 17 décembre 2018, à la hausse, à titre individuel, les seuils légaux de

¹⁵ Sur une base non-diluée et sur la base des informations au 7 décembre 2018 publiées par la Société sur son site Internet le 11 décembre 2018 conformément à l'article 223-16 du règlement général de l'AMF, y compris les 4.082 Actions auto-détenues.

¹⁶ Sur la base du nombre d'OCEANE en circulation au 7 décembre 2018 de 134.596 tel que publié par la Société sur son site Internet le 11 décembre 2018.

¹⁷ Sur une base non-diluée et sur la base des informations au 7 décembre 2018 publiées par la Société sur son site Internet le 11 décembre 2018 conformément à l'article 223-16 du règlement général de l'AMF, y compris les 4.082 Actions auto-détenues.

¹⁸ Pourcentages de droits de vote calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les Actions privées de droit de vote conformément à l'article 223-11 du règlement général de l'AMF.

¹⁹ Sur la base du nombre total d'OCEANE en circulation au 7 décembre 2018 de 134.596 tel que publié par la Société le 11 décembre 2018.

²⁰ Pourcentages sur la base du nombre total d'OCEANE en circulation au 7 décembre 2018 de 134.596 tel que publié par la Société le 11 décembre 2018.

²¹ OCEANE détenues historiquement par Tikehau Capital par souscription au moment de leur émission, le 17 décembre 2013.

5 %, 10 %, 15 % et 20 % du capital¹⁷ et des droits de vote¹⁸ de Selectirente et avoir franchi, à la hausse, avec les membres du Concert, les seuils légaux de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % et 30 % du capital¹⁷ et des droits de vote¹⁸ de Selectirente, à la suite de la réalisation de l'acquisition de Sofidy.

Par ailleurs, conformément à l'article 12 des statuts de Selectirente, l'Initiateur a déclaré par lettre à Selectirente avoir franchi, le 17 décembre 2018, à la hausse, à titre individuel, tous les multiples du pourcentage statutaire de 2,5 % compris entre 0 % et 22,5 % du capital social et des droits de vote et avoir franchi, dans les mêmes conditions, avec les membres du Concert, à la hausse tous les multiples du pourcentage statutaire de 2,5 % compris entre 0 % et 30 % du capital social et des droits de vote.

Aux termes de ces mêmes lettres, Tikehau Capital a déclaré ses intentions et celles du Concert pour les six prochains mois conformément aux dispositions de l'article L. 233-7 VII du Code de commerce.

Ces déclarations ont fait l'objet d'un avis publié par l'AMF le 18 décembre 2018 sous le numéro 218C2013.

A la suite de l'obtention des autorisations réglementaires auxquelles l'acquisition de Sofidy était soumise permettant à Tikehau Capital de réaliser l'acquisition de Sofidy à sa seule initiative, Tikehau Capital a effectué des déclarations de franchissement de seuils et d'intention similaires à celles mentionnées ci-dessus, par assimilation, auprès de l'AMF et de Selectirente le 7 décembre 2018.

1.1.3 Acquisition des Titres par Tikehau Capital pendant les 12 mois précédant le fait générateur de l'obligation de déposer l'Offre

L'Initiateur et les autres membres du Concert n'ont procédé à aucune acquisition d'Actions ou d'OCEANE au cours des 12 mois précédant le fait générateur de l'obligation de dépôt de l'Offre, à savoir le franchissement par le Concert du seuil de 30 % du capital et des droits de vote de la Société dans les conditions décrites à la Section 1.1.1 du Projet de Note d'Information intervenu le 17 décembre 2018.

1.1.4 Seuil de caducité

En application des dispositions de l'article 231-9 I du règlement général de l'AMF, l'Offre sera caduque si, à la date de clôture de l'Offre, l'Initiateur et les autres membres du Concert ne détiennent pas directement et indirectement un nombre d'Actions représentant une fraction du capital social ou des droits de vote de la Société supérieure à 50 %, en tenant compte, le cas échéant, des Actions résultant de la conversion des OCEANE qui auront été apportées à l'Offre (le « **Seuil de Caducité** »).

L'Initiateur s'engage, sous condition que cela s'avère nécessaire pour atteindre le Seuil de Caducité, à convertir dès le règlement-livraison de l'Offre un nombre suffisant d'OCEANE qui seraient apportées à l'Offre de sorte qu'en prenant en compte les Actions et les droits de vote attachés aux Actions résultant de la conversion de ces OCEANE, l'Initiateur et les autres membres du Concert détienne un nombre d'Actions représentant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société supérieure au Seuil de Caducité. La conversion desdites OCEANE sera réputée rétroagir à la date de clôture de l'Offre pour les besoins du calcul du Seuil de Caducité.

La confirmation de l'atteinte du Seuil de Caducité ne sera pas connue de l'Initiateur et des actionnaires de la Société avant la publication par l'AMF du résultat de l'Offre qui interviendra après la centralisation des ordres d'apport par Euronext Paris. Si le Seuil de Caducité n'est pas atteint, l'Offre n'aura pas de suite positive et les Titres apportés à l'Offre seront restitués à leurs porteurs, en principe dans un délai de trois (3) jours de négociation suivant la publication de l'avis de résultat informant de la caducité de l'Offre, sans qu'aucun intérêt ou indemnité de quelque nature que ce soit ne soit dû auxdits porteurs.

1.1.5 Autorisations réglementaires

L'Offre n'est pas soumise à l'obtention d'une quelconque autorisation réglementaire.

1.2 **Intérêt de l'Offre et intentions de Tikehau Capital pour les douze prochains mois**

1.2.1 Avantages de l'Offre pour Tikehau Capital, Selectirente et ses détenteurs de Titres

L'Offre, entièrement libellée en numéraire, confère aux détenteurs de Titres de Selectirente l'opportunité d'obtenir une liquidité immédiate de leurs Titres à un prix attractif.

Aux actionnaires de Selectirente, l'Offre propose une prime de +27,1 % par rapport au cours de clôture de l'action de la Société de 70,00 euros au 20 septembre 2018, correspondant au cours de clôture de l'action de la Société au dernier jour précédant l'annonce du projet d'Offre.

Le tableau ci-dessous présente le cours de bourse de clôture du 20 septembre 2018, les moyennes des cours de clôture à 5 jours, 1 mois, 3 mois, 6 mois et 1 an (moyenne pondérée par les volumes quotidiens échangés) précédant le 20 septembre 2018 et les niveaux de prime induits de l'Offre.

<i>Au 20 septembre 2018</i>	Action Selectirente (euros / action)	Prime / (Décote) induite	Volumes moyens quotidiens (en actions)
Dernier jour avant l'annonce de l'Offre Initiale	70,00	+27,1%	37
Cours moyen pondéré en fonction du volume (« CMPV ») 20 jours	69,63	+27,8%	113
CMPV 3 mois	70,22	+26,7%	63
CMPV 6 mois	71,21	+25,0%	95
CMPV 1 an	71,39	+24,7%	97

Aux porteurs d'OCEANE, l'Offre propose une prime de +29,6 %²² par rapport au cours de clôture des OCEANE de 69,01 euros au 20 septembre 2018, correspondant au cours de clôture des OCEANE au dernier jour précédant l'annonce du projet d'Offre.

Le tableau ci-dessous présente le cours de bourse de clôture du 20 septembre 2018, les moyennes des cours de clôture à 1 mois, 3 mois, 6 mois et 1 an (moyenne pondérée par les volumes quotidiens échangés) précédant le 20 septembre 2018 et les niveaux de prime induits par le prix d'Offre²² de 89,45 euros (coupon attaché²³) par OCEANE.

<i>Au 20 septembre 2018</i>	OCEANE Selectirente (euros/OCEANE)	Prime/(Décote) induite ²²
Dernier jour avant l'annonce de l'Offre Initiale	69,01	+29,6%

²² Sur la base du prix provisoire de 89,45 euros. Voir Section 2.4.3 du Projet de Note d'Information pour les modalités de calcul du prix d'Offre définitif par OCEANE).

²³ Avant détachement du coupon du 2 janvier 2019 de 2,205 euros par OCEANE, soit un prix d'Offre postérieurement au paiement du coupon de 87,25 euros par OCEANE après arrondi au centime d'euro supérieur.

<i>Au 20 septembre 2018</i>	OCEANE Selectirente (euros/OCEANE)	Prime/(Décote) induite ²²
CMPV 1 mois	69,01	+29,6%
CMPV 3 mois	69,01	+29,6%
CMPV 6 mois	69,01	+29,6%
CMPV 12 mois	69,29	+29,1%

Les éléments d'appréciation du prix d'Offre par Action et du prix d'Offre par OCEANE faisant l'objet de l'Offre sont précisés à la Section 3 du Projet de Note d'Information.

Les avantages de l'Offre pour l'Initiateur et la Société sont détaillés dans la Section 1.2.2 du Projet de Note d'Information sur la stratégie.

1.2.2 Stratégie et politique industrielle, commerciale et financière

Face à un marché du commerce en pleine évolution, l'Initiateur entend faire évoluer le modèle de la Société vers une stratégie de croissance duale. Le premier axe de développement resterait centré sur le commerce de pied d'immeuble, savoir-faire historique de Sofidy et de Selectirente. Cet axe serait accompagné d'une seconde stratégie plus opportuniste et créatrice de valeur, centrée sur le phénomène de métropolisation.

Un premier axe centré sur les commerces de pieds d'immeuble

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

L'Initiateur et la Société sont confiants dans la solidité des actifs de la Société et dans celle du secteur du commerce traditionnel de centre-ville des grandes métropoles qu'ils jugent résilient dans un contexte de marché en mutation.

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

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

En outre, le management pourra saisir les opportunités qui découleront des évolutions du marché dans le respect de l'ADN de Selectirente, en investissant dans les grandes métropoles françaises et européennes.

Un second axe de développement plus opportuniste

L'Initiateur entend que la Société développe une seconde stratégie complémentaire, plus opportuniste et créatrice de valeur, centrée sur le phénomène de métropolisation.

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

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

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

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

Perspectives

Sur cette base, et en s'appuyant également sur ses réseaux et les capacités d'origination du groupe Tikehau Capital, l'objectif est de continuer de faire croître la Société et son patrimoine.

A cet effet, l'Initiateur encouragera la Société à étudier des opportunités de croissance externe pour atteindre une taille critique sur son marché, y compris dans le cadre de projets de consolidation sectorielle (acteurs similaires en Europe ou portefeuilles détenus par des acteurs privés).

En outre, une étude sera menée pour la mise en place de mécanismes de financement permettant d'optimiser la génération de flux de trésorerie.

Enfin, l'Initiateur entend que la Société continue d'arbitrer les actifs dont le potentiel de revalorisation est atteint ou qui pourraient ne plus correspondre aux critères d'investissement afin d'optimiser au mieux le retour sur investissement de son portefeuille.

1.2.3 Composition des organes sociaux et de direction de Selectirente

Les membres du Directoire seront confirmés dans leurs fonctions. La composition du Conseil de surveillance reflètera la nouvelle composition de l'actionnariat à l'issue de l'Offre dans le respect des bonnes pratiques applicables en matière de gouvernement d'entreprise.

1.2.4 Intentions de Tikehau Capital en matière d'emploi

La Société ayant délégué sa gestion à Sofidy, elle n'a aucun salarié. L'Initiateur ayant l'intention de maintenir cette délégation en place et n'ayant pas l'intention de doter la Société de salariés, l'Offre n'aura pas d'incidence sur la politique poursuivie par la Société en matière d'effectifs.

1.2.5 Intentions concernant la politique de dividendes

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

L'intention de l'Initiateur est de fixer le montant du dividende qui sera soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale annuelle des actionnaires qui se tiendra en 2019 à 2,205 euros correspondant au montant de l'acompte que la Société a annoncé le 19 décembre 2018 qu'elle distribuerait le 2 janvier 2019. Les personnes qui deviendraient actionnaires après la date de détachement de cet acompte, notamment les porteurs d'OCEANE qui exerceraient leur droit d'attribution d'actions et se verraient remettre des Actions existantes de la Société, n'auraient aucun droit au paiement de l'acompte ni à recevoir paiement d'un dividende qui serait décidé par l'assemblée générale annuelle 2019. Pour rappel en cas de remise d'actions nouvelles à un porteur d'OCEANE ayant exercé son droit d'attribution en 2019, les actions nouvelles portant jouissance au 1^{er} jour de l'exercice au cours duquel le droit à l'attribution a été exercé, elles porteront jouissance au 1^{er} janvier 2019 et n'auront pas droit au dividende versé par prélèvement sur les résultats 2018 décidé par l'assemblée générale annuelle 2019 ni à l'acompte susvisé.

1.2.6 Intention concernant le maintien de la cotation de Selectirente à l'issue de l'Offre

1.2.6.1 *Reclassement et retrait obligatoire*

Dans l'hypothèse où l'Initiateur, avec les autres membres du Concert, viendrait à franchir, à l'issue de l'Offre (ou, le cas échéant, de l'Offre Réouverte), le seuil de 60 % du capital ou des droits de vote de la Société sans franchir le seuil permettant la mise en œuvre du retrait obligatoire, l'Initiateur se réserve à titre principal la faculté de reclasser une quote-part des Actions apportées à l'Offre auprès d'investisseurs tiers avec lesquels il n'agit pas de concert et/ou de procéder à une augmentation du capital de la Société, afin que le régime fiscal des sociétés d'investissements immobilières cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du code général des impôts puisse être préservé. Il n'existe toutefois pas d'assurance que cette condition puisse être remplie dans le délai prévu pour la régularisation (c'est-à-dire la date limite de dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice de dépassement), auquel cas la Société perdrait son statut de SIIC avec effet au premier jour de l'exercice au cours duquel est intervenu le dépassement.

A titre subsidiaire, si les Actions non apportées à l'Offre (ou, le cas échéant, à l'Offre Réouverte), et qui ne sont pas détenues par l'Initiateur ou par les autres membres du Concert, ne représentent pas plus de 5 % du capital ou des droits de vote de la Société, en application des dispositions des articles 232-4 et 237-14 et suivants du règlement général de l'AMF, l'Initiateur se réserve la possibilité de demander à l'AMF, dans un délai de dix (10) jours de négociation à compter de la publication du résultat de

l'Offre ou, le cas échéant, dans un délai de trois mois à l'issue de la clôture de l'Offre Réouverte, la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire visant les Actions non apportées à l'Offre ou à l'Offre Réouverte, selon le cas, et qui ne seraient pas détenues, directement ou indirectement, par l'Initiateur ou par les autres membres du Concert. Dans un tel cas, le retrait obligatoire serait effectué moyennant l'indemnisation des actionnaires concernés au prix de l'Offre (tel qu'éventuellement ajusté conformément à la Section 2.3 du Projet de Note d'Information).

Sans préjudice de l'exercice de la faculté décrite à la Section 2.4.3.2.3 du Projet de Note d'Information, l'Initiateur se réserve également la possibilité de demander à l'AMF, dans un délai de dix (10) jours de négociation à compter de la publication du résultat de l'Offre ou, le cas échéant, dans un délai de trois (3) mois à compter de la clôture de l'Offre Réouverte, conformément aux articles L. 433-4 IV du code monétaire et financier et 237-14 et suivants du règlement général de l'AMF, la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire visant les OCEANE non apportées à l'Offre ou à l'Offre Réouverte, selon le cas, et qui ne seraient pas détenues, directement ou indirectement, par l'Initiateur ou par les autres membres du Concert, si les Actions non apportées à l'Offre (ou, le cas échéant, de l'Offre Réouverte) et non détenues, directement ou indirectement, par l'Initiateur ou par les autres membres du Concert, et les actions susceptibles d'être émises à raison de la conversion des OCEANE non apportées à l'Offre (ou, le cas échéant, à l'Offre Réouverte), et qui dans chaque cas ne sont pas détenues directement ou indirectement par l'Initiateur ou par les autres membres du Concert, ne représentent pas plus de 5 % de la somme des actions existantes de la Société et des actions nouvelles susceptibles d'être créées du fait de la conversion des OCEANE. Dans un tel cas, le retrait obligatoire serait effectué moyennant une indemnisation égale au prix de l'Offre (tel qu'éventuellement ajusté conformément à la Section 2.3 du Projet de Note d'Information).

Dans l'hypothèse où les conditions de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire seraient réunies, l'Initiateur se réserve la faculté de se substituer une ou plusieurs entités ou véhicules affiliés en vue d'acquérir les Actions et/ou les OCEANE apportées à l'Offre (ou, le cas échéant, à l'Offre Réouverte) et celles qui seraient obtenues dans le cadre de la procédure de retrait obligatoire.

Il n'existe toutefois pas d'assurance que la procédure de retrait obligatoire puisse être mise en œuvre dans des conditions permettant de conserver à la Société son statut de SIIC.

L'Initiateur se réserve enfin la faculté, dans l'hypothèse où il viendrait à détenir ultérieurement, directement ou indirectement, seul ou de concert, au moins 95 % du capital et des droits de vote de la Société, et où un retrait obligatoire n'aurait pas été mis en œuvre dans les conditions visées ci-dessus, de demander à l'AMF, la mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire visant les Actions qu'il ne détiendrait pas directement ou indirectement, seul ou de concert, à cette date, dans les conditions des articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF, et d'un retrait obligatoire portant sur les OCEANE, si les Actions non détenues directement ou indirectement par l'Initiateur, seul ou de concert, à cette date, et les actions susceptibles d'être émises à raison de la conversion des OCEANE qui ne sont pas détenues directement ou indirectement par l'Initiateur, seul ou de concert, à cette date, ne représentent pas plus de 5 % de la somme des Actions existantes de la Société et des actions nouvelles susceptibles d'être créées du fait de la conversion des OCEANE. Le retrait obligatoire sera soumis au contrôle de l'AMF, le cas échéant, qui se prononcera sur la conformité de celui-ci au vu notamment du rapport de l'expert indépendant qui sera désigné conformément aux dispositions de l'article 261-1 du règlement général de l'AMF. L'Initiateur se réserve la faculté de se substituer une ou plusieurs entités ou véhicules affiliés dans ce cadre, comme indiqué ci-dessus.

1.2.6.2 Radiation d'Euronext Paris

Hors le cas de mise en œuvre de la procédure de retrait obligatoire, l'Initiateur n'a pas l'intention de demander à Euronext Paris la radiation des Actions et/ou des OCEANE du marché réglementé d'Euronext Paris.

1.2.7 Perspectives de fusion

L'Initiateur n'envisage pas, à la date du Projet de Note d'Information, de fusionner avec la Société.

1.3 Accords pouvant avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou sur son issue

L'Initiateur n'est partie à aucun accord susceptible d'avoir une influence significative sur l'appréciation de l'Offre ou son issue et n'a pas connaissance de l'existence de tels accords, à l'exception de l'engagement d'apport à l'Offre pris par Sofidiane portant sur 45.255 Actions et 11.899 OCEANE et des engagements de non-apport conclus avec les membres du Concert décrits à la Section 2.4.1 du Projet de Note d'Information.

2. CARACTÉRISTIQUES DE L'OFFRE

2.1 Modalités de l'Offre

Conformément aux dispositions des articles 231-13 et 231-18 du règlement général de l'AMF, le projet d'Offre a été déposé auprès de l'AMF le 21 décembre 2018 par Rothschild Martin Maurel, établissement présentateur de l'Offre, agissant pour le compte de l'Initiateur. Rothschild Martin Maurel 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 l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

L'Offre sera réalisée selon la procédure normale conformément aux dispositions des articles 232-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

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). Conformément aux dispositions de l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, un communiqué de presse comportant les principaux éléments du Projet de Note d'Information sera diffusé. Le Projet de Note d'Information est également disponible sur les sites Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et de l'Initiateur (www.tikehaucapital.com).

L'AMF publiera sur son site Internet une déclaration de conformité motivée relative à l'Offre après s'être assurée de la conformité de l'Offre aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables. Cette déclaration de conformité emportera visa de la note d'information.

La note d'information ayant ainsi reçu le visa de l'AMF et les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur seront, conformément aux articles 231-27 et 231-28 du règlement général de l'AMF, tenues gratuitement à la disposition du public auprès de l'Initiateur et de Rothschild Martin Maurel au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre. Ces documents seront également disponibles sur les sites Internet de l'Initiateur et de l'AMF.

Conformément aux dispositions des articles 231-27 et 231-28 du règlement général de l'AMF, un communiqué précisant les modalités de mise à disposition de ces documents sera diffusé en application des dispositions de l'article 221-4 IV du règlement général de l'AMF.

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

2.2 Termes de l'Offre

En application des dispositions des articles 232-1 et suivants du règlement général de l'AMF, Tikehau Capital s'engage irrévocablement pendant une période de 25 jours de négociation à acquérir auprès des actionnaires ou porteurs d'OCEANE de Selectirente la totalité des Titres qui seront apportés à l'Offre, au prix de 89,00 euros (dividende attaché) par Action (soit un prix d'Offre postérieurement au paiement de l'acompte sur dividende de 86,80 euros par Action après arrondi au centime d'euro supérieur) et de 89,45 euros (coupon attaché) par OCEANE²⁴ (soit un prix d'Offre postérieurement au paiement du coupon de 87,25 euros par OCEANE après arrondi au centime d'euro supérieur).

2.3 Ajustement des termes de l'Offre

Toute distribution de dividende, d'acompte sur dividende, de réserve, de prime d'émission ou toute autre distribution (en numéraire ou en nature) décidée par la Société au titre des Actions dont la date de détachement interviendrait, ou toute réduction de capital réalisée, entre la date du dépôt de l'Offre (le 21 décembre 2018) et le règlement-livraison de l'Offre ou de l'Offre Réouverte (y compris l'acompte sur dividende de 2,205 euros annoncé le 19 décembre 2018 par la Société et qui sera mis en paiement le 2 janvier 2019) donnera lieu à une réduction, à l'euro l'euro, du prix par Action proposé dans le cadre de l'Offre et le prix offert par OCEANE sera ajusté en conséquence.

De même, dans l'éventualité où les modalités des OCEANE seraient modifiées ou le coupon des OCEANE serait détaché avant la date de règlement-livraison de l'Offre ou de l'Offre Réouverte, le prix offert par OCEANE serait ajusté. Il sera notamment réduit du montant du coupon qui sera détaché des OCEANE le 2 janvier 2019, également de 2,205 euros.

Tout ajustement du prix par action et par OCEANE sera soumis à l'accord préalable de l'AMF et fera l'objet de la publication d'un communiqué de presse.

2.4 Nombre et nature des titres visés par l'Offre

2.4.1 Titres détenus par les membres du Concert

A la date du Projet de Note d'Information, le Concert détient 493.420 Actions, représentant environ 32,0% du capital et des droits de vote théoriques²⁵ de la Société et 84.963 OCEANE, selon la répartition détaillée à la Section 1.1.1 du Projet de Note d'Information.

Par accords en date des 17 et 18 décembre 2018, les membres du Concert autres que l'Initiateur se sont engagés à ne pas apporter les Titres qu'ils détiennent à l'Offre. Par exception, Sofidiane a décidé et s'est engagée à apporter 45.255 Actions et 11.899 OCEANE à l'Offre.

2.4.2 Titres visés par l'Offre

L'Offre porte sur :

- i. la totalité des 1.046.635 Actions²⁶ déjà émises non détenues par les membres du Concert à la date du dépôt de l'Offre ainsi que les 45.255 Actions détenues par Sofidiane qui font l'objet

²⁴ Prix provisoire ; voir Section 2.4.3 du Projet de Note d'Information pour les modalités de calcul du prix d'Offre définitif par OCEANE.

²⁵ Sur une base non-diluée et sur la base des informations au 7 décembre 2018 publiées par la Société sur son site Internet le 11 décembre 2018 conformément à l'article 223-16 du règlement général de l'AMF, y compris les 4.082 Actions auto-détenues.

²⁶ Dont 4.082 Actions auto-détenues par la Société, étant précisé que le conseil de surveillance de Selectirente a décidé de ne pas apporter ces Actions à l'Offre.

d'un engagement d'apport à l'Offre comme indiqué ci-dessus (soit à la connaissance de l'Initiateur, un nombre total de 1.091.890 Actions²⁶) ;

- ii. les Actions qui seraient susceptibles d'être émises avant la clôture de l'Offre (ou, le cas échéant, l'Offre Réouverte, tel que ce terme est défini en Section 2.8 du Projet de Note d'Information) au titre de la conversion des OCEANE non détenues par l'Initiateur et les autres membres du Concert soit un nombre maximal de 49.881 Actions, au prix unitaire de 89,00 euros (dividende attaché²⁷) ;

soit à la connaissance de l'Initiateur un nombre total maximum de 1.141.771 Actions ; et

- iii. la totalité des 49.633 OCEANE, non détenues par l'Initiateur et par les autres membres du Concert à la date du dépôt de l'Offre ainsi que les 11.899 OCEANE détenues par Sofidiane qui font l'objet d'un engagement d'apport à l'Offre (soit à la connaissance de l'Initiateur, un nombre total de 61.532 OCEANE) au prix unitaire de 89,45 euros²⁸ (coupon attaché²⁹).

A la connaissance de l'Initiateur, il n'existe aucun autre titre de capital, ni aucun autre instrument financier ou droit pouvant donner accès immédiatement ou à terme au capital social ou aux droits de vote de la Société, autres que les Actions et les OCEANE.

2.4.3 Situation des porteurs d'OCEANE

Le 17 décembre 2013, Selectirente a procédé à l'émission de 224.766 OCEANE à échéance au 1^{er} janvier 2020. Les modalités des OCEANE figurent dans la note d'opération, faisant partie du prospectus visé par l'AMF sous le n°13-631 le 26 novembre 2013, établi lors de l'émission des OCEANE. Les OCEANE, d'une valeur nominale unitaire de 63 euros portant intérêt au taux annuel de 3,5 %, à échéance au 1^{er} janvier 2020 et d'une valeur de remboursement de 106,35% de la valeur nominale soit 67 euros par OCEANE, sont convertibles ou échangeables à tout moment par la remise d'une action nouvelle ou existante pour une OCEANE, sous réserve des ajustements prévus par le prospectus et dans les conditions qui y sont prévues. A la connaissance de l'Initiateur, 134.596 OCEANE sont en circulation à la date du Projet de Note d'Information.

2.4.3.1 *OCEANE apportées à l'Offre*

Les porteurs d'OCEANE qui le souhaitent peuvent apporter leurs OCEANE à l'Offre, selon les modalités prévues aux paragraphes ci-dessus.

2.4.3.2 *Droits des porteurs d'OCEANE en cas d'Offre*

2.4.3.2.1 Conversion ou échange des OCEANE en cas d'Offre

Conformément aux modalités des OCEANE, dans la mesure où l'Offre est susceptible d'entraîner un Changement de Contrôle (tel que défini ci-dessous) de la Société, l'ouverture de l'Offre entraîne un ajustement du ratio d'attribution d'actions pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique

²⁷ Avant paiement de l'acompte sur dividende du 2 janvier 2019 de 2,205 euros par Action, soit un prix d'Offre postérieurement au paiement de l'acompte sur dividende de 86,80 euros par Action après arrondi au centime d'euro supérieur.

²⁸ Prix provisoire ; voir Section 2.4.3 du Projet de Note d'Information pour les modalités de calcul du prix d'Offre définitif par OCEANE.

²⁹ Avant détachement du coupon du 2 janvier 2019 de 2,205 euros par OCEANE, soit un prix d'Offre postérieurement au paiement du coupon de 87,25 euros par OCEANE après arrondi au centime d'euro supérieur.

(telle que définie ci-dessous) selon la formule suivante (le résultat sera arrondi conformément aux modalités prévues par le prospectus d'émission des OCEANE) :

$$\text{NRAA} = \text{RAA} \times [1 + \text{Prime d'émission des OCEANE} \times (\text{J} / \text{JT})]$$

où :

- NRAA signifie le nouveau ratio d'attribution d'Actions applicable pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique ;
- RAA signifie le ratio d'attribution d'Actions en vigueur avant la Date d'Ouverture de l'Offre (telle que définie ci-dessous) ;
- Prime d'émission des OCEANE signifie la prime, exprimée en pourcentage que fait ressortir la valeur nominale unitaire des OCEANE par rapport au cours de référence de l'Action de la Société retenu au moment de la fixation des modalités définitives des OCEANE, soit 3,48 % ;
- J signifie le nombre de jours exact restant à courir entre la Date d'Ouverture de l'Offre (incluse) et le 1er janvier 2020, date d'échéance des OCEANE (exclue) ; et
- JT signifie le nombre de jours exacts compris entre le 17 décembre 2013, date d'émission des OCEANE (incluse) et le 1er janvier 2020, date d'échéance des OCEANE (exclue), soit 2 206 jours.

En conséquence de la présente Offre, le ratio d'attribution ajusté d'actions (ou NRAA) est de 1,005, sur la base d'une date d'ouverture de l'Offre au 25 janvier 2019, comme détaillé à la Section 2.7 du Projet de Note d'Information. Le prix de 89,45 euros (coupon attaché) par OCEANE a été déterminé sur la base de ce ratio ajusté. Le ratio étant dépendant de la date d'ouverture de l'Offre, il pourrait être modifié en cas de report ou d'avancement de cette date avant ou après le 25 janvier 2019. Dans ce cas, le prix offert par OCEANE provisoirement fixé à 89,45 euros (coupon attaché) serait ajusté en conséquence.

L'ajustement du ratio d'attribution d'Actions, stipulé ci-dessus bénéficiera, conformément au prospectus d'émission des OCEANE, exclusivement aux porteurs d'OCEANE qui exerceront leur Droit à l'Attribution d'Actions, entre (et y compris) :

- i. le premier jour au cours duquel les Actions peuvent être apportées à l'Offre (la « **Date d'Ouverture de l'Offre** ») ; et
- ii. (x) si l'AMF constate que l'Offre a une suite positive, la date qui sera 10 jours ouvrés après la publication par celle-ci du résultat de l'Offre (ou, en cas d'Offre Réouverte, à la date qui sera 5 jours ouvrés après le dernier jour au cours duquel les actions de la Société peuvent être apportées à l'Offre Réouverte), ou (y) si l'AMF constate que l'Offre est sans suite, la date de publication par celle-ci du résultat de l'Offre ; ou
- iii. si l'Initiateur de l'Offre y renonce, la date à laquelle cette renonciation est publiée.

Cette période sera désignée la « **Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique** ».

Pour les besoins de la présente Section 2.4.3 du Projet de Note d'Information, « **Changement de Contrôle** », signifie le fait, pour une ou plusieurs personnes physiques ou morales, agissant seules ou de concert, d'acquérir le contrôle de la Société, étant précisé que la notion de « contrôle » signifie,

pour les besoins de cette définition, le fait de détenir (directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés elles-mêmes contrôlées par la ou les personnes concernées) (x) la majorité des droits de vote attachés aux actions de la Société ou (y) plus de 40 % de ces droits de vote si aucun autre actionnaire de la Société, agissant seul ou de concert, ne détient (directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés contrôlées par cet ou ces actionnaires) un pourcentage des droits de vote supérieur à celui ainsi détenu.

En cas d'exercice du droit à l'attribution d'Actions pendant la Période d'Ajustement en cas d'Offre Publique, les actions correspondantes seront livrées dans un délai maximum de trois jours ouvrés à compter de la date d'exercice des OCEANE.

En cas d'ajustement, la Société en informera les porteurs d'OCEANE au moyen d'un avis diffusé par elle et mis en ligne sur son site Internet (www.selectirente.com) au plus tard dans les 5 jours ouvrés qui suivent la prise d'effet du nouvel ajustement. Cet ajustement fera également l'objet d'un avis diffusé par Euronext Paris dans les mêmes délais.

2.4.3.2.2 Remboursement anticipé en cas de Changement de Contrôle

En cas de Changement de Contrôle (ce qui serait le cas si la présente Offre a une suite positive), tout porteur d'OCEANE pourra, à son gré, demander le remboursement anticipé en numéraire, dans les conditions ci-après, de tout ou partie des OCEANE dont il sera propriétaire.

Le prix de remboursement anticipé sera déterminé de manière à ce que, majoré des intérêts courus depuis la dernière date de paiement d'intérêts des OCEANE jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé, et en tenant compte, le cas échéant, des intérêts déjà versés, il assure, à la date de remboursement, à un souscripteur initial d'OCEANE (à la date d'émission des OCEANE), un taux de rendement actuariel annuel brut identique à celui qu'il aurait obtenu en cas de remboursement à l'échéance, soit un taux actuariel annuel brut de 4,44 %, conformément au prospectus d'émission des OCEANE. Ce prix de remboursement ainsi déterminé est désigné le « **Prix de Remboursement Anticipé** ».

En cas de Changement de Contrôle, la Société en informera les porteurs d'OCEANE, par un avis diffusé par la Société et mis en ligne sur son site Internet (www.selectirente.com) et un avis diffusé par Euronext Paris au plus tard dans les 30 jours calendaires qui suivent le Changement de Contrôle effectif. Ces avis rappelleront aux porteurs d'OCEANE la faculté qui leur est offerte de demander le remboursement anticipé de leurs OCEANE, et indiqueront (i) la date fixée pour le remboursement anticipé, laquelle devra être comprise entre le 25^{ème} et le 30^{ème} jour ouvré suivant la date de publication de l'avis par la Société, (ii) le montant du remboursement et (iii) la période, d'au moins 10 jours ouvrés, à compter de la publication de l'avis dans un journal financier de diffusion nationale, au cours de laquelle les demandes de remboursement anticipé des OCEANE et les OCEANE correspondantes devront parvenir à Société Générale Securities Services (l'« **Agent Centralisateur** »).

Pour obtenir le remboursement anticipé de leurs OCEANE, les porteurs d'OCEANE devront en faire la demande à l'intermédiaire financier auprès duquel leurs OCEANE sont inscrites en compte. Toute demande de remboursement sera irrévocable à compter de sa réception par l'intermédiaire financier concerné.

Les demandes et les OCEANE correspondantes devront parvenir à l'Agent Centralisateur au plus tard le 10^{ème} jour ouvré précédant la date de remboursement anticipé.

La date de la demande de remboursement anticipé correspondra au jour ouvré au cours duquel la dernière des conditions (i) et (ii) ci-dessous est réalisée, au plus tard à 17h00, heure de Paris ou le jour ouvré suivant si elle est réalisée après 17h00, heure de Paris :

- i. l'Agent Centralisateur aura reçu la demande de remboursement transmise par l'intermédiaire financier dans les livres duquel les OCEANE sont inscrites en compte ;
- ii. les OCEANE auront été transférées à l'Agent Centralisateur par l'intermédiaire financier concerné.

Dans cette hypothèse, les OCEANE seront remboursées au Prix de Remboursement Anticipé, majoré des intérêts courus depuis la dernière date de paiement d'intérêts des OCEANE jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé.

2.4.3.2.3 Remboursement anticipé si les OCEANE en circulation représentent moins de 15 %

Conformément aux prospectus d'émission des OCEANE, la Société pourra, à son gré, à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis d'au moins 30 jours calendaires, rembourser au Prix de Remboursement Anticipé majoré des intérêts courus depuis la dernière date de paiement d'intérêts jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé, la totalité des OCEANE restant en circulation, si leur nombre est inférieur à 15 % du nombre des OCEANE émises. En cas de succès de l'Offre, Tikehau Capital se réserve la possibilité de demander à ce que Selectirente procède à un tel remboursement anticipé, en temps utile. Les porteurs d'OCEANE conserveront cependant la faculté d'exercer leur droit à l'attribution d'Actions jusqu'au 7^{ème} jour ouvré inclus qui précède la date fixée pour le remboursement anticipé.

2.4.3.2.4 Remboursement anticipé en cas de radiation des Actions

Conformément au prospectus d'émission des OCEANE, le représentant de la masse des porteurs d'OCEANE pourra, sur décision de l'assemblée des porteurs d'OCEANE statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par la loi, sur simple notification écrite adressée à la Société, avec une copie à l'Agent Centralisateur, rendre exigible la totalité des OCEANE au Prix de Remboursement Anticipé, majoré des intérêts courus depuis la dernière date de paiement d'intérêts des OCEANE jusqu'à la date fixée pour le remboursement anticipé, notamment dans l'hypothèse où les actions de la Société ne seraient plus admises aux négociations sur un marché réglementé au sens de la Directive 2014/65/EU du 15 mai 2014 concernant les marchés d'instruments financiers.

Par conséquent, ce remboursement anticipé pourrait être obtenu dans les conditions visées ci-dessus, en cas de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire visant les Actions, dans les conditions visées à la Section 1.2.6 du Projet de Note d'Information.

2.5 Procédure d'apport à l'Offre

En application des dispositions des articles 232-1 et suivants du règlement général de l'AMF, l'Offre sera ouverte pendant une période de vingt-cinq (25) jours de négociation, sauf extension par l'AMF.

Les Titres apportés à l'Offre (ou, le cas échéant, l'Offre Réouverte) doivent être librement négociables et libres de tout privilège, nantissement ou autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit et restreignant le libre transfert de leur propriété.

Les actionnaires de Selectirente ou les porteurs d'OCEANE dont les Actions ou les OCEANE sont inscrites auprès d'un intermédiaire financier et qui souhaiteraient apporter leurs Actions et/ou OCEANE à l'Offre (ou, le cas échéant, l'Offre Réouverte) devront remettre à l'intermédiaire financier, au plus tard à la date de clôture de l'Offre (ou, le cas échéant, l'Offre Réouverte), un ordre d'apport à l'Offre (ou, le cas échéant, l'Offre Réouverte) conforme au modèle qui sera mis à leur disposition par cet intermédiaire financier et en temps opportun afin que leur ordre puisse être exécuté. Les

actionnaires de Selectirente et porteurs d'OCEANE sont invités à vérifier auprès de leur intermédiaire financier s'il existe une date limite particulière pour la remise de leurs ordres d'apport à l'Offre (ou, le cas échéant, l'Offre Réouverte).

Conformément aux dispositions de l'article 232-2 du règlement général de l'AMF, les ordres d'apport à l'Offre pourront être révoqués à tout moment et jusque, et y compris, le jour de la clôture de l'Offre. Après cette date, ils seront irrévocables.

Les actionnaires de Selectirente ou les porteurs d'OCEANE dont les Actions ou les OCEANE sont détenues sous la forme « nominative pure » qui souhaitent apporter des Actions et/ou OCEANE à l'Offre (ou, le cas échéant, l'Offre Réouverte) devront demander la conversion de celles-ci pour les détenir au « nominatif administré » ou au porteur dans les meilleurs délais. Les intermédiaires financiers devront, préalablement à la vente, effectuer la conversion au « nominatif administré » ou au porteur des Actions et OCEANE apportées à l'Offre (ou, le cas échéant, l'Offre Réouverte).

Les frais de négociation (notamment les frais de courtage et commissions bancaires et la TVA afférente) resteront en totalité à la charge des actionnaires de Selectirente et des porteurs d'OCEANE apportant à l'Offre (ou, le cas échéant, à l'Offre Réouverte).

Aucune commission ne sera versée par Tikehau Capital aux intermédiaires financiers par l'intermédiaire desquels les actionnaires de Selectirente et les porteurs d'OCEANE apportent à l'Offre (ou, le cas échéant, à l'Offre Réouverte).

L'Offre et tous les contrats y afférents sont soumis au droit français. Tout différend ou litige, quel qu'en soit l'objet ou le fondement, se rattachant à la présente Offre sera porté devant les tribunaux compétents.

2.5.1 Centralisation des ordres

La centralisation des ordres d'apport des Titres à l'Offre sera réalisée par Euronext Paris.

Chaque intermédiaire financier et Selectirente agissant en tant que teneur des comptes nominatifs des Titres devra, à la date indiquée dans l'avis d'Euronext Paris, transférer à Euronext Paris les Titres pour lesquels il a reçu un ordre d'apport à l'Offre.

Après réception par Euronext Paris de tous les ordres de présentation à l'Offre dans les conditions décrites ci-dessus, Euronext Paris centralisera l'ensemble de ces ordres, déterminera les résultats de l'Offre et les communiquera à l'AMF.

Le cas échéant, l'ensemble des opérations décrites ci-dessus seront réitérées dans un séquençement identique et dans des conditions, notamment de délai, qui seront précisées dans un avis publié par Euronext Paris, dans le cadre de l'Offre Réouverte.

2.5.2 Publication des résultats de l'Offre et règlement-livraison

L'AMF fera connaître le résultat définitif de l'Offre au plus tard neuf (9) jours de négociation après la clôture de l'Offre.

Si l'AMF constate que l'Offre a une suite positive, Euronext Paris indiquera dans un avis la date et les modalités de livraison des Actions et de règlement des capitaux.

Le transfert de propriété des Titres apportés à l'Offre interviendra à la date de règlement-livraison entre Tikehau Capital et Euronext Paris telle que précisée dans l'avis d'Euronext Paris, tous droits

attachés aux Titres étant transférés à cette date à l'Initiateur ou à toute entité ou véhicule affilié qu'il se serait substitué à cet effet.

Le cas échéant, l'ensemble des opérations décrites ci-dessus seront réitérées dans un séquençement identique et dans des conditions, notamment de délai, qui seront précisées dans un avis publié par Euronext Paris, dans le cadre de l'Offre Réouverte.

Aucun intérêt ne sera dû pour la période allant de la date d'apport des actions à l'Offre jusqu'à la date de règlement-livraison de l'Offre.

2.6 Interventions de Tikehau Capital sur le marché des Actions pendant la période d'Offre

L'Initiateur se réserve la possibilité de réaliser directement ou indirectement, sur le marché ou hors marché, toute acquisition d'Actions conforme aux dispositions des articles 231-38 et 231-39 du règlement général de l'AMF.

2.7 Calendrier indicatif de l'Offre

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

Le calendrier indicatif de l'Offre est présenté ci-après :

Dates	Principales étapes de l'Offre
21 décembre 2018	<ul style="list-style-type: none">- Dépôt auprès de l'AMF du Projet de Note d'Information- Mise à disposition du public et mise en ligne du Projet de Note d'Information sur les sites Internet de l'Initiateur (www.tikehaucapital.com) et de l'AMF (www.amf-france.org)- Diffusion du communiqué de dépôt et de mise à disposition du Projet de Note d'Information
21 décembre 2018	<ul style="list-style-type: none">- Dépôt auprès de l'AMF du projet de note en réponse de Selectirente- Mise à disposition du public et mise en ligne du projet de note en réponse de Selectirente sur les sites Internet de la Société (www.selectirente.com) et de l'AMF (www.amf-france.org)- Diffusion du communiqué de dépôt et de mise à disposition du projet de note en réponse de Selectirente
22 janvier 2019	<ul style="list-style-type: none">- Déclaration de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa de la note d'information et de la note en réponse de Selectirente
24 janvier 2019	<ul style="list-style-type: none">- Mise à disposition du public et mise en ligne sur les sites Internet de l'Initiateur (www.tikehaucapital.com) et de l'AMF (www.amf-france.org) de la note d'information visée par l'AMF et des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur- Diffusion du communiqué informant de la mise à disposition de la note d'information visée et des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur- Mise à disposition du public et mise en ligne sur les sites Internet de la Société (www.selectirente.com) et de l'AMF (www.amf-france.org) de la note en réponse de Selectirente visée et des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la

Dates	Principales étapes de l'Offre
	Société sur les sites Internet de Selectirente - Diffusion du communiqué informant de la mise à disposition de la note en réponse de Selectirente visée et des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la Société
25 janvier 2019	- Ouverture de l'Offre
1 ^{er} mars 2019	- Clôture de l'Offre
8 mars 2019	- Publication de l'avis de résultat de l'Offre par l'AMF
15 mars 2019	- Règlement-livraison de l'Offre
18 mars 2019	- Réouverture de l'Offre par l'AMF (le cas échéant, en cas de succès de l'Offre initiale et dans les conditions fixées à la Section 2.8 du Projet de Note d'Information)
29 mars 2019	- Clôture de l'Offre Réouverte
5 avril 2019	- Publication de l'avis de résultat de l'Offre Réouverte par l'AMF
12 avril 2019	- Règlement-livraison de l'Offre Réouverte
A compter de la clôture l'Offre ou à compter du 13 avril 2019	Eventuellement : - Reclassement d'une fraction des Actions apportées à l'Offre auprès d'investisseurs tiers avec lesquels l'Initiateur n'agit pas de concert ; ou - Mise en œuvre du retrait obligatoire si le seuil de 95 % du capital et des droits de vote est atteint par les Titres apportés à l'Offre

2.8 Réouverture de l'Offre

Conformément aux dispositions de l'article 232-4 du règlement général de l'AMF, si l'Offre connaît une suite positive, elle sera automatiquement réouverte dans les 10 jours de négociation suivant la publication du résultat définitif de l'Offre. L'AMF publiera le calendrier de réouverture de l'Offre, qui durera au moins 10 jours de négociation (l'« **Offre Réouverte** »).

En cas de réouverture de l'Offre, les termes de l'Offre Réouverte seront identiques à ceux de l'Offre initiale. En particulier, la procédure d'apport et la centralisation de l'Offre Réouverte seront identiques à celles applicables à l'Offre décrites à la Section 2.5.1 du Projet de Note d'Information, étant toutefois précisé que les ordres d'apport à l'Offre Réouverte seront irrévocables.

Toutefois, l'Initiateur se réserve la possibilité, dans l'hypothèse où il serait en mesure et déciderait de mettre en œuvre un retrait obligatoire directement à l'issue de l'Offre dans les conditions des articles 237-14 et suivants du règlement général de l'AMF, de demander à l'AMF de mettre en œuvre un tel retrait obligatoire dans les 10 jours de négociation à compter de la publication de l'avis de résultat de l'Offre. Dans une telle hypothèse, l'Offre ne serait pas réouverte.

En cas de réouverture de l'Offre, l'AMF publiera un calendrier relatif à l'Offre Réouverte.

2.9 Coûts et modalités de financement de l'Offre

2.9.1 Coûts de l'Offre

Le montant global des frais, coûts et dépenses externes exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, incluant en particulier les commissions, honoraires et autres frais relatifs aux différents conseils juridiques, financiers et comptables ainsi que de tous autres experts et consultants, et les frais de communication, est estimé à environ 1,4 million d'euros (hors taxes).

2.9.2 Modes de financement de l'Offre

Dans l'hypothèse où l'intégralité des Titres visés par l'Offre serait apportée à l'Offre, le montant total 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 100,1 millions d'euros.

L'Offre sera financée au moyen des fonds à la disposition de l'Initiateur à la date du Projet de Note d'Information.

2.9.3 Frais de courtage et rémunération des intermédiaires

L'Initiateur ne prendra en charge aucun des frais de courtage ou de rémunération des intermédiaires (incluant notamment les frais de courtage et commissions bancaires et la TVA afférente).

2.10 Restrictions concernant l'Offre à l'étranger

L'Offre n'a fait l'objet d'aucune demande d'enregistrement ou demande de visa auprès d'une autorité de contrôle des marchés financiers autre que l'AMF. Par conséquent, les actionnaires et porteurs d'OCEANE de la Société situés hors de France ne pourront valablement apporter leurs Titres à l'Offre que dans la mesure où le droit étranger auquel ils sont soumis le leur permet. En effet, la diffusion du Projet de Note d'Information, l'Offre et l'acceptation de l'Offre peuvent faire l'objet d'une réglementation spécifique ou de restrictions dans certains pays.

En conséquence, 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 à partir d'un pays où l'Offre fait l'objet de restrictions. Il revient aux actionnaires et porteurs d'OCEANE de la Société situés hors de France de se renseigner sur les restrictions qui leur sont éventuellement applicables et de s'y conformer. Le Projet de Note d'Information ne constitue ni une offre de vente, ni une sollicitation d'une offre d'achat de valeurs mobilières dans toute juridiction dans laquelle une telle offre ou sollicitation est illégale. Les personnes venant à entrer en possession du Projet de Note d'Information doivent se tenir informées des restrictions légales applicables et 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. Tikehau Capital décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne située hors de France des règles étrangères qui lui sont éventuellement applicables.

Restrictions concernant les Etats-Unis d'Amérique

Concernant les Etats-Unis, il est précisé que l'Offre n'est pas faite, directement ou indirectement, aux Etats-Unis ou à des personnes résidentes des Etats-Unis ou *US Persons* au sens du *Regulation S* pris en vertu de l'*US Securities Act* de 1933, et aucune acceptation de cette Offre ne peut provenir des Etats-Unis. En conséquence, aucun exemplaire et aucune copie du Projet de Note d'Information, et aucun autre document relatif au Projet de Note d'Information ou à l'Offre ne pourra être envoyé par courrier, ni communiqué, diffusé aux Etats-Unis de quelque manière que ce soit (y compris, sans

limitation, les transmissions par courrier électronique, courrier postal, télécopie, télex et téléphone). Aucun actionnaire ou porteur d'OCEANE de la Société ne pourra apporter ses Titres 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 Projet de Note d'Information 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'est pas une personne se trouvant aux Etats-Unis ou US Person telle que définie au *Regulation S* pris en vertu de l'*US Securities Act* de 1933, tel que modifié (iii) qu'il n'était pas sur le territoire des Etats-Unis lorsqu'il a accepté les termes de l'Offre ou a transmis son ordre d'apport, et (iv) qu'il n'est ni agent, ni mandataire agissant sur instruction d'un mandant autre qu'un mandant lui ayant communiqué ces instructions en dehors des Etats-Unis. Les intermédiaires habilités ne pourront pas accepter d'ordres d'apport 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 sera réputée nulle. Pour les besoins du présent paragraphe, on entend par les Etats-Unis, les Etats-Unis d'Amérique, leurs territoires et possessions, ou l'un quelconque de ces Etats, et le District de Columbia.

2.11 Régime fiscal de l'Offre

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, les développements suivants résumant certaines conséquences fiscales susceptibles de s'appliquer aux actionnaires et obligataires qui participeront à l'Offre.

L'attention de ceux-ci est néanmoins attirée sur le fait que ces informations ne constituent qu'un simple résumé, donné à titre d'information générale, du régime fiscal applicable en vertu de la législation en vigueur à ce jour.

Les règles dont il est fait mention ci-après sont susceptibles d'être affectées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif ou s'appliquer à l'année ou à l'exercice en cours, ainsi que par d'éventuelles modifications de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Les informations fiscales ci-dessous ne constituent pas une description exhaustive de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux actionnaires et obligataires qui participeront à l'Offre.

Ceux-ci sont invités à s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, du régime fiscal applicable à leur situation particulière.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent, en outre, se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur État de résidence et, le cas échéant, aux dispositions de la convention fiscale signée entre la France et leur État de résidence.

2.11.1 Actionnaires ou obligataires personnes physiques résidents fiscaux de France agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, ne réalisant pas des opérations de bourse à titre habituel et ne détenant pas leurs titres dans le cadre ou d'un dispositif d'épargne salariale ou d'incitation du personnel (actions gratuites ou issues d'options)

Les développements qui suivent ne s'appliquent ni aux personnes physiques qui réaliseraient des opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce type d'opérations, ni à celles détenant leurs titres dans le cadre d'un plan d'épargne entreprise ou de groupe ou au titre d'un plan d'options d'achat ou de souscription d'actions ou détenant des actions attribuées gratuitement. Les personnes se trouvant dans l'une de ces situations sont invitées à s'assurer, auprès de leur conseiller fiscal habituel, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

2.11.1.1 *Régime de droit commun*

(i) *Impôt sur le revenu*

Depuis le 1^{er} janvier 2018, en application des dispositions de l'article 200 A et de l'article 150-0 A et suivants du code général des impôts (« **CGI** »), les gains nets de cession de valeurs mobilières (en ce compris les actions et les obligations et calculés s'agissant des obligations en tenant compte de la fraction du prix correspondant au coupon couru) réalisés par des personnes physiques, qui sont résidents fiscaux de France, sont assujettis à une imposition à un taux forfaitaire de 12,8% sans abattement.

Toutefois, les contribuables ont la possibilité d'exercer une option, dans le délai de dépôt de leur déclaration d'impôt sur le revenu de l'année concernée, afin que ces gains soient pris en compte pour la détermination du revenu net global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Cette option s'applique sur une base annuelle à l'ensemble des revenus d'investissement et des revenus de capitaux mobiliers entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire susvisé de 12,8% et réalisés au titre d'une même année.

Si une telle option est exercée, les gains nets de cession d'Actions, acquises ou souscrites avant le 1^{er} janvier 2018, seront pris en compte pour la détermination du revenu net global soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application d'un abattement pour durée de détention prévu à l'article 150-0 D du CGI, égal à :

- 50 % de leur montant lorsque les Actions sont détenues depuis au moins deux ans et moins de huit ans, à la date de la cession ;
- 65% de leur montant lorsque les Actions sont détenues depuis au moins huit ans, à la date de la cession.

Sauf exceptions, la durée de détention est décomptée à partir de la date de souscription ou d'acquisition des Actions.

Ces abattements pour durée de détention ne sont pas applicables aux Actions acquises ou souscrites à compter du 1^{er} janvier 2018. Ils ne sont pas non plus applicables à la cession d'OCEANE.

Les personnes disposant de moins-values nettes reportables ou réalisant une moins-value lors de la cession des Actions ou des OCEANE dans le cadre de l'Offre sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour étudier les conditions d'utilisation de ces moins-values.

Le cas échéant, l'apport des Actions ou des OCEANE à l'Offre aura pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les actionnaires dans le cadre d'opérations antérieures à raison des mêmes Actions ou OCEANE apportées à l'Offre.

(ii) *Prélèvements sociaux*

Les gains nets de cession de valeurs mobilières sont également soumis, sans abattement, aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2% répartis comme suit :

- la contribution sociale généralisée (« **CSG** »), au taux de 9,9% ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (« **CRDS** »), au taux de 0,5% ;
- le prélèvement social au taux de 4,5% ;
- la contribution additionnelle au prélèvement social au taux de 0,3% ; et
- le prélèvement de solidarité au taux de 2%.

Si les gains nets sont soumis au prélèvement forfaitaire susvisé au taux de 12,8%, ces prélèvements sociaux ne sont pas déductibles du revenu imposable. En cas d'option des contribuables pour l'assujettissement de ces gains au barème progressif de l'impôt sur le revenu, la CSG sera partiellement déductible, à hauteur de 6,8%, du revenu global imposable l'année de son paiement, le solde des prélèvements sociaux n'étant pas déductible du revenu imposable.

(iii) Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

L'article 223 *sexies* du CGI institue à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus applicable lorsque le revenu fiscal de référence du contribuable concerné excède certaines limites.

Cette contribution est calculée en appliquant un taux de :

- 3 % à la fraction du revenu fiscal de référence comprise entre (x) 250 001 et 500 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés, divorcés ou mariés soumis à une imposition séparée et (y) entre 500 001 et 1 000 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune ;
- 4 % à la fraction du revenu fiscal de référence supérieure à (x) 500 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés, divorcés ou mariés soumis à une imposition séparée et (y) 1 000 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune.

Pour l'application de ces règles, le revenu fiscal de référence du foyer fiscal est défini conformément aux dispositions du 1^o du IV de l'article 1417 du CGI, sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI.

Le revenu de référence visé comprend notamment les gains nets de cession de valeurs mobilières réalisés par les contribuables concernés, avant application de l'abattement pour durée de détention lorsque celui-ci est applicable dans les conditions précisées ci-dessus, en cas d'option par le contribuable pour l'assujettissement au barème progressif de l'impôt sur le revenu (voir paragraphe (i) (*Impôt sur le revenu*) ci-dessus).

2.11.1.2 Actions détenues au sein d'un plan d'épargne en actions (« PEA »)

Les personnes qui détiennent des Actions de la Société dans le cadre d'un PEA pourront participer à l'Offre.

Depuis le 21 octobre 2011, les titres de sociétés soumises au régime fiscal des SIIC visé à l'article 208 C du CGI ne sont plus éligibles au PEA. Toutefois, de tels titres figurant dans un PEA à cette date pouvaient y demeurer. Les produits et plus-values que procurent ces placements continuent ainsi de bénéficier du régime fiscal qu'offre le PEA. Les OCEANE ne sont pas des valeurs mobilières éligibles au PEA.

Le PEA ouvre droit, sous certaines conditions, (i) pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux à raison des produits et des plus-values générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, sous réserve notamment que ces produits et plus-values demeurent investis dans le PEA et (ii) au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA, y compris du fait d'un retrait partiel intervenant après cinq ans et avant huit ans) ou lors d'un retrait partiel des fonds du PEA (si un tel retrait intervient plus de huit ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé depuis l'ouverture du plan.

Ce gain net n'est pas pris en compte pour le calcul de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus décrite ci-dessus mais reste soumis aux prélèvements sociaux décrits au paragraphe (ii) (*Prélèvements sociaux*) ci-dessus à un taux de 17,2 % pour les gains réalisés à compter du 1^{er} janvier 2018. Toutefois, le taux applicable est susceptible de varier selon la date à laquelle ce gain a été réalisé pour (i) les gains acquis ou constatés avant le 1^{er} janvier 2018 et (ii) les gains réalisés dans les cinq premières années suivant l'ouverture du PEA lorsque ce PEA a été ouvert avant le 1^{er} janvier 2018.

Des dispositions particulières, non décrites dans le cadre du Projet de Note d'Information, sont applicables en cas de réalisation de moins-values, de clôture du plan avant l'expiration de la cinquième année qui suit l'ouverture du PEA, ou en cas de sortie du PEA sous forme de rente viagère. Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel.

2.11.2 Actionnaires personnes morales résidents fiscaux de France soumis à l'impôt sur les sociétés et pour lesquels les Actions de la Société ne revêtent pas le caractère de titres de participation ou de titres assimilés en application des dispositions de l'article 219 I-a quinquies du CGI

Les plus-values nettes réalisées à l'occasion de la cession des Actions ou des OCEANE (calculées pour ces dernières hors fraction du prix correspondant au coupon couru dans la mesure où celui-ci fait l'objet d'une imposition distincte dans les conditions de droit commun au titre des intérêts courus) dans le cadre de l'Offre sont comprises dans le résultat soumis à l'impôt sur les sociétés (« IS ») au taux correspondant majoré de (i) la contribution sociale de 3,3% (article 235 *ter* ZC du CGI), assise sur le montant de l'IS diminué d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 euros par période de douze mois, et (ii) pour les sociétés ayant un chiffre d'affaires supérieur à 1 milliard d'euros, sous réserve de certaines limitations, à une contribution exceptionnelle sur l'IS applicable aux exercices clos entre le 31 décembre 2017 (inclus) et le 30 décembre 2018 (inclus) à un taux de 15% assis sur l'IS tel que déterminé avant imputation des réductions et crédits d'impôt et des créances fiscales de toute nature (article 1^{er} de la loi de finances rectificative pour 2017 du 1^{er} décembre 2017 n° 2017-1640), et (iii) pour les sociétés ayant un chiffre d'affaires égal à 3 milliards d'euros ou plus, sous réserve de certaines limitations, à une contribution additionnelle à la contribution exceptionnelle sur l'IS mentionnée au (ii) ci-dessus, applicable au titre des mêmes exercices et à un même taux de 15 % assis sur l'IS tel que déterminé avant imputation des réductions et crédits d'impôt et des créances fiscales de toute nature, entraînant donc une imposition globale exceptionnelle de 30 % assise sur l'IS pour les sociétés ayant un chiffre d'affaires égal ou supérieur à 3 milliards d'euros.

Les moins-values réalisées lors de la cession des Actions ou des OCEANE (calculées pour ces dernières hors fraction du prix correspondant au coupon couru) de la Société dans le cadre de l'Offre viendront en déduction des résultats imposables à l'impôt sur les sociétés de la personne morale.

Il est en outre précisé que l'apport des Actions ou des OCEANE de la Société à l'Offre aura pour effet de mettre fin à un éventuel report ou sursis d'imposition dont auraient pu bénéficier les actionnaires ou titulaires d'OCEANE de la Société dans le cadre d'opérations antérieures.

Le taux d'IS applicable dépendra du chiffre d'affaires de l'actionnaire personne morale et de la date de la cession, le taux d'IS étant progressivement réduit comme suit :

Chiffre d'affaires (CA)	Bénéfice imposable (€)	Exercices ouverts à compter du 1/01/2018 et avant le 1/01/2019	Exercices ouverts à compter du 1/01/2019 et avant le 1/01/2020
CA < €7,63 M €	0 à 38 120	15 %* ou 28 %	15 %* ou 28 %

	38 120 à 500 000	28 %	28 %
	> 500 000	33,1/3 %	31%
CA > €7,63 M€	0 à 500 000	28 %	28 %
	> 500 000	33,1/3 %	31 %
(*) Si les conditions prévues à l'article 219, I-b du CGI sont remplies.			

Les actionnaires personnes morales de la Société sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer le taux d'IS qui leur est applicable.

Les actionnaires personnes morales pour lesquels les Actions de la Société revêtent le caractère de titres de participation ou de titres assimilés en application des dispositions de l'article 219 I-a *quinquies* du CGI sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer le régime fiscal applicable à leur situation particulière.

2.11.3 Actionnaires et porteurs d'OCEANE non-résidents fiscaux français

Les actionnaires et obligataires non-résidents fiscaux français sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseiller fiscal habituel afin notamment de prendre en considération le régime d'imposition applicable tant en France que dans leur pays de résidence fiscale.

2.11.3.1 *Régime applicable à la cession des Actions*

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales applicables :

- (i) en principe, (x) les personnes physiques, qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, sont assujetties à l'impôt sur le revenu en France sur leurs revenus de source française ainsi que sur leurs revenus dont l'imposition a été attribuée à la France par une convention fiscale, et (y) les personnes morales, dont le siège social est situé hors de France (qui ne détiennent pas leurs titres de la Société par le biais d'un établissement stable ou d'une installation fixe d'affaires situés en France), sont assujetties à l'impôt sur les sociétés en France sur leurs revenus de source française ainsi que sur leurs revenus dont l'imposition a été attribuée à la France par une convention fiscale ;
- (ii) en vertu de l'article 164-B-I-e *ter* 1° du CGI, les plus-values de cession des actions de sociétés SIIC (telles que les Actions de la Société) dont les actifs sont constitués principalement au jour de la cession, directement ou indirectement, de biens immobiliers situés en France ou de droits assimilés, constituent un revenu de source française, indépendamment du pourcentage de détention des actions dans la société SIIC par l'actionnaire ;
- (iii) lorsqu'un actionnaire détient, directement ou indirectement, au moins 10 % du capital d'une société SIIC (telle que la Société), en application des dispositions de l'article 244 *bis* A du CGI, un prélèvement spécifique s'applique sur la plus-value réalisée lors de la cession de ces Actions. Le taux de ce prélèvement est fixé à 33,1/3 %. Un taux

réduit de 19 % peut s'appliquer en cas de plus-values réalisées par (x) un actionnaire personne physique (et à d'autres investisseurs tels que définis à l'article 244 *bis* A III *bis* du CGI) et (y) lorsque le cédant est une personne morale résidente d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat ou territoire partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui bénéficieraient de ce taux réduit si elles étaient réalisées par une personne morale résidente de France. Pour les actionnaires personnes physiques, le paiement de ce prélèvement est libératoire d'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux sont également applicables sur la plus-value réalisée au taux de 17,2 %. Pour les actionnaires personnes morales qui sont assujettis à l'impôt sur les sociétés, ce prélèvement est imputable sur l'impôt sur les sociétés, et sous réserve de certaines conditions, l'excédent est restitué (sur réclamation) aux personnes morales résidentes d'un Etat de l'Union européenne ou d'un Etat ou territoire partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en matière d'échange de renseignements et de lutte contre la fraude et l'évasion fiscales (sauf s'il s'agit d'Etats ou territoires non coopératifs (« ETNC »)).

Les plus-values imposables dans les conditions prévues à l'article 244 *bis* A du CGI réalisées par les contribuables non domiciliés en France imposables à l'impôt sur le revenu sont également assujetties à la taxe sur les plus-values immobilières en application de l'article 1609 *nonies* G du CGI (selon un barème progressif pouvant aller jusqu'à 6 % du montant de la plus-value) si le montant de la plus-value excède 50.000 euros. Cette taxe se cumule avec le prélèvement dû en application de l'article 244 *bis* A du CGI ainsi qu'avec les prélèvements sociaux au taux de 17,2% visés au paragraphe précédent.

Compte tenu de la rédaction plus large des dispositions de l'article 164-B-I-e *ter* 1° du CGI, qui, contrairement à l'article 244 *bis* A du CGI, ne prévoient pas de condition de seuil de détention minimum du capital, une incertitude demeure quant à la fiscalité applicable aux plus-values réalisées par des actionnaires détenant, directement ou indirectement, moins de 10 % du capital d'une société SIIC et l'absence d'imposition de ces plus-values en France ne peut être assurée.

Par ailleurs, la cession des Actions dans le cadre de l'OPA aura pour effet de mettre fin au sursis de paiement dont auraient pu bénéficier les personnes physiques soumises au dispositif d'« *exit tax* » prévu par les dispositions de l'article 167 *bis* du CGI lors du transfert de leur domicile fiscal hors de France. Les personnes concernées sont invitées à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour s'informer du régime fiscal applicable à leur situation.

Les développements ci-dessus ne décrivent pas la situation des fonds d'investissement, des « *partnerships* » qui seraient actionnaires de la Société ou des actionnaires qui seraient domiciliés ou établis dans un ETNC au sens de l'article 238-0 A du CGI. A cet égard, il est rappelé que la loi n° 2018-898 du 23 octobre 2018 relative à la lutte contre la fraude, entrée en vigueur le 1^{er} décembre 2018, a élargi la liste des ETNC tels que définis à l'article 238-0 A du CGI aux États et juridictions figurant sur la liste noire publiée par le Conseil de l'Union européenne pour leur appliquer, sous réserve de certaines limitations, les régimes fiscaux prévus par le CGI et se référant à l'article 238-0 A de ce même code.

Il est recommandé aux titulaires d'Actions qui ne sont pas résidents fiscaux en France de s'informer du régime fiscal applicable à leur situation, tant en France que dans leur Etat de résidence.

2.11.3.1 Régime applicable à la cession des OCEANE

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales éventuellement applicables en application de l'article 244 bis C du CGI, les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de leurs OCEANE par les personnes qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France (sans que la propriété des OCEANE soit rattachable à une base fixe ou à un établissement stable soumis à l'impôt en France à l'actif duquel seraient inscrits les Actions) ne sont en principe pas soumises à l'impôt en France.

2.11.4 Actionnaires soumis à un régime d'imposition différent

Les actionnaires et obligataires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-dessus et qui participent à l'Offre, notamment les personnes dont les opérations portant sur les valeurs mobilières sont réalisées dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à ce types d'opérations ou qui ont inscrit leurs Actions ou OCEANE à l'actif de leur bilan commercial, les personnes physiques qui ont acquis leurs titres dans le cadre d'un dispositif d'épargne salariale ou d'incitation du personnel ou les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés pour lesquelles les Actions revêtent la nature de titres de participation ou titres assimilés, devront s'informer auprès de leur conseiller fiscal habituel du régime fiscal applicable à leur cas particulier.

2.11.5 Droits d'enregistrement ou taxe sur les transactions financières

Conformément à l'article 726 du CGI, aucun droit d'enregistrement n'est exigible en France au titre de la cession des Actions d'une société cotée qui a son siège social en France, à moins que la cession ne soit constatée par un acte signé en France ou à l'étranger. Dans ce dernier cas, la cession des actions est assujettie à un droit de mutation au taux proportionnel de 0,1 % assis sur le plus élevé du prix de cession ou de la valeur réelle des titres, sous réserve de certaines exceptions visées au II de l'article 726 du CGI.

En application de l'article 1712 du CGI, les droits d'enregistrement qui seraient dus dans l'hypothèse où la cession serait constatée par un acte, seront à la charge du cessionnaire (sauf stipulation contractuelle contraire). Cependant, en vertu des articles 1705 et suivants du CGI, toutes les parties à l'acte seront solidairement tenues au paiement des droits vis-à-vis de l'administration fiscale.

La cession des OCEANE ne sera pas soumise à droit d'enregistrement.

Les opérations sur les titres de la Société réalisées en 2018 ne seront pas soumises à la taxe sur les transactions financières prévue à l'article 235 ter ZD du CGI dès lors que la capitalisation boursière de la Société ne dépassait pas un milliard d'euros au 1^{er} décembre 2017.

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

Le prix offert par l'Initiateur est de 89,00 euros par Action (dividende attaché³⁰).

Sur la base d'une hypothèse d'ouverture de la période d'offre au 25 janvier 2019, et d'un ratio d'attribution d'Actions tel que défini dans la Section 2.4.3 du Projet de Note d'Information, le prix de l'Offre induit un prix de 89,45 euros (coupon attaché³¹) par OCEANE.

Les éléments d'appréciation du prix de l'Offre présentés dans cette section ont été préparés par la banque présentatrice pour le compte de l'Initiateur. Ces éléments ont été établis sur la base de méthodes usuelles d'évaluation.

Ces éléments d'évaluation ont été élaborés sur la base d'informations financières communiquées par la Société et d'informations publiques. Il n'entraîne pas dans la mission de Rothschild Martin Maurel de vérifier ou de soumettre ces informations à une vérification indépendante, ou de vérifier ou d'évaluer les actifs et/ou passifs de la Société.

3.1 Sources d'information et agrégats de référence

3.1.1 Sources d'information

Les évaluations ci-après sont fondées sur les sources d'information suivantes :

- Les états financiers consolidés au 31 décembre 2017 et au 30 juin 2018 pour la Société et l'ensemble des sociétés utilisées comme comparables ;
- Les estimations de la Société des éléments financiers au 31 décembre 2018 ;
- Les présentations et communiqués de presse disponibles sur les sites internet des sociétés mentionnées ; et
- Factset et Bloomberg pour les données de marché.

3.1.2 Agrégats de référence

Les agrégats financiers de référence utilisés dans le cadre des travaux d'évaluation ci présentés sont ceux publiés par la Société au 31 décembre 2017, au 30 juin 2018 ainsi que les estimations de la Société au 31 décembre 2018.

Il est à noter que préalablement à l'Offre, la Société communiquait dans ses rapports financiers un actif net réévalué (« ANR »), non ajusté selon les normes EPRA. Ainsi, l'ANR au 31 décembre 2017, publié par la Société a été construit sur la base des normes comptables françaises et ne prend notamment pas en compte les ajustements des emprunts de la Société à la valeur de marché.

Préalablement au dépôt de ce Projet de Note d'Information et dans le cadre de l'Offre, la Société a publié pour la première fois :

- i. un ANR aux normes EPRA au 31 décembre 2017 et au 30 juin 2018 ; et

³⁰ Avant paiement de l'acompte sur dividende du 2 janvier 2019 de 2,205 euros par Action, soit un prix d'Offre postérieurement au paiement de l'acompte sur dividende de 86,80 euros par Action après arrondi au centime d'euro supérieur.

³¹ Avant détachement du coupon du 2 janvier 2019 de 2,205 euros par OCEANE, soit un prix d'Offre postérieurement au paiement du coupon de 87,25 euros par OCEANE après arrondi au centime d'euro supérieur.

- ii. une fourchette relative à l'atterrissage de l'ANR aux normes EPRA au 31 décembre 2018 intégrant (a) les mises à jour des valeurs d'expertise au 31 décembre 2018 (b) les opérations d'arbitrages réalisées au second semestre 2018 et (c) la génération de trésorerie estimée relative au second semestre 2018.

3.2 Nombre d'Actions et d'OCEANE retenu

Le nombre d'Actions retenu dans le cadre de l'Offre est le suivant :

- 1 540 055 Actions en circulation au 7 décembre 2018, incluant 4 082 Actions autodétenues ;
- 134 596 OCEANE en circulation au 7 décembre 2018.

Le nombre d'Actions sur une base totalement diluée ressort en conséquence à 1 674 651 Actions.

Le nombre d'Actions hors autodétention et sur une base entièrement diluée retenu pour les travaux de valorisation est de 1 670 569 (4 082 Actions autodétenues).

3.3 Méthodes d'évaluation

3.3.1 Méthodes retenues pour l'appréciation du prix de l'Offre

A titre principal :

- approche par référence aux cours de bourse historiques ;
- approche par référence à l'Actif Net Réévalué (« ANR ») aux normes triple net EPRA ;
- approche par référence aux multiples de transactions comparables ; et
- approche par référence aux multiples boursiers de sociétés comparables.

A titre indicatif :

- multiple du dividende ordinaire ; et
- objectifs de cours des analystes financiers.

3.3.2 Méthodes écartées pour l'appréciation du prix de l'Offre

Les critères d'appréciation suivants ont été écartés :

- Actif net comptable (« ANC ») : cette approche n'a pas été retenue dans la mesure où les immeubles de placement de la Société sont comptabilisés au coût d'acquisition historique dans les comptes consolidés (prix d'achat tous frais inclus). L'ANC n'intègre donc pas en conséquence les plus-values latentes sur le portefeuille immobilier.
- Valeur comptable au bilan de Sofidy : écartée également car ne prend pas en compte la valeur actuelle des actifs et passifs de Selectirente Pour référence, la valeur comptable des titres

Selectirente au bilan de Sofidy s'établit au 31 décembre 2017 à 10,6 millions d'euros, soit 31,0 euros par action.

- Actualisation des flux de trésorerie disponibles (méthode des Discounted Cash-Flow, dite « DCF ») : cette méthode consiste à déterminer la valeur de l'actif économique d'une entreprise (valeur intrinsèque) par l'actualisation des flux de trésorerie futurs générés par cet actif, diminuée de la valeur de marché de son endettement financier net. Cette méthode a été écartée en l'absence d'un plan d'affaires qui nous aurait été communiqué par la Société.

3.4 Eléments financiers historiques de la Société (sur la base des normes comptables françaises)

Compte de résultat - M€	2013a	2014a	2015a	2016a	2017a
Loyers des immeubles	12,0	13,0	13,4	13,8	13,3
Revenus des SCPI et revenus annexes	1,0	1,0	1,1	1,4	1,2
Revenus locatifs bruts	12,9	14,0	14,5	15,2	14,5
Revenus locatifs nets	12,3	13,3	13,7	14,3	13,7
<i>En % des revenus locatifs bruts</i>	<i>94,9%</i>	<i>95,0%</i>	<i>94,8%</i>	<i>94,0%</i>	<i>94,6%</i>
Excédent brut d'exploitation	10,5	11,4	12,0	12,5	11,7
<i>En % des revenus locatifs nets</i>	<i>85,6%</i>	<i>86,0%</i>	<i>87,5%</i>	<i>87,4%</i>	<i>85,5%</i>
Résultat d'exploitation	6,3	6,9	7,0	7,1	7,2
<i>En % des revenus locatifs nets</i>	<i>51,5%</i>	<i>52,0%</i>	<i>50,7%</i>	<i>49,8%</i>	<i>52,8%</i>
Résultat net	4,1	4,4	4,9	3,6	6,0
<i>En % des revenus locatifs nets</i>	<i>33,6%</i>	<i>33,2%</i>	<i>35,7%</i>	<i>24,9%</i>	<i>43,5%</i>
Eléments de trésorerie - M€					
Résultat net récurrent* ("RNR")	8,1	8,5	9,1	9,6	9,2
Dividendes	3,8	4,0	4,1	4,3	4,9
<i>Taux de distribution (%)</i>	<i>47,1%</i>	<i>47,4%</i>	<i>45,2%</i>	<i>44,2%</i>	<i>52,6%</i>

* Résultat net récurrent calculé de la manière suivante: Résultat net (-) Résultat non récurrent (+) Dépréciations et amortissements (+) Coupon des OCEANE après impôt

3.5 Méthodes d'évaluation retenues à titre principal

3.5.1 Cours de bourse historiques

L'Action est cotée sur le marché Euronext Paris (compartiment C), sous le code ISIN FR0004175842.

L'analyse du cours de bourse constitue une méthode de valorisation pertinente en particulier pour les actionnaires minoritaires de la Société.

Au 20 septembre 2018	20 jours	3 mois	6 mois	1 an
Volume moyen quotidien (# Actions)	113	63	95	97
Volume moyen quotidien ('000 euros)*	7,8	4,4	6,5	6,7
Volumes cumulés (# Actions)	2 252	4 202	12 574	25 372
Rotation totale du capital (%)	0,1%	0,3%	0,8%	1,7%

Sources: FactSet, Société. Sur la base de 1 535 973 Actions ordinaires (hors autodétention) composant le capital de la Société au 7 décembre 2018

* Calcul effectué sur le prix moyen pondéré par les volumes échangés de la période

Le nombre d'Actions non détenues par l'Initiateur et les autres membres du Concert avec lui représentait 67,96% du capital (incluant les Actions autodétenues) au 7 décembre 2018.

L'analyse des volumes échangés au cours des douze mois précédant la dernière séance de cotation de la Société pré-suspension du titre (le 20 septembre 2018) fait ressortir un taux de rotation du capital de 1,7% et une moyenne de 97 titres échangés par jour.

Pour comparer le cours de bourse de la Société avec le prix de l'Offre de 89,00 euros par Action (dividende attaché³²), la date de référence du 20 septembre 2018, correspondant au dernier jour précédant l'annonce du projet d'Offre, a été retenue.

Au 20 septembre 2018	Cours de bourse de l'Action Selectirente (€ par action)*	Prime / (décote) induit par le prix de l'Offre dividende attaché (en %)
Prix de l'Offre (dividende attaché)	89,00	-
Dernier cours de clôture	70,00	+27,1%
CMPV 20 jours	69,63	+27,8%
CMPV 3 mois	70,22	+26,7%
CMPV 6 mois	71,21	+25,0%
CMPV 1 an	71,39	+24,7%
Plus haut sur les 12 derniers mois	74,00	+20,3%
Plus bas sur les 12 derniers mois	67,00	+32,8%

Sources: FactSet, Société. Plus haut et plus bas sur les 12 derniers mois sur la base des cours de clôture

* Calcul effectué sur le prix moyen pondéré par les volumes de transaction de la période

Le prix de l'Offre (dividende attaché³²) fait ressortir une prime de +27,1% sur le cours de clôture au 20 septembre 2018, et des primes de +27,8%, +26,7% et +25,0% sur les moyennes des cours pondérés par les volumes de transaction sur 20 jours, trois et six mois précédant le 20 septembre 2018 respectivement.

Par ailleurs, le prix de l'Offre (dividende attaché³²) fait ressortir une prime de +20,3% par rapport au cours de 75,40 euros qui correspond au plus haut niveau atteint depuis l'introduction en bourse de la Société en octobre 2006 et atteint les 26, 28 et 29 juin 2017.

3.5.2 Actif net réévalué aux normes triple net EPRA

L'approche par l'actif net réévalué qui consiste à ajuster les capitaux propres de la mise en valeur de marché des actifs et passifs au bilan de la Société constitue une référence centrale pour la valorisation des sociétés foncières.

L'ANR aux normes triple net EPRA constitue la valeur de référence pour les sociétés foncières dans la mesure où il intègre, non seulement la juste valeur des actifs (selon une méthode multicritères), mais aussi la juste valeur des instruments de couverture (qui constitue, soit une créance soit une dette réelle à la date d'arrêt des comptes de la société) ainsi que la fiscalité latente éventuelle.

L'ANR aux normes triple net EPRA³³ de la Société ressort à 85,73 euros au 30 juin 2018 et devrait s'établir dans une fourchette entre 88,60 euros et 88,90 euros au 31 décembre 2018.

Le prix de l'Offre (dividende attaché³²) extériorise ainsi une prime:

- de +3,8% sur l'ANR aux normes triple net EPRA au 30 juin 2018 ; et
- comprise entre +0,1% et +0,5% sur la base de la fourchette communiquée par la Société relative à l'atterrissage de l'ANR aux normes triple net EPRA au 31 décembre 2018.

3.5.3 Multiples de transactions comparables sur des foncières cotées

³² Avant paiement de l'acompte sur dividende du 2 janvier 2019 de 2,205 euros par Action, soit un prix d'Offre postérieurement au paiement de l'acompte sur dividende de 86,80 euros par Action après arrondi au centime d'euro supérieur.

³³ ANR aux normes triple net EPRA avant paiement de l'acompte sur dividende du 2 janvier 2019 de 2,205 euros par Action.

Cette méthode consiste à appliquer la moyenne des multiples d'ANR triple net EPRA observés lors des offres publiques intervenues ces dernières années dans le secteur des sociétés foncières. Seules les offres publiques d'achat et les offres publiques mixtes présentant une branche en numéraire ont été retenues. Il est à noter que les ANR retenus sont ceux publiés par les cibles et repris par les établissements présentateurs dans les notes d'information respectives.

Les transactions récentes retenues sont les suivantes :

- offre publique d'achat simplifiée (constituée d'une branche numéraire) d'Icade sur ANF Immobilier déposée le 25 octobre 2017 ; ANF Immobilier est une société foncière ayant adopté le régime SIIC détenant un patrimoine à la date de la transaction de 0,5 milliard d'euros. Ce patrimoine est diversifié et situé principalement à Bordeaux, Lyon, Marseille et Toulouse ;
- offre publique alternative d'achat de Gecina sur Eurosic déposée le 19 septembre 2017 ; Eurosic est une société foncière ayant adopté le régime SIIC détenant un patrimoine de 6,2 milliards d'euros majoritairement composé d'actifs de bureaux prime et situé principalement à Paris et dans le Croissant Ouest ;
- offre publique alternative d'achat d'Eurosic sur Foncière de Paris déposée le 14 mars 2016 ; Foncière de Paris est une société foncière ayant adopté le régime SIIC détenant un patrimoine de 2,6 milliards d'euros à la date de la transaction, majoritairement composé de bureaux, situé principalement à Paris, Boulogne et Levallois ;
- offre publique d'achat simplifiée (constituée d'une branche numéraire) du concert Northwood Investors sur CeGeREAL déposée le 17 décembre 2015 ; CeGeREAL est une société foncière ayant adopté le régime SIIC détenant un patrimoine hors droits de 0,9 milliard d'euros constitué de trois actifs immobiliers de bureaux situés en région parisienne (La Défense, Boulogne et Charenton) ;

Les transactions plus anciennes retenues sont les suivantes :

- offre publique d'achat (constituée d'une branche numéraire) de Foncière des Régions sur Foncière des Murs déposée le 16 mars 2015 ; Foncière des Murs est une société foncière ayant opté pour le régime SIIC, spécialisée dans la détention de murs d'exploitation notamment dans les secteurs de l'hôtellerie, de la restauration, de la santé et des loisirs. Elle détenait au 31 décembre 2014 un patrimoine d'une valeur de 3,2 milliards d'euros, réparti en France et en Europe ;
- offre publique d'achat simplifiée (constituée d'une branche numéraire) d'Eurosic sur SIIC de Paris déposée le 3 septembre 2014 ; à la date de la transaction, SIIC de Paris détenait un patrimoine de 1,5 milliard d'euros, constitué principalement d'actifs parisiens de qualité et de deux actifs en redéveloppement / location à la Défense ;
- offre publique d'achat (constituée d'une branche numéraire) de SMABTP (Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics) sur Société de la Tour Eiffel, initialement déposée le 29 janvier 2014 (dont la dernière surenchère a été déposée le 13 juin 2014) ; au 31 décembre 2013, Société de la Tour Eiffel détenait un portefeuille de 0,7 milliard d'euros à dominante de bureaux principalement à Paris et en Ile-de-France ;
- offre publique d'achat simplifiée (constituée d'une branche numéraire) de la société Klépierre sur la société Klémurs déposée le 31 janvier 2013. La société Klémurs est une foncière exploitant un portefeuille de surfaces commerciales dans des zones périurbaines en France ;

Un premier échantillon composé des quatre transactions les plus récentes permet de déduire une première moyenne de multiples d'ANR. En élargissant l'échantillon à d'autres transactions plus anciennes (dont la plus datée remonte à janvier 2013) une moyenne cette fois plus long-terme est également déduite.

Date de dépôt	Cible	Initiateur	Opération	Prix de l'offre (€ par action)	Dernier ANR triple net EPRA publié (€ par action)	Prix d'Offre / dernier ANR triple net EPRA
oct.-17	ANF	Icade	OPAS	22,2	21,0	+5,7%
sept.-17	Eurosic	Gecina	OPA	51,0	48,4	+5,4%
mars-16	Foncière de Paris	Eurosic	OPA	136,0	125,7	+8,2%
déc.-15	Cegereal	Northwood (concert)	OPAS	35,7	35,8	(0,4%)
Moyenne des transactions récentes						+4,7%
mars-15	Foncière des Murs	Foncière des Régions	OPA	23,0	22,7	+1,5%
sept.-14	SIIC de Paris	Eurosic	OPAS	23,9	23,6	+1,3%
juin-14	Tour Eiffel	SMABTP	OPA	58,0	58,1	(0,2%)
janv.-13	Klemurs	Klépierre	OPAS	24,6	24,6	-
Moyenne globale						+2,7%

Source : Sociétés

Il est à noter que les primes sur ANR relatives aux transactions ICADE/ANF, Gecina/Eurosic et Eurosic/Foncière de Paris peuvent être en partie expliquées par le potentiel de création de valeur lié au pipeline de développement des sociétés acquises et non pris en compte dans l'ANR des sociétés. A titre d'exemple :

- i. Le pipeline d'ANF représentait 42% de la valeur de ses actifs à juin 2017 ; et
- ii. Le pipeline d'Eurosic représentait 16% de la valeur de ses actifs à juin 2017.

La Société ne dispose pas de pipeline de développement.

Application de la méthode des multiples de transactions comparables à l'ANR aux normes triple net EPRA au 30 juin 2018 de la Société :

Prime / (décote) sur ANR aux normes triple net EPRA		
	Trasactions récentes	Echantillon exhaustif
Moyenne des prix d'offre / ANR triple net EPRA	+4,7%	+2,7%
ANR aux normes triple net EPRA au 30 juin 2018	85,73 €/action	
Valorisation induite de la Société	89,77 €/action	88,02 €/action
Prime / (décote) induite par le prix de l'Offre	(0,9%)	+1,1%

3.5.4 Multiples boursiers de sociétés comparables

La méthode d'évaluation par les multiples boursiers consiste à appliquer à une sélection d'agrégats financiers de la Société les multiples observés sur un échantillon de sociétés cotées.

Trois échantillons de sociétés cotées européennes ont été retenus dans le cadre de cette analyse :

- Le premier échantillon est composé de sociétés françaises cotées partageant (i) le régime fiscal des SIIC et (ii) une capitalisation boursière inférieur à 300 millions d'euros. Cet échantillon est

composé des SIIC suivantes : Patrimoine & Commerce, Foncière INEA, Affine RE, Bleecker, Société Centrale des Bois et Scieries de la Manche (SCBSM), Acanthe Développement et MRM Invest :

- **Patrimoine & Commerce** est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 737 millions d'euros à fin juin 2018, dont 97% sur le segment de l'immobilier commercial et situé à 84% en région. La capitalisation boursière de Patrimoine & Commerce s'élevait à 209 millions d'euros sur la base du cours de clôture au 14 décembre 2018.
 - **Foncière INEA** est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 752 millions d'euros à fin juin 2018, dont 83% sur le segment des bureaux et situé à 87% en région. La capitalisation boursière de Foncière INEA s'élevait à 236 millions d'euros sur la base du cours de clôture au 14 décembre 2018.
 - **Affine RE** est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 588 millions d'euros à fin juin 2018, dont 72% sur le segment des bureaux et situé à 47% en Ile-de-France. La capitalisation boursière d'Affine RE s'élevait à 133 millions d'euros sur la base du cours de clôture au 14 décembre 2018.
 - **Bleecker** est une société foncière française disposant d'un patrimoine 477 millions d'euros à fin août 2017, dont 63% sur le segment des bureaux, et situé principalement en Ile-de-France. La capitalisation boursière de Bleecker s'élevait à 118 millions d'euros sur la base du cours de clôture au 14 décembre 2018.
 - **Acanthe Développement** est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 144 millions d'euros à fin juin 2018, dont 74% sur le segment des bureaux et situé à 74% à Paris. La capitalisation boursière d'Acanthe Développement s'élevait à 79 millions d'euros sur la base du cours de clôture au 14 décembre 2018.
 - **SCBSM** est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 304 millions d'euros à fin décembre 2017 situé à 73% en Ile-de-France. La capitalisation boursière de SCBSM s'élevait à 78 millions d'euros sur la base du cours de clôture au 14 décembre 2018.
 - **MRM Invest** est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 163 millions d'euros à fin juin 2018, dont 98% sur le segment de l'immobilier commercial et situé exclusivement à Paris. La capitalisation boursière de MRM Invest s'élevait à 62 millions d'euros sur la base du cours de clôture au 14 décembre 2018.
- Le deuxième échantillon est composé des sociétés Vastned Retail et Shaftesbury, deux sociétés spécialisées dans l'immobilier commercial premium en Europe :
- **Shaftesbury** est une société anglaise immobilière disposant d'un patrimoine de 4 403 millions d'euros à fin mars 2018, dont 70% sur le segment de l'immobilier commercial, situé en totalité au cœur de Londres (West End). La capitalisation boursière de Shaftesbury s'élevait à 3 187 millions d'euros sur la base du cours de clôture au 14 décembre 2018.
 - **Vastned Retail** est une société européenne immobilière disposant d'un patrimoine de 1 557 millions d'euros à fin juin 2018, dont 81% sur le segment de l'immobilier commercial en centre-ville et situé à 43% aux Pays-Bas, 26% en France et 25% en Belgique. La capitalisation boursière de Vastned Retail s'élevait à 617 millions d'euros sur la base du cours de clôture au 14 décembre 2018.

- Le troisième échantillon est composé de foncières cotées détenant (i) un patrimoine significatif en France et (ii) une activité centrée sur l'immobilier de commerce. Cet échantillon inclut les sociétés suivantes : Unibail-Rodamco-Westfield, Klépierre, Hammerson et Mercialys. Bien que ces foncières soient de taille significativement supérieure à celle de la Société, leur prise en compte permet d'apprécier la valorisation actuelle de sociétés foncières cotées (i) à dominance commerciale et (ii) bénéficiant d'une large liquidité :
 - **Unibail-Rodamco-Westfield** est une société foncière franco-néerlandaise disposant d'un patrimoine de 63,7 Mds€ à fin juin 2018, dont 86% sur le segment de l'immobilier commercial et situé à 37% en France et 22% aux Etats-Unis. La capitalisation boursière d'Unibail-Rodamco-Westfield s'élevait à 19 999 millions d'euros sur la base du cours de clôture au 14 décembre 2018.
 - **Klépierre** est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 24,6 Mds€ à fin juin 2018 spécialisée dans le segment de l'immobilier commercial. Son patrimoine est situé à 37% en France / Belgique et 28% en Italie / péninsule ibérique. La capitalisation boursière de Klépierre s'élevait à 8 683 millions d'euros sur la base du cours de clôture au 14 décembre 2018.
 - **Hammerson** est une société foncière britannique disposant d'un patrimoine de 12,2 Mds€ à fin juin 2018 spécialisée dans l'immobilier commercial. Son patrimoine est situé à 56% au Royaume-Uni et 27% France, Allemagne et Espagne. La capitalisation boursière d'Hammerson s'élevait à 3 334 millions d'euros sur la base du cours de clôture au 14 décembre 2018.
 - **Mercialys** est une société foncière française disposant d'un patrimoine de 3,8 Mds€ à fin juin 2018 spécialisée dans l'immobilier commercial de région. La capitalisation boursière de Mercialys s'élevait à 1 198 millions d'euros sur la base du cours de clôture au 14 décembre 2018.

Les multiples de référence dans le secteur immobilier sont principalement (i) le rapport entre le cours de bourse et le dernier ANR triple net EPRA par action publié et (ii) le rapport entre le résultat net récurrent (« RNR ») par action et le cours de bourse.

La moyenne du deuxième échantillon exclut les multiples de Shaftesbury qui ressortait à 56,6x.

Le multiple d'ANR aux normes triple net EPRA par Action de la Société a été établi sur la base des résultats au 30 juin 2018. Le RNR 2017 par Action de la Société est calculé de la façon suivante :

Au 31 décembre 2017 - M€	
Résultat net publié	6,0
Résultat non récurrent	(1,5)
Dépréciation et amortissement	4,5
Coupon des OCEANE en circulation - Après impôts	0,2
RNR	9,2
Nombre total d'Actions diluées (incluant l'effet dilutif des OCEANE) *	1 670 569
RNR par Action (€)	5,5

Source: Société

* Nombre d'Actions total hors autodétention et en supposant la conversion de toutes les obligations OCEANE (entièrement dans la monnaie)

Synthèse des multiples retenus :

Sociétés	Cours de bourse au 14 décembre 2018 (€)	Prime / (décote) sur ANR triple net EPRA au 30 juin 2018	Cours de bourse / RNR 2017 par action
Patrimoine & Commerce	15,0	(40,9%)	7,1x
Foncière INEA	39,6	(13,9%)	15,9x
Affine RE	12,9	(42,6%)	12,3x
Blecker	105,0	n.a.	8,2x
SCBSM	6,5	(45,5%)	18,5x
Acanthe Développement	0,5	n.a.	n.s.
MRM Invest	1,4	(43,1%)	n.s.
Moyenne de l'échantillon 1		(37,2%)	12,4x
Shaftesbury	9,7	(10,5%)	53,8x
Vastned Retail	34,0	(26,3%)	15,3x
Moyenne de l'échantillon 2 (Vastned Retail)		(26,3%)	15,3x
Unibail-Rodamco-Westfield	144,6	(29,2%)	
Klépierre	28,9	(23,5%)	11,9x
Hammerson	3,9	(51,6%)	9,5x
Mercialys	13,0	(37,4%)	10,5x
Moyenne de l'échantillon 3		(35,4%)	10,6x

Sources: FactSet, Sociétés

Application de la méthode des multiples boursiers – Multiples d'ANR aux normes triple net EPRA au 30 juin 2018 :

Multiples d'ANR triple net EPRA au 30 juin 2018			
	Echantillon 1	Echantillon 2	Echantillon 3
Décote moyenne sur ANR	(37,2%)	(26,3%)	(35,4%)
ANR aux normes triple net EPRA au 30 juin 2018		85,73 €/action	
Valorisation induite de la Société	53,82 €/action	63,16 €/action	55,37 €/action
Prime induite par le prix de l'Offre	+65,4%	+40,9%	+60,8%

Application de la méthode des multiples boursiers – Multiples de RNR 2017 :

Multiples du RNR 2017			
	Echantillon 1	Echantillon 2	Echantillon 3
Multiple moyen	12,4x	15,3x	10,6x
RNR 2017		5,50 €/action	
Valorisation induite de la Société	68,08 €/action	84,04 €/action	58,38 €/action
Prime induite par le prix de l'Offre	+30,7%	+5,9%	+52,4%

3.6 Méthodes retenues à titre indicatif

3.6.1 Multiple du dividende ordinaire

Le multiple du dividende ordinaire est calculé comme le rapport entre le dividende au titre du dernier exercice (2017) et le cours de bourse (« taux de rendement »). Même si le régime SIIC implique une distribution de 95 % des bénéfices distribuables issus des activités locatives au cours de l'exercice suivant ainsi que de 60 % des bénéfices liés à la cession d'immeubles avant la fin du second exercice suivant la cession, les sociétés immobilières disposent d'une certaine latitude quant à leur politique de distribution. La référence au taux de rendement est moins pertinente dans l'exercice d'évaluation de la Société car la politique de distribution effective de cette dernière est décorrélée de celles de ses pairs, grevée par la structure de dette amortissable réduisant significativement le flux de trésorerie disponible (54,0% du résultat net récurrent distribué par la Société en 2017 vs. 90-95% pour les foncières cotées).

Sociétés	Dividende 2017/ Cours de bourse
Patrimoine & Commerce	7,7%
Foncière INEA	5,1%
Affine RE	7,7%
Bleecker	2,7%
SCBSM	-
Acanthe Développement	n.s.
MRM Invest	7,8%
Moyenne de l'échantillon 1	5,2%
Shaftesbury	1,8%
Vastned Retail	6,0%
Moyenne de l'échantillon 2 (Vastned Retail)	6,0%
Unibail-Rodamco-Westfield	7,5%
Klépierre	6,8%
Hammerson	7,3%
Mercialys	8,4%
Moyenne de l'échantillon 3	7,5%

Sources: FactSet, Sociétés

Application de la méthode des multiples du dividende au titre de l'exercice 2017 :

Multiples du dividende ordinaire au titre de l'exercice 2017			
	Echantillon 1	Echantillon 2	Echantillon 3
Taux de rendement moyen	5,2%	6,0%	7,5%
Dividende ordinaire au titre de l'exercice 2017		3,2 €/action	
Valorisation induite de la Société	62,09 €/action	53,00 €/action	42,77 €/action
Prime induite par le prix de l'Offre	+43,4%	+67,9%	+108,1%

3.6.2 Objectifs de cours des analystes financiers

Compte tenu de sa taille, la Société ne bénéficie que d'un suivi analyste très limité. Elle n'est, en effet, suivie que par un seul analyste, Invest Securities.

Suite à l'entrée en négociation exclusive de Tikehau Capital pour acquérir Sofidy, Invest Securities a (i) relevé son objectif de cours de 78,50 euros à 80,00 euros et (ii) évoqué un prix d'offre minimum de 88,50 euros dans leur dernière note datant du 21 septembre 2018.

Bureau d'études	Date	Recommandation	Objectif de cours
Invest Securities	21 septembre 2018	Achat	80,00
Prime induite par le prix de l'Offre			+11,3%

3.7 Synthèse des éléments d'appréciation des termes de l'Offre (par Action)

Méthodes de référence	Valeur par Action de la Société (€)	Prime / (décote) induite par le prix de l'Offre (en %)
Prix de l'Offre (dividende attaché)*	89,00	-
Méthodes retenues à titre principal		
ANR aux normes triple net EPRA au 30 juin 2018	85,73	+3,8%
Atterrissage de l'ANR triple net EPRA au 31 décembre 2018		
Borne basse de la fourchette	88,60	+0,5%
Borne haute de la fourchette	88,90	+0,1%
Références boursières		
Dernier cours de bourse au 20 septembre 2018	70,00	+27,1%
CMPV 20 jours	69,63	+27,8%
CMPV 3 mois	70,22	+26,7%
CMPV 6 mois	71,21	+25,0%
CMPV 1 an	71,39	+24,7%
Plus haut 12 mois	74,00	+20,3%
Plus bas 12 mois	67,00	+32,8%
Multiples de transactions sur des foncières cotées		
Transactions récentes	89,77	(0,9%)
Echantillon exhaustif	88,02	+1,1%
Multiples de sociétés comparables		
Décote sur ANR triple net EPRA au 30 juin 2018		
Moyenne de l'échantillon 1	53,82	+65,4%
Moyenne de l'échantillon 2	63,16	+40,9%
Moyenne de l'échantillon 3	55,37	+60,8%
Multiple de RNR 2017		
Moyenne de l'échantillon 1	68,08	+30,7%
Moyenne de l'échantillon 2	84,04	+5,9%
Moyenne de l'échantillon 3	58,38	+52,4%
Méthodes retenues à titre indicatif		
Multiples de sociétés comparables		
Taux de rendement		
Moyenne de l'échantillon 1	62,09	+43,4%
Moyenne de l'échantillon 2	53,00	+67,9%
Moyenne de l'échantillon 3	42,77	+108,1%
Objectif de cours d'Invest Securities	80,00	+11,3%

*Avant paiement de l'acompte sur dividende du 2 janvier 2019 de 2,205 euros par action ordinaire

3.8 Appréciation du prix de l'Offre des OCEANE

3.8.1 Rappel des principales caractéristiques des OCEANE

Au 7 décembre 2018, 134 596 OCEANE étaient en circulation.

Au mois de décembre 2013, la Société a émis 224 766 OCEANE au prix nominal de 63 euros pour un montant total d'environ 14,2 millions d'euros. Cette émission a été réalisée dans le cadre de la note d'opération ayant reçu le visa AMF n°13-631 en date du 26 novembre 2013.

Les principales caractéristiques des OCEANE sont telles que décrites ci-après :

- Valeur nominale : 63,0 euros ;
- Valeur d'émission : 63,0 euros ;
- Parité :
 - 1 OCEANE donne droit à 1 Action de la Société (sauf exceptions telles que définies dans la note d'opération des OCEANE)
- Maturité des OCEANE :
 - Du 17 décembre 2013 au 1er janvier 2020 (6 ans et 15 jours) ;
- Intérêts :
 - Les OCEANE portent intérêt à compter de la date d'émission au taux nominal annuel de 3,5 %, payable à terme échu le 1er janvier de chaque année (ou le premier jour ouvré suivant si cette date n'est pas un jour ouvré) et pour la première fois le 1er janvier 2015, soit 2,205 euros par OCEANE et par an.
- Ajustement du ratio d'attribution d'Actions dans le cadre d'offres publiques d'achat (extrait de la Section 4.2.6(c) de la note d'opération des OCEANE) :
 - Dans l'éventualité où les Actions de la Société seraient visées par une offre publique (achat, échange, mixte etc.) déclarée conforme par l'AMF et susceptible d'entraîner un Changement de Contrôle, le Ratio d'Attribution d'Actions serait temporairement ajusté pendant la Période d'Ajustement en Cas d'Offre Publique selon la formule décrite à la Section 2.4.3.2.1 du Projet de Note d'Information.

3.8.2 Méthodes d'évaluation retenues à titre principal pour les OCEANE

Les méthodes retenues pour l'appréciation du prix de l'Offre par OCEANE sont les suivantes :

- approche par référence aux cours historiques ;
- approche par référence à la valeur de conversion ; et
- approche par référence au prix de remboursement anticipé.

Référence aux cours historiques :

Les OCEANE étant admises aux négociations sur Euronext Paris sous le code ISIN FR0011645704, les références boursières correspondent :

- i. au cours de clôture au 20 septembre 2018 (dernier cours non affecté) ; et
- ii. aux moyennes des cours de clôture 20 jours, 3 mois, 6 mois et 1 an (pondérées par les volumes quotidiens échangés) des OCEANE précédant le 20 septembre 2018 ; et
- iii. aux cours de clôture maximum et minimum atteints sur les 12 mois précédant le 20 septembre 2018.

Ces primes / (décotes) sont présentées ci-dessous :

Au 20 septembre 2018	Valeur par OCEANE (€ par action)*	Prime / (décote) induite par le prix par OCEANE (en %)
Prix de l'Offre (coupon attaché)	89,45	-
Dernier cours au 20 septembre 2018	69,01	+29,6%
CMPV 20 jours	69,01	+29,6%
CMPV 3 mois	69,01	+29,6%
CMPV 6 mois	69,01	+29,6%
CMPV 1 an	69,29	+29,1%

Source: Bloomberg

* Calcul effectué sur le prix moyen pondéré par les volumes de transaction de la période

Référence à la valeur de conversion :

Les OCEANE étant entièrement dans la monnaie, leur conversion en Actions est un événement très probable.

Comme indiqué dans la Section 2.4.3.2.1 du Projet de Note d'Information, le ratio de conversion des OCEANE en Actions est ajusté à 1,005 dans le cadre d'une offre publique.

Ainsi, sur la base (i) du cours de clôture des Actions de Selectirente au 20 septembre 2018 de 70,00 euros (dernier cours non affecté) et (ii) du ratio de conversion des OCEANE : la valeur de conversion par OCEANE ressort à 70,35 euros, soit une prime induite par le prix d'Offre de 89,45 euros (coupon attaché³⁴) par OCEANE³⁵ de +27,1%.

Référence prix de remboursement anticipé (en cas de changement de contrôle) :

Le Prix de Remboursement Anticipé est calculé selon les modalités prévues en cas de changement de contrôle par la documentation des OCEANE (cf. Section 2.4.3.2.2 du Projet de Note d'Information). Ce dernier assure, à la date de remboursement, à un souscripteur initial d'OCEANE (à la date d'émission), un taux de rendement actuariel annuel brut identique à celui qu'il aurait obtenu en cas de remboursement à l'échéance, soit un taux annuel de 4,44 %. Ce prix ressort à 66,41 euros par OCEANE.

	17/12/2013	01/01/2015	01/01/2016	01/01/2017	01/01/2018	01/01/2019	15/03/2019	15/03/2019
Nature du flux	Prix d'émission des OCEANE	Coupon	Coupon	Coupon	Coupon	Coupon	Intérêts courus	Prix de remboursement anticipé
Flux reçus / (émis) par les porteurs d'OCEANE	(63,0)	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	0,4	66,4
Taux de rendement interne induit		4,44%						

³⁴ Avant détachement du coupon du 2 janvier 2019 de 2,205 euros par OCEANE, soit un prix d'Offre postérieurement au paiement du coupon de 87,25 euros par OCEANE après arrondi au centime d'euro supérieur.

³⁵ Prix provisoire ; voir Section 2.4.3 du Projet de Note d'Information pour les modalités de calcul du prix d'Offre définitif par OCEANE.

Le prix d'Offre provisoire par OCEANE de 89,45 euros (coupon attaché³⁴) :

- i. assure à un souscripteur initial à la date du règlement livraison de l'Offre prévue au 15 mars 2018 un taux actuariel annuel brut de 9,40%, significativement supérieur au taux de rendement actuariel garanti en cas de Remboursement Anticipé ; et
- ii. induit une prime de +34,7% par rapport au prix de Remboursement Anticipé de 66,41 euros par OCEANE.

Prix de remboursement anticipé	
Date d'émission des OCEANE	17/12/2013
Date de remboursement retenue	15/03/2019
Prix d'émission des OCEANE	63,0
Coupon	3,5%
Taux de rendement actuariel annuel brut	4,44%
Prix de remboursement anticipé induit	66,41

Synthèse des éléments d'appréciation des termes de l'Offre par OCEANE :

Méthodes de référence	Valeur par OCEANE (€)	Prime / (décote) induite par le prix par OCEANE (en %)
Prix de l'Offre (coupon attaché)*	89,45	-
Méthodes retenues		
Références de marché		
Dernier cours au 20 septembre 2018	69,01	+29,6%
CMPV 20 jours	69,01	+29,6%
CMPV 3 mois	69,01	+29,6%
CMPV 6 mois	69,01	+29,6%
CMPV 1 an	69,29	+29,1%
Valeur de conversion	70,35	+27,1%
Prix de remboursement anticipé	66,41	+34,7%

*Avant paiement du coupon du 2 janvier 2019 de 2,205 euros par OCEANE.

4. AVIS DES ORGANES SOCIAUX DE L'INITIATEUR

Le prix de l'Offre ayant été soumis au Conseil de surveillance de l'Initiateur le 18 octobre 2018, le dépôt de l'Offre auprès de l'AMF et la mise en œuvre de l'Offre ont été approuvés par la Gérance de l'Initiateur le 21 décembre 2018.

5. PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

5.1 Pour l'Initiateur

« A ma connaissance, les données de la présente Note d'Information sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Tikehau Capital General Partner, Gérant de Tikehau Capital,
représenté par son Directeur général, MCH,
lui-même représenté par son Président, Monsieur Mathieu Chabran.

5.2 Pour les établissements présentateurs de l'Offre

« Conformément à l'article 231-18 du règlement général de l'AMF, Rothschild Martin Maurel, établissement présentateur de l'Offre, atteste qu'à sa connaissance, la présentation de l'Offre qu'il a examinée sur la base des informations communiquées par l'Initiateur, et les éléments d'appréciation du prix proposé sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Rothschild Martin Maurel