



## ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU MERCREDI 10 JUIN 2020

Les actionnaires de la société anonyme SELECTIRENTE sont avisés de la tenue d'une Assemblée Générale Mixte, le **Mercredi 10 juin 2020 à 14 heures.**

Dans le contexte d'épidémie du Covid-19, de l'état d'urgence sanitaire, et en application de l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales de droit privé, **la Société a pris la décision de tenir l'Assemblée Générale au siège social, au 303 Square des Champs Elysées à Evry- Courcouronnes (91026), hors la présence physique des actionnaires, c'est-à-dire à huis-clos.**

**Les actionnaires sont invités à participer à l'Assemblée générale en votant par correspondance ou en donnant pouvoir au Président.**

**Les actionnaires sont invités à consulter la rubrique dédiée à l'Assemblée générale 2020 consultable sur le site de la Société à l'adresse suivante: [www. selectirente.com](http://www.selectirente.com), rubrique Espace finance>Assemblées Générales.**

Au cas où cette assemblée générale ne pourrait délibérer à cette date faute de quorum, elle serait convoquée à nouveau sur deuxième convocation avec le même ordre du jour.

### ORDRE DU JOUR

#### *I – En Assemblée générale ordinaire :*

1. Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice 2019 ;
2. Affectation de l'écart de réévaluation, du résultat et distribution ;
3. Approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce » ;
4. Approbation de la convention de délégation de gestion ;
5. Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
6. Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
7. Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au second Membre du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019;
8. Approbation des informations relatives à la rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux mentionnées au I de l'article L.225-37-3 du Code de commerce ;
9. Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance et de son Président ;

10. Approbation de la politique de rémunération des membres du Directoire et de son Président ;
11. Ratification de la nomination à titre provisoire de Monsieur Louis Molino en qualité de membre du Conseil de Surveillance en remplacement de Monsieur Geoffroy Renard ;
12. Ratification de la nomination à titre provisoire de la SCI Primonial Capimmo en qualité de membre du Conseil de Surveillance en remplacement de Monsieur Louis Molino ;
13. Nomination de la société SOGECAP en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
14. Nomination de Madame Nathalie de Mortemart en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
15. Autorisation à donner au Directoire, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société.

## ***II - En Assemblée générale extraordinaire :***

16. Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec maintien du droit préférentiel de souscription – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
17. Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par offre au public – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
18. Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription ;
19. Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise ;
20. Autorisation à donner au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions avec renonciation au droit préférentiel de souscription ;
21. Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre ;
22. Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
23. Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société – avec suppression du droit préférentiel de souscription – dans le cadre d'une offre visée à l'article L.411-2, 1° du Code monétaire et financier ;
24. Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, sans droit préférentiel de souscription ;
25. Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société – avec suppression du droit préférentiel de souscription – en cas d'offre publique initiée par la Société ;
26. Plafond global des augmentations de capital ;
27. Modifications statutaires ;
28. Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.



## TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS PRESENTEES PAR LE DIRECTOIRE

A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 10 JUIN 2020

### *I - En Assemblée générale Ordinaire*

#### PREMIERE RESOLUTION (Approbation des rapports et comptes annuels de l'exercice 2019)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Directoire, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, ainsi que la lecture du rapport du président du Conseil de Surveillance sur les procédures de contrôle interne et le rapport du Commissaire aux comptes sur ce document, approuve les comptes dudit exercice tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Ces comptes font apparaître un bénéfice net comptable de 8 774 664,05 €.

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucune somme n'a été comptabilisée au titre des dépenses non déductibles fiscalement visées à l'article 39-4 du code général des impôts, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

#### DEUXIEME RESOLUTION (Affectation de l'écart de réévaluation, du résultat et distribution)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de transférer un montant de 310 001,73 € du poste « Ecart de réévaluation » à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation.

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 de la manière suivante :

##### Bénéfice distribuable :

Bénéfice de l'exercice	+ 8 774 664,05 €
Report à nouveau créditeur	+ 4 126 416,69 €
Bénéfice distribuable (hors réserves distribuables)	+ 12 901 080,74 €

##### Réserves distribuables :

Prime d'émission	+ 202 619 937,32 €
Ecart de réévaluation distribuable	+ 9 134 511,99 €
Autres réserves	+ 11 904,63 €
Réserves distribuables	+ 211 766 353,94 €

##### Affectation :

Dotation de la réserve légale	- 438 733,20 €
Distribution d'un dividende par action de 3,50 € représentant un montant maximum de	- 14 605 283,00 €
dont prélèvement sur le bénéfice distribuable:	- 12 462 347,54 €
dont prélèvement sur le poste « Ecart de réévaluation distribuable »	- 2 142 935,46 €
Solde affecté en report à nouveau	0,00 €

L'Assemblée Générale fixe, en conséquence, le montant du dividende à 3,50 € par action. Ce dividende sera versé à l'issue de l'Assemblée Générale.

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

Pour les actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France, les dividendes perçus sont assujettis de plein droit à un Prélèvement Forfaitaire Unique (PFU) au taux de 30 % (12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % au titre des prélèvements sociaux). Le prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8%, non libératoire, est perçu à titre d'acompte, lequel est imputable sur l'impôt sur le revenu dû (PFU ou, sur option, barème progressif) au titre de l'année de perception des dividendes. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas un certain seuil peuvent être dispensés, sur leur demande, du paiement du prélèvement forfaitaire obligatoire de 12,8 %.

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

Exercice	Dividende par action (€)
2016	2,90
2017	3,20
2018	3,45

#### ***TROISIEME RESOLUTION (Approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce)***

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce, approuve ledit rapport.

#### ***QUATRIEME RESOLUTION (Approbation de la convention de délégation de gestion)***

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce, approuve la convention de délégation de gestion qui y est énoncée.

#### ***CINQUIEME RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Conseil de surveillance au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019)***

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L.225-100 du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Pierre Vaquier en raison de son mandat de Président du Conseil de surveillance, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport mentionné à l'article L.225-68 du Code de commerce dans la rubrique « Rémunération allouée aux membres du Conseil de surveillance et des Comités d'Audit et d'investissements en 2019 ».

#### ***SIXIEME RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019)***

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L.225-100 du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Jérôme Grumler en raison de son mandat de Membre et Président du Directoire, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport mentionné à l'article L.225-68 du Code de commerce dans la rubrique « Mandats et rémunération des dirigeants ».

***SEPTIEME RESOLUTION (Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au second Membre du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019)***

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L.225-100 du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués à Monsieur Michael Ricciarelli en raison de son mandat de Membre du Directoire, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport mentionné à l'article L.225-68 du Code de commerce dans la rubrique « Mandats et rémunération des dirigeants ».

***HUITIEME RESOLUTION (Approbation des informations relatives à la rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux mentionnées au I de l'article L.225-37-3 du Code de commerce)***

---

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise mentionné à l'article L. 225-68 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 225-100 II du Code de commerce, les informations mentionnées au I de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce, telles que présentées dans le rapport mentionné à l'article L. 225-68 du Code de commerce dans la rubrique « Approbation des éléments de rémunération, et avantages de toutes natures versés ou attribués au Conseil de Surveillance », et figurant au paragraphe 20.2. du Document d'Enregistrement Universel.

***NEUVIEME RESOLUTION (Approbation de la politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance et de son Président)***

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L. 225-68 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L.225-82-2 II du Code de commerce, la politique de rémunération des membres du Conseil de surveillance et de son Président, telle que présentée dans le rapport mentionné à l'article L. 225-68 du Code de commerce dans la rubrique « Principes et critères de détermination de la politique de rémunération des membres du Conseil de Surveillance », et figurant au paragraphe 20.2. du Document d'Enregistrement Universel.

***DIXIEME RESOLUTION (Approbation de la politique de rémunération des membres du Directoire et de son Président)***

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise prévu par l'article L. 225-68 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L.225-82-2 II du Code de commerce, la politique de rémunération des membres du Directoire et de son Président, telle que présentée dans le rapport mentionné à l'article L. 225-68 du Code de commerce dans la rubrique « Principes et critères de détermination de la politique de rémunération des membres du Directoire », et figurant au paragraphe 20.2. du Document d'Enregistrement Universel.

***ONZIEME RESOLUTION (Ratification de la nomination à titre provisoire de Monsieur Louis Molino en qualité de membre du Conseil de Surveillance en remplacement de Monsieur Geoffroy Renard)***

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la nomination faite à titre provisoire par le Conseil du 13 novembre 2019 de Monsieur Louis Molino en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Geoffroy Renard, démissionnaire. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

***DOUZIEME RESOLUTION (Ratification de la nomination à titre provisoire de la SCI Primonial Capimmo en qualité de membre du Conseil de Surveillance en remplacement de Monsieur Louis Molino)***

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la nomination faite à titre provisoire par le Conseil du 3 avril 2020 de la SCI Primonial Capimmo en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Louis Molino, démissionnaire. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

### *TREIZIEME RESOLUTION (Nomination de la société SOGECAP en qualité de membre du Conseil de Surveillance)*

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de nommer la société SOGECAP en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour la durée de 6 années. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

### *QUATORZIEME RESOLUTION (Nomination de Madame Nathalie de Mortemart en qualité de membre du Conseil de Surveillance)*

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, décide de nommer Madame Nathalie de Mortemart en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour la durée de 6 années. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2025.

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

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce, du Règlement européen (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 et du Règlement délégué 2016/1052 du 8 mars 2016, autorise le Directoire à faire acheter ses propres actions par la Société dans le respect des conditions définies par le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

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

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité ;
- d'acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, conformément à la pratique de marché reconnue par l'AMF ;
- de livrer des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- de (i) consentir des options d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou de son groupe dans le cadre de l'article L.225-179 et suivants du Code de commerce, (ii) leur attribuer des actions gratuites dans le cadre de l'article L.225-197-1 et suivants du Code de commerce, ou (iii) leur proposer, d'acquérir des actions dans les conditions prévues aux articles L. 3332-1 et suivants du Code du travail, conformément à l'article L.225-209 du Code de commerce ;
- d'annuler tout ou partie des actions achetées, sous réserve de l'adoption de la 22<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme.

Les achats d'actions de la Société pourront porter sur un nombre d'actions tel que :

- le nombre d'actions que la Société achète pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3-3° du Règlement délégué 2016/1052 du 8 mars 2016. Le capital social considéré sera ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée Générale ;
- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés (i) à tout moment (y compris en période d'offre publique) sous réserve des dispositions du Règlement Général de l'AMF relatif aux « fenêtres négatives »,

et (ii) par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), ou par utilisation d'options ou d'autres instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière.

Le prix d'achat des actions dans le cadre de la présente autorisation ne pourra excéder, hors frais d'acquisition, les limites prévues par l'article 3-2° du Règlement délégué 2016/1052 du 8 mars 2016 et en tout état de cause 120 euros.

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

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

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

L'Assemblée Générale fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution. La présente autorisation met fin à compter de ce jour, à l'autorisation donnée au Directoire lors de l'Assemblée Générale Mixte du 13 juin 2019.

## ***II - En Assemblée générale extraordinaire***

### ***SEIZIEME RESOLUTION (Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec maintien du droit préférentiel de souscription – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance).***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129, L.225-129-2 et L.228-92 :

1. délègue au Directoire sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec maintien du droit préférentiel de souscription – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance visées et régies par les articles L.225-149 et suivants et L.228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;
2. décide, en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation, que :
  - le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 50 000 000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
  - le montant nominal des émissions des titres de créance qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 300 000 000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;

- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 26<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;
  - à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;
3. en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation :
- décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors possédées par eux ;
  - prend acte que le Directoire aura la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible ;
  - prend acte et décide, en tant que de besoin, que, dans le cas d'émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'il déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
    - limiter l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation ;
    - répartir librement tout ou partie des actions, ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites ;
    - offrir au public tout ou partie des actions, ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, non souscrites, en France ou à l'étranger ;
  - prend acte que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières pourront donner droit ;
4. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :
- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
  - décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ;
  - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L.228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), leur durée (déterminée ou indéterminée) et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
  - déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
  - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;



- fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions législatives et réglementaires applicables ;
  - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
  - à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
  - fixer et procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
  - constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
  - d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
5. décide que le Directoire pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;
6. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente délégation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

***DIX-SEPTIEME RESOLUTION (Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par offre au public – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance).***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et L.228-92 :

1. délègue au Directoire sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par voie d'offre au public, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières régies par les articles L.225-149 et suivants et L.228-91 et suivants du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;
2. décide, en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation, que :
  - le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 40 000 000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
  - le montant nominal des émissions des titres de créance qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 300 000 000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
  - les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 26<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;

— à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre éventuellement, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois au Directoire, en application de l'article L.225-135, 2ème alinéa du Code de commerce, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'il fixera en conformité avec les dispositions applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé qu'à l'expiration de la période de priorité, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission, le Directoire pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera, tout ou partie des facultés prévues par les dispositions de l'article L.225-134 du Code de commerce ;
4. prend acte du fait que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Directoire pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée ;
5. prend acte du fait que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
6. décide que le prix d'émission des actions ou des valeurs mobilières pouvant être émises en vertu de la présente résolution devra être tel que la Société reçoive pour chaque action créée ou attribuée, indépendamment de toute rémunération quelle qu'en soit la forme, intérêt, prime d'émission ou de remboursement notamment, une somme au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions législatives ou réglementaires applicables au jour de l'émission (soit, à ce jour, la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public au sens du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 %) ;
7. décide que le Directoire aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :

— décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;

— décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandé à l'émission ;

— déterminer les dates et modalités d'émission, la nature, le nombre, les caractéristiques des titres à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L.228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), leur durée (déterminée ou indéterminée) et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;

— déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;

— fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;

— fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions législatives et réglementaires applicables ;

— prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;

— à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;

— fixer et procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

— constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;

— d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

8. décide que le Directoire pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;

9. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente délégation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

#### ***DIX-HUITIEME RESOLUTION (Autorisation à donner au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription).***

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce :

1. autorise le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, à décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable ;

2. décide que le montant nominal des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera (i) sur le montant du plafond spécifique prévu par la résolution sur le fondement de laquelle l'émission initiale aura été réalisée, et (ii) sur le montant du plafond global fixé dans la 26<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;

3. décide que le Directoire pourra mettre en œuvre la présente autorisation à tout moment ;

4. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente autorisation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente autorisation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute autorisation antérieure ayant le même objet.

#### ***DIX-NEUVIEME RESOLUTION (Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise).***

---

L'Assemblée Générale, statuant en la forme extraordinaire aux conditions de quorum et de majorité prévues à l'article L.225-98 du Code de commerce, connaissance prise du rapport du Directoire, conformément aux dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-130 du Code de commerce :

1. délègue au Directoire sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées à ce titre ne pourra dépasser 50 000 000 euros ;
2. en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation, ce dernier aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :
  - fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et/ou le montant dont le nominal des actions existantes composant le capital social sera augmenté, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation du nominal portera effet ;
  - décider, en cas de distributions d'actions gratuites, que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans les conditions prévues par la loi et la réglementation ;
  - de procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
  - de prélever sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
  - de constater la réalisation de chaque augmentation de capital et de procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
  - d'une manière générale, de passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
3. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente délégation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

#### ***VINGTIEME RESOLUTION (Autorisation à donner au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions avec renonciation au droit préférentiel de souscription).***

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

1. autorise le Directoire, dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 à L.225-186-1 du Code de commerce, à consentir, en une ou plusieurs fois, au bénéfice des membres du personnel qu'il déterminera parmi les salariés et éventuellement les mandataires sociaux de la Société et des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions visées à l'article L.225-180 dudit Code, des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre à titre d'augmentation de son capital, ainsi que des options donnant droit à l'achat d'actions de la Société provenant de rachats effectués par la Société dans les conditions prévues par la loi ;
2. décide que les options de souscription et les options d'achat consenties en vertu de cette autorisation ne pourront donner droit à un nombre total d'actions supérieur à 3 % du capital social au jour de la décision du Directoire et que le montant nominal des augmentations de capital résultant de la levée d'options de souscription d'actions consenties en vertu de la présente délégation ne s'imputera pas sur le montant du plafond global fixé dans la 26<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;

3. décide que le prix à payer lors de l'exercice des options de souscription ou d'achat d'actions sera fixé par le Directoire le jour où les options seront consenties ; décide que (i) dans le cas d'octroi d'options de souscription, ce prix ne pourra pas être inférieur à 80 % de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris lors des 20 séances de bourse précédant le jour où les options de souscription seront consenties et (ii) dans le cas d'octroi d'options d'achat d'actions, ce prix ne pourra être inférieur ni à la valeur indiquée au (i) ci-dessus, ni à 80 % du cours moyen d'achat des actions détenues par la Société au titre des articles L.225-208 et L.225-209 du Code de commerce. Si la Société réalise l'une des opérations prévues par l'article L.225-181 du Code de commerce, le Directoire prendra, dans les conditions prévues par la réglementation alors en vigueur, les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires y compris, le cas échéant, en procédant à un ajustement du nombre des actions pouvant être obtenues par l'exercice des options consenties aux bénéficiaires pour tenir compte de l'incidence de cette opération ;
4. constate que la présente délégation emporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure de l'exercice des options de souscription. L'augmentation du capital social résultant de l'exercice des options de souscription sera définitivement réalisée par le seul fait de la déclaration de l'exercice d'option accompagnée des bulletins de souscription et des versements de libération qui pourront être effectués en numéraire ou par compensation avec des créances sur la Société ;
5. en conséquence, l'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire, pour mettre en œuvre la présente autorisation et à l'effet notamment de :
  - arrêter la liste des bénéficiaires d'options et le nombre d'options allouées à chacun d'eux, étant précisé que les bénéficiaires contribuent par leur action, au développement et aux résultats de la Société ;
  - fixer les dates auxquelles les options seront consenties ;
  - fixer les modalités et conditions des options, et notamment :
    - la durée de validité des options, étant entendu que les options devront être exercées dans un délai maximal de 10 ans à compter du jour où elles sont consenties, sauf dispositions légales ou réglementaires contraires ;
    - la ou les dates ou périodes d'exercice des options, étant entendu que le Directoire pourra (a) anticiper les dates ou périodes d'exercice des options, (b) maintenir le caractère exerçable des options, ou (c) modifier les dates ou périodes pendant lesquelles les actions obtenues par l'exercice des options ne pourront être cédées ou mises au porteur ;
    - des clauses éventuelles d'interdiction de revente immédiate de tout ou partie des actions résultant de l'exercice des options sans que le délai imposé pour la conservation des titres puisse excéder trois ans à compter de la levée d'option ;
    - le cas échéant, limiter, suspendre, restreindre ou interdire l'exercice des options ou la cession ou la mise au porteur des actions obtenues par l'exercice des options, pendant certaines périodes ou à compter de certains événements, sa décision pouvant porter sur tout ou partie des options ou des actions ou concerner tout ou partie des bénéficiaires ;
    - arrêter la date de jouissance, même rétroactive, des actions nouvelles provenant de l'exercice des options de souscription ;
6. décide que le Directoire aura également, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs pour constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites par l'exercice des options de souscription, modifier les statuts en conséquence, et sur sa seule décision et, s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces opérations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et effectuer toutes formalités nécessaires à la cotation des titres ainsi émis, toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire ;
7. fixe à 38 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente autorisation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute autorisation antérieure ayant le même objet.

***VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION (Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre).***

---

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

1. autorise le Directoire à procéder, en une ou plusieurs fois, au profit des bénéficiaires mentionnés au 2. ci-dessous, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société ;
2. décide que les bénéficiaires des actions, qui seront désignés par le Directoire, peuvent être les membres du personnel salarié (ou certaines catégories d'entre eux) et/ou les mandataires sociaux (ou certains d'entre eux) tant de la Société que des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens de l'article L.225-197-2 du Code de commerce ;
3. décide que le Directoire déterminera, l'identité des bénéficiaires des attributions ainsi que les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, étant précisé que les bénéficiaires contribuent par leur action au développement et aux résultats de la Société ;
4. décide que le nombre total d'actions attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation ne pourra excéder plus de 3 % du capital social de la Société au jour de la décision du Directoire ;
5. décide que le montant des augmentations de capital résultant de l'émission d'actions attribuées gratuitement ne s'imputera pas sur le plafond fixé à la 26<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;
6. décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition dont la durée ne pourra pas être inférieure à celle exigée par les dispositions légales applicables au jour de la décision d'attribution (soit, à ce jour, un an) ;
7. décide que les bénéficiaires devront conserver les actions attribuées gratuitement pendant une période de conservation dont la durée ne pourra pas être inférieure à celle exigée par les dispositions légales applicables au jour de la décision d'attribution (soit, à ce jour, un an) ; toutefois, cette obligation de conservation pourra être supprimée par le Directoire pour les actions attribuées gratuitement dont la période d'acquisition aura été fixée à une durée d'au moins deux ans ;
8. prend acte et décide, en tant que besoin, que le Directoire a le pouvoir de modifier le nombre d'actions attribuées, dans la limite du plafond visé au 4<sup>ème</sup> alinéa ci-dessus, en application d'opérations sur le capital décidées en assemblée générale extraordinaire ;
9. donne tous pouvoirs au Directoire à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation et notamment pour :
  - fixer les dates auxquelles il sera procédé aux attributions gratuites d'actions ;
  - fixer les conditions d'attribution (notamment de présence et de performance), définir les périodes d'acquisition et de conservation des actions attribuées applicables à chaque attribution dans la limite des périodes minimales définies par la présente résolution ;
  - procéder, le cas échéant, pendant la période d'acquisition, aux ajustements du nombre d'actions liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société de manière à préserver les droits des bénéficiaires d'actions gratuites ;
  - plus généralement, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, conclure tous accords, établir tous documents, effectuer toutes formalités nécessaires et toutes déclarations auprès des organismes, constater les augmentations de capital résultant de l'émission d'actions nouvelles dans le cadre de la présente autorisation, modifier corrélativement les statuts et, plus généralement, faire tout ce qui sera nécessaire ;
10. prend acte et décide, en tant que besoin, que la présente décision emporte renonciation de plein droit des actionnaires, en faveur des attributaires d'actions gratuites, à la partie des réserves qui, le cas échéant, servira en cas d'émission d'actions nouvelles ;

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

La présente autorisation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute autorisation antérieure ayant le même objet.

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

---

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

Le nombre maximum d'actions pouvant être annulées par la Société en vertu de la présente autorisation, pendant une période de 24 mois, est de 10 % des actions composant le capital de la Société étant rappelé que cette limite s'applique à un montant du capital de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale.

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

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

La présente autorisation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute autorisation antérieure ayant le même objet.

***VINGT-TROISIEME RESOLUTION (Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société – avec suppression du droit préférentiel de souscription – dans le cadre d'une offre visée à l'article L.411-2, 1° du Code monétaire et financier).***

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaire aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et L.228-92 :

1. délègue au Directoire sa compétence à l'effet de procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sur le marché français et/ou international, par une offre visée à l'article L.411-2, 1° du Code monétaire et financier, notamment à des investisseurs qualifiés ou à un cercle restreint d'investisseurs au sens dudit article, soit en euros, soit en monnaies étrangères ou en toute autre unité de compte établie par référence à un ensemble de monnaies :

— d'actions ordinaires ; et/ou

— de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance (à l'exclusion d'actions de préférence) ; et/ou

— de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre (à l'exclusion d'actions de préférence) ;

2. décide, en cas d'usage par le Directoire de la présente délégation, que :

— le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 40 000 000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission. Il est en outre précisé qu'en cas d'offre visée au paragraphe 1° de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier ce montant sera limité, conformément à la loi, à 20 % du capital par an ;

— le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission ;

— les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 26<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;

— à ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution ;
4. prend acte que la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance emportera de plein droit, au profit des porteurs desdites valeurs mobilières, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;
5. décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où le Directoire mettra en œuvre la délégation ;
6. décide que le Directoire disposera, dans les limites fixées ci-dessus, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière ;
7. décide que le Directoire pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;
8. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente délégation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

***VINGT-QUATRIEME RESOLUTION (Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, sans droit préférentiel de souscription).***

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux articles L.225-147 et L.228-92 du Code de commerce :

1. délègue au Directoire sa compétence à l'effet de procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L.225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
2. décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital au jour de la présente Assemblée Générale, compte non



tenu de la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global fixé dans la 26<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;

3. prend acte que les actionnaires de la Société ne disposeront pas du droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature de titres effectués à la Société et que la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera de plein droit, au profit desdites valeurs mobilières donnant accès au capital, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;
4. délègue tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière ;
5. décide que le Directoire pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;
6. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente délégation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

***VINGT-CINQUIEME RESOLUTION (Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'émission des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société – avec suppression du droit préférentiel de souscription – en cas d'offre publique initiée par la Société).***

---

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129 à L.225-129-6, L.225-148 et L.228-92 du Code de commerce :

1. délègue au Directoire sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission d'actions ordinaires de la Société et/ou valeurs mobilières régies par les articles L.228-92, 1er alinéa, et L.228-93, 1er et 3ème alinéas, du Code de commerce donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions de la Société, ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en rémunération des titres apportés à toute offre publique comportant une composante d'échange, initiée par la Société sur les titres d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur l'un des marchés visés par l'article L.225-148 du Code de commerce ;
2. décide de supprimer, au profit des porteurs de ces titres le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et/ou valeurs mobilières à émettre au titre de la présente délégation ;
3. décide que :
  - le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 40 000 000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
  - le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300 000 000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;
  - les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 26<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;

— à ces plafonds s’ajoutera, le cas échéant, la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver, conformément à la loi et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d’autres cas d’ajustement, les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ;

4. prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles les valeurs mobilières pourront donner droit ;

5. confère au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, tous pouvoirs à l’effet de mettre en œuvre la présente délégation, et notamment :

— fixer les parités d’échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, et à constater le nombre de titres apportés à l’échange ;

— déterminer les dates, conditions d’émission, notamment le prix et la date de jouissance éventuellement rétroactive, des actions ordinaires nouvelles et/ou, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions ordinaires de la Société ;

— déterminer et procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l’incidence d’opérations sur le capital de la Société et fixer toutes autres modalités permettant d’assurer, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou des bénéficiaires d’option ou d’achat d’actions ou d’attribution gratuite des actions ;

— et prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l’opération autorisée, constater la ou les augmentations de capital en résultant et modifier corrélativement les statuts ;

6. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée Générale.

La présente délégation met fin, à compter de ce jour, pour sa partie non utilisée, à toute délégation antérieure ayant le même objet.

#### ***VINGT-SIXIEME RESOLUTION (Plafond global des augmentations de capital).***

---

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, et conformément aux dispositions du Code de commerce :

1. fixe le plafond global des augmentations du capital social qui pourraient résulter, immédiatement ou à terme, de l’ensemble des émissions d’actions ordinaires, réalisées en vertu des délégations et autorisations consenties au Directoire par la présente Assemblée Générale à un montant nominal total maximal de 50 000 000 euros, compte non-tenu du nombre d’actions à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

2. fixe à 300 000 000 euros le montant nominal total maximum global des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d’être émises en vertu des délégations et autorisations consenties au Directoire par la présente Assemblée Générale.

#### ***VINGT-SEPTIEME RESOLUTION (Modifications statutaires)***

---

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, et connaissance prise des rapports du Directoire et du Conseil de surveillance, décide de supprimer l’article 18 des statuts de la Société relatif à l’obligation incombant à chaque membre du Conseil de Surveillance d’être propriétaire d’une action de la Société.

#### ***VINGT-HUITIEME RESOLUTION (Pouvoirs pour l’accomplissement des formalités légales)***

---

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d’un original, d’une copie, ou d’un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, formalités et publications nécessaires.



## EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE

### AU COURS DE L'EXERCICE 2019

Les actionnaires de SELECTIRENTE sont invités à se reporter au Document d'enregistrement universel 2019 de la Société pour obtenir plus d'informations sur les résultats et l'activité de la Société en 2019 et sur le début de l'exercice 2020. Ce Document d'enregistrement universel, qui comprend le rapport financier annuel, a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 28 avril 2020 sous le numéro D.20-0374 et est disponible sur le site internet de la Société : [www.selectirente.com](http://www.selectirente.com).

#### 1. Activité immobilière de la société au cours de l'exercice 2019

##### **Près de 73,1 M€ d'investissements engagés en 2019**

En 2019, SELECTIRENTE a réalisé un important programme d'investissement de 73,1 M€ à travers l'acquisition à l'unité d'une petite dizaine de boutiques de centre-ville, du portefeuille « Lutèce 2 » constitué de 31 boutiques à Paris et d'un ensemble immobilier (commerce et étages de bureaux) situé à Bordeaux (33). Au global, les investissements réalisés se situent à 60 % à Paris intra-muros, 36 % dans le centre-ville de Bordeaux et 4 % dans le centre-ville d'autres grandes métropoles françaises :

- un portefeuille de 31 boutiques parisiennes regroupées sur 24 adresses différentes (notamment dans les 1er, 8e, 15e, 16e et 17e arrondissements de Paris), pour un prix de revient de 41 672 K€. Ces commerces totalisent 3300 m<sup>2</sup> et bénéficient d'emplacements de très grande qualité sur des artères commerciales denses telles que la rue de Rivoli, le boulevard Malesherbes, la rue Poncelet, la rue de la Pompe, l'avenue Paul Doumer, ou encore la rue de la Convention. Au sein du portefeuille, 5 actifs sont achetés vacants et offrent des perspectives de commercialisation immédiates et attractives en termes de valorisation. En outre, les possibilités d'amélioration des loyers et d'arbitrage de petites surfaces annexes (bureaux, parkings, appartements) offrent à court ou moyen terme des perspectives de valorisation intéressantes ;
- un ensemble immobilier en copropriété situé cours de l'Intendance à Bordeaux (33), pour un prix de revient de 26 295 K€. L'ensemble est loué au groupe Société Générale avec un bail de 9 ans ferme ;
- une parfumerie située sur la rue piétonne du Gros Horloge au cœur du centre-ville de Rouen (73), à proximité de la Cathédrale Notre-Dame, pour un prix de revient global de 1 230 K€ ;
- un magasin de meubles rue Chardon Lagache à Paris (16e) pour un prix de revient de 1026 K€ ;
- une agence immobilière rue Rambuteau à Paris (3e) pour un prix de revient de 814 K€ ;
- une librairie et un restaurant situés place de la Croix-Rousse à Lyon (4e), pour un prix de revient de 603 K€ ;
- un magasin de vin et spiritueux avenue Daumesnil à Paris (12e) pour un prix de revient de 538 K€ ;
- un magasin d'ameublement et de décoration sous l'enseigne « Heytens » cours de la Liberté à Lyon (3e) pour un prix de revient de 491 K€ ;
- une horlogerie/bijouterie située avenue des Frères Lumières au cœur du 8e arrondissement de Lyon pour un prix de revient global de 238 K€ ;
- une chocolaterie/confiserie rue Jean Rochon à Clermont-Ferrand (63) pour un prix de revient de 216 K€.

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements, incluant les actifs vacants, s'élève à 3,8 %. Ces biens bénéficient d'un potentiel de revalorisation compte tenu de leurs loyers conservateurs au regard des valeurs locatives de marché.

Au 31 décembre 2019, la Société est par ailleurs engagée (offres fermes ou promesses) dans des acquisitions nouvelles de commerces de centre-ville notamment à Paris (4e, 10e, 14e et 18e), à Clermont-Ferrand (63) et à Menton (06) pour un montant d'environ 12,7 M€.

### ***Une année fructueuse sur les ventes d'actifs non stratégiques***

Le montant total des arbitrages de l'exercice s'élève à 6 926 K€ générant une plus-value distribuable totale de 3 130 K€ comptabilisée en résultat de l'exercice 2019. Ces ventes ont porté sur :

- un magasin de périphérie, d'une surface de 6 420 m<sup>2</sup>, loué à « La Plateforme du bâtiment » et situé à Alfortville (94) pour un montant de 6 700 K€ (en ligne avec la dernière valorisation effectuée par Cushman & Wakefield en juin 2019). Cette cession génère une importante plus-value pour un montant total de 3 169 K€ ;
- une boutique de centre-ville avec un appartement en étage, d'une surface totale de 354 m<sup>2</sup>, libres depuis 2013 et 2016 et situés à Montargis (45) pour un montant total de 226 K€. Cette cession a généré une moins-value de 39 K€.

### ***Baisse du coût moyen de la dette bancaire à 2,14% (contre 2,43% en 2018)***

Les acquisitions de l'exercice 2019 ont été financées partiellement par des emprunts bancaires hypothécaires pour un montant total de 42,6 M€ contractés sur des durées de 10 à 15 ans à taux fixe (entre 0,85 % et 1,73 %). Parmi ces emprunts, on peut citer le financement partiel des acquisitions de l'ensemble immobilier à Bordeaux et du portefeuille de 31 boutiques à Paris par deux emprunts hypothécaires pour un montant total de 40,0 M€ contractés sur 10 ans au taux fixe de 1,23 % avec une tranche amortissable de 30 % et une tranche remboursable in fine de 70 %.

SELECTIRENTE a en outre signé le 17 juillet 2019 un refinancement portant sur un portefeuille de 19 actifs commerciaux à Paris et en région parisienne pour un montant de 14 M€ (9,4 M€ de liquidités nouvelles). Cet emprunt constitué d'une tranche amortissable (11,2 M€) et d'une tranche in fine (2,8 M€) a été contracté sur 15 ans au taux fixe de 1,34 %.

A fin décembre 2019, la dette bancaire hypothécaire de SELECTIRENTE s'élève à 134,0 M€ et se caractérise par :

- un ratio loan-to-value (dette bancaire hypothécaire rapportée à la valeur réévaluée du patrimoine hors droits) de 42,5 % contre 37,9 % au 31 décembre 2018,
- un coût moyen de la dette en baisse à 2,14 % en moyenne (2,43 % en 2018), et un taux d'intérêt instantané à 1,86 % au 31 décembre 2019,
- une durée de vie résiduelle longue (près de 9 ans et 7 mois) et une durée de 6 ans et 5 mois,
- une part d'emprunts à taux variable de 10,1 %.

Outre ces financements hypothécaires, la Société a mis en place en octobre 2019 un crédit corporate de 25 M€ pour une durée de 12 mois à un taux variable Euribor 3 mois (flooré à 0 %) augmenté d'une marge de 1,20 %. Ce crédit a été entièrement remboursé le 23 décembre 2019.

### ***Gestion locative***

Le taux d'occupation financier moyen annuel du patrimoine immobilier est en croissance de +1,9 points à 96,7 % contre 94,8 % en 2018.

Au cours de l'exercice 2019, les actions menées en matière de gestion locative ont permis :

- le renouvellement de 16 baux avec une baisse des loyers annuels des commerces concernés à 702 K€ (717 K€ précédemment). Ce recul s'explique par la signature d'un renouvellement de bail sur une moyenne surface de périphérie située à Namur (Belgique) pour un loyer annuel de 105 K€ HT/HC (contre 139 K€ précédemment). La baisse de loyer consentie permet d'éviter une procédure judiciaire tout en réengageant le locataire actuel dans un marché locatif orienté à la baisse sur le secteur. Les renouvellements de l'exercice se traduisent par une baisse de -2,1 % des loyers concernés ;
- la relocation de 13 commerces vacants avec une hausse de +5,5 % des loyers annuels des commerces concernés à 532 K€ (505 K€ précédemment) ;
- la déspecialisation de 2 baux avec une hausse des loyers concernés de +16,7 % à 75 K€ ; et
- l'encaissement des indemnités de déspecialisation à hauteur de 70 K€ suite à la cession de 2 baux avec changement d'activité des locataires (20 K€ pour l'actif rue Ferdinand Duval à Paris (4e) et 50 K€ pour l'actif rue du Mont Thabor à Paris (1er)).

Elles se résument de la manière suivante :

	<i>Nombre</i>	<i>Surface m<sup>2</sup></i>	<i>Loyers annuels précédents (€)</i>	<i>Loyers annuels obtenus (€)</i>
Renouvellements de baux	16	3 832	716 865 €	701 987 €
Relocations	13	181	504 679 €	532 300 €
Cessions de baux avec déspecialisation	2	132	64 069 €	74 797 €
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>4 144</b>	<b>1 285 612 €</b>	<b>1 309 084 €</b>
Locations				30 000 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				70 000 €

Plus spécifiquement, les actions menées sur le portefeuille « Lutèce 2 » suite à son acquisition en octobre dernier se détaillent comme suit :

- une surface commerciale située boulevard Malesherbes à Paris (17e) a été rapidement relouée moins d'un mois après sa libération à une enseigne de distribution de matériaux pour l'univers de l'architecture et du design pour un loyer annuel de 230 K€ (contre 191 K€ précédemment) ;
- deux commerces acquis vacants ont été loués au cours du mois de décembre : le premier situé rue de la Pompe à Paris (16e) à un institut de beauté pour un loyer annuel de 30 K€, et le deuxième situé rue du Jour à Paris (1er) à une activité de vente d'accessoires pour animaux domestiques pour un loyer annuel de 50 K€ ;
- en outre, une boutique située rue du Mont Thabor à Paris (1er) a fait l'objet d'une cession de bail avec un changement d'activité du locataire (activité de vente de bijoux fantaisies contre une enseigne de prêt-à-porter précédemment), à cette occasion le loyer annuel a été porté à 35 K€ (contre 24,3 K€ lors de l'acquisition) et une indemnité de déspecialisation de 50 K€ a été perçue par SELECTIRENTE.

## 2. Situation financière de la société au cours de l'exercice

### **Augmentation de Capital décembre 2019**

En décembre 2019, SELECTIRENTE a réalisé avec succès une augmentation de capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription et délai de priorité pour les actionnaires, d'un montant de 217 millions d'euros à un prix d'émission de 86,8 € par action. Cette opération permet à la Société de se doter de moyens financiers en vue d'investir de façon directe ou indirecte de nouveaux actifs immobiliers de cœur de ville dans le cadre de la stratégie mise en place, tout en conservant un ratio loan-to-value « corporate » autour de 40 %.

### Mise en conformité avec le statut SIIC

A l'issue de plusieurs cessions de blocs et de l'augmentation de capital réalisée en décembre 2019, la participation de Tikehau Capital et des actionnaires avec lesquels elle agit de concert a été ramené à 52,05 % du capital et des droits de vote de SELECTIRENTE permettant la mise en conformité de la Société avec le statut SIIC.

### Conversion des OCEANE émises en décembre 2013

Au cours de l'exercice, SELECTIRENTE a reçu des demandes de conversion portant sur 130 842 OCEANE. Au 31 décembre 2019, le nombre d'OCEANE restant en circulation s'élève à 1 054 obligations, ces obligations ont été intégralement remboursées à leur échéance le 2 janvier 2020.

### Progression du résultat courant après impôt par action de + 10,9 %

CHIFFRES CLES	En milliers d'euros			En euros par action <sup>(1)</sup> (base totalement diluée)		
	2018	2019 (non audité)	Var	2018	2019 (non audité)	Var
	Revenus locatifs bruts	14 372	15 743	+ 9,5%	8,60	8,95
- Charges immobilières	-771	-845	+ 9,6%	-0,46	-0,48	+ 4,1%
- Charges d'exploitation	-2 264	-2 019	- 10,8%	-1,36	-1,15	- 15,3%
- Dotations nettes / amort. et prov.	-4 244	-4 892	+ 15,3%	-2,54	-2,78	+ 9,5%
- Charges financières nettes	-2 505	-1 820 <sup>(2)</sup>	- 27,3%	-1,31	-1,28	- 2,6%
- Impôt sur résultat courant	-11	-43	+ 273,5%	-0,01	-0,02	+ 89,4%
<b>Résultat courant après impôt</b>	<b>4 578</b>	<b>6 125</b>	<b>+ 33,8%</b>	<b>2,92</b>	<b>3,24</b>	<b>+ 10,9%</b>
Plus-values sur cessions	1 499	3 130	+ 108,8%	0,90	1,78	+ 98,3%
Dépréciations d'actifs et autres	-1 886	-480	- 74,5%	-1,13	-0,27	- 75,8%
<b>Résultat net</b>	<b>4 191</b>	<b>8 775</b>	<b>+ 109,4%</b>	<b>2,69</b>	<b>4,75</b>	<b>+ 76,4%</b>
<b>Cashflow courant<sup>(3)</sup></b>	<b>8 393</b>	<b>10 333</b>	<b>+ 23,1%</b>	<b>5,19</b>	<b>5,88</b>	<b>+ 13,1%</b>

(1) nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur l'exercice augmenté des actions sous-jacentes aux OCEANE et hors autodétention

(2) les charges financières nettes intègrent un produit de 509 K€ lié à la conversion de 130 842 OCEANE sur l'exercice

(3) correspond à la capacité d'autofinancement dégagée sur l'exercice

SELECTIRENTE affiche des revenus locatifs bruts de 15,7 M€ en 2019, en hausse de +9,5 % par rapport à l'exercice précédent. Cette forte progression s'explique notamment par l'important programme d'investissement réalisé en 2019 pour 73,1 M€ et par l'amélioration sensible du taux d'occupation (96,7% en moyenne en 2019 soit 1,9 points au-dessus du taux moyen de 2018). A périmètre constant, les loyers seuls retraités<sup>1</sup> progressent de +2,8 % par rapport à l'exercice précédent.

La bonne maîtrise des charges immobilières et d'exploitation, les actions engagées pour réduire le coût de l'endettement dans un contexte de taux d'intérêt toujours favorable, ainsi que l'effet de la conversion de 130 842 OCEANE sur l'exercice 2019 permettent d'afficher un résultat courant après impôt de 6 125 K€ en progression de +33,8 % par rapport à l'exercice précédent. Le cashflow courant progresse quant à lui de +23,1 % pour atteindre 10 333 K€.

Le résultat net de l'exercice s'établit à 8 775 K€ en progression de +109,4 % sur un an, à la faveur notamment des arbitrages de l'exercice générant une forte plus-value de 3 124 K€ en résultat et en particulier de la cession en septembre 2019 d'un magasin de périphérie situé à Alfortville (94) pour un montant de 6 700 K€.

Après retraitement de l'effet dilutif des OCEANE et prise en compte des actions émises dans le cadre l'augmentation de capital<sup>2</sup>, le cashflow courant par action progresse de +13,1 % par rapport à l'exercice précédent pour s'établir à 5,88 € et le résultat net par action progresse de +76,4 % pour s'établir à 4,75 €.

1 Les loyers 2018 intègrent une régularisation ponctuelle (avoir) sans impact sur le résultat de l'exercice (car compensée par une reprise de provision) liée à la fixation judiciaire d'un loyer à la baisse avec effet rétroactif pour un magasin au Raincy (93)

2 Pondérées par leur temps de présence sur l'exercice, soit à compter du 18 décembre 2019.

### **Progression de +0,8 % de l'ANR par action sur un an**

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE s'établit à 315,4 M€<sup>3</sup> hors droits au 31 décembre 2019 contre 243,5 M€ un an auparavant, soit une hausse de +29,5 %.

Les valeurs d'expertises progressent de +4,7 % à périmètre constant en 2019 traduisant le dynamisme des marchés sur lesquels SELECTIRENTE intervient ainsi que sa capacité à créer de la valeur. Cette hausse résulte d'une augmentation à la fois des valeurs des commerces de centre-ville (+5,2 %), qui représentent 88 % du portefeuille, et des magasins de périphérie (+1,5 %). Les progressions des valeurs d'actifs sont plus élevées à Paris (+8,0 %) et en région parisienne (+4,7 %) qu'en régions (+0,4 %) et en Belgique (-5,6 %). A fin 2019, les taux de rendement induits par ces expertises (droits inclus) ressortent à 4,6 % pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,1 % pour les locaux parisiens estimés entre 2,75 % et 5,37 % pour les extrêmes, 5,2 % en région parisienne et 5,6% en régions) et 7,7 % pour les surfaces de périphérie, soit un taux de rendement moyen de 4,9 % pour l'ensemble du patrimoine.

L'actif net réévalué par action triple net en normes EPRA ressort à 89,52 € contre 88,81 € fin 2018, soit une légère hausse de +0,8 % à apprécier notamment en considérant l'augmentation de capital de 217 M€ réalisée en décembre 2019 sur la base d'un prix d'émission de 86,80 € par action.

<i>En euros par action</i> <sup>(1)</sup>	<b>31/12/2018</b> <sup>(2)</sup>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variation</b> <b>31/12/19 - 31/12/18</b> <i>(12 mois)</i>
ANR par action de liquidation (hors droits)	91,21	90,27	- 1,0%
ANR triple net en normes EPRA	88,81	89,52	+ 0,8%

*(1) Après correction de l'impact de la dilution des obligations convertibles émises le 17 décembre 2013*

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

### **Progression de +1,4 % du dividende par action**

SELECTIRENTE proposera à la prochaine Assemblée Générale un dividende au titre de l'exercice 2019 s'élevant à 3,50 € par action, en hausse de +1,4 % par rapport à celui de l'an passé (3,45 €).

<sup>3</sup> Le patrimoine réévalué au 31 décembre 2019 (315,4 M€) se compose d'actifs immobiliers acquis en direct pour 305,2 M€ (valeurs d'expertise hors droits ou prix d'achat hors droits et hors frais pour les acquisitions de fin d'année) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour 9,2 M€, d'usufruits de parts de SCPI pour 1,0 M€.



## MODALITES DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU MERCREDI 10 JUIN 2020

### 1 - Participation des actionnaires à l'Assemblée

#### AVERTISSEMENT

Dans le contexte d'épidémie du Covid-19, de l'état d'urgence sanitaire et en application de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales de droit privé, la Société a pris la décision de tenir l'Assemblée générale hors la présence physique des actionnaires, c'est-à-dire à huis-clos.

Dans ces conditions, les actionnaires sont invités à exercer leurs droits d'actionnaire à l'occasion de l'Assemblée générale, en votant par correspondance ou en donnant mandat au Président de l'Assemblée.

Les actionnaires sont invités à consulter la rubrique dédiée à l'Assemblée générale 2020 consultable sur le site de la Société à l'adresse suivante: **www. selectirente.com, rubrique Espace finance>Assemblées Générales.**

#### **Formalités préalables pour participer à l'assemblée :**

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut participer à cette assemblée, soit en y assistant personnellement, soit en s'y faisant représenter par son conjoint, par son partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité, par un autre actionnaire, ou par toute personne physique ou morale de son choix, soit en votant par correspondance.

Conformément à l'article R.225-85 du Code de Commerce, seront admis à participer à l'assemblée les actionnaires qui justifieront de leur qualité par inscription en compte des titres à leur nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit régulièrement pour leur compte au deuxième jour ouvré Bourse précédant l'assemblée, à zéro heure, heure de Paris (**8 juin 2020**) soit dans les comptes de titres nominatifs, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par leurs intermédiaires habilités.

Pour les actionnaires au nominatif, cet enregistrement comptable à J-2 ouvrés Bourse dans les comptes de titres nominatifs est suffisant pour leur permettre de participer à l'assemblée. Les actionnaires nominatifs reçoivent par courrier postal les documents légaux, accompagnés du Formulaire Unique de vote à distance ou par procuration

Pour les actionnaires au porteur, ce sont les intermédiaires habilités qui tiennent les comptes de titres au porteur qui justifient directement de la qualité d'actionnaire de leurs clients auprès du centralisateur de l'assemblée (Société Générale - Service des Assemblées – SGSS/SBO/CIS/ISS/GMS - CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3) par la production d'une attestation de participation qu'ils annexent au Formulaire Unique de vote à distance ou par procuration ou de demande de carte d'admission établie au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit.

Les actionnaires au porteur peuvent obtenir les documents légaux, accompagnés du Formulaire Unique de vote à distance ou par procuration ou de demande de carte d'admission auprès de leur intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte-titres. Pour être prise en compte, toute demande de Formulaire Unique devra être reçue par leur intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte-titres 6 jours au moins avant la date de l'Assemblée (**4 juin 2020**).

#### **Mode de participation à l'Assemblée :**

**A défaut d'assister personnellement à l'Assemblée les actionnaires peuvent choisir entre l'une des trois formules suivantes, en utilisant le Formulaire Unique susvisé :**

— voter par correspondance ;

— donner pouvoir au président de l'Assemblée ;

— donner pouvoir à toute personne physique ou morale de leur choix dans les conditions légales et réglementaires, notamment celles prévues au I de l'article L.225-106 du Code de commerce.



Les votes par correspondance ou par procuration ne pourront être pris en compte que si les Formulaires Uniques dûment remplis et signés (accompagnés pour les actionnaires au porteur de l'attestation de participation susvisée) parviennent au siège social de la Société (303, square des Champs Elysées-91026 Evry Cedex) ou à la Société Générale - Service des Assemblées - SGSS/SBO/CIS/ISS/GMS- CS30812 - 44308 Nantes Cedex 03, trois jours avant la réunion de l'Assemblée, soit le **7 juin 2020** au plus tard (J-3 calendaires).

Tout mandataire d'un Actionnaire devra justifier de son identité le jour de l'Assemblée.

Il est rappelé que, conformément aux textes en vigueur

- les actionnaires peuvent obtenir le Formulaire Unique de vote à distance ou par procuration ou de demande de carte d'admission sur simple demande adressée par lettre simple à Société Générale - Service des Assemblées – SGSS/SBO/CIS/ISS/GMS- CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3 ou sur le site internet de Sélectirente ([www.selectirente.com](http://www.selectirente.com)). Cette demande ne pourra être satisfaite que si elle est reçue à cette adresse six jours calendaires au moins (**4 juin 2020**) avant la date de l'assemblée ;
  - Tout actionnaire ayant déjà retourné son formulaire unique de pouvoirs et de vote par correspondance ou ayant demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation peut céder tout ou partie de ses actions jusqu'au jour de l'assemblée générale.
  - Cependant, si la cession intervient avant le deuxième jour ouvré Bourse à zéro heure, heure de Paris, précédant l'assemblée, l'intermédiaire financier habilité teneur de compte notifie la cession à Société Générale - Service des Assemblées – SGSS/SBO/CIS/ISS/GMS- CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3, et fournit les éléments afin d'annuler le vote ou de modifier le nombre d'actions et de voix correspondant au vote.
  - Aucun transfert d'actions réalisé après le deuxième jour ouvré Bourse à zéro heure, heure de Paris, précédant l'assemblée, quel que soit le moyen utilisé, ne sera notifié ou pris en compte, nonobstant toute convention contraire.

## **2- Demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour**

Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour par les actionnaires remplissant les conditions légales devront être adressées au siège social, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par télécommunication électronique à l'adresse suivante ([contact@selectirente.com](mailto:contact@selectirente.com)) au plus tard 25 jours avant la date de l'assemblée générale (**16 mai 2020**). Cette demande devra être accompagnée du texte des projets de résolutions et éventuellement d'un bref exposé des motifs ainsi que d'une attestation d'inscription en compte. L'examen du ou des projets de résolutions proposés est subordonné à la transmission, par l'auteur de la demande, d'une nouvelle attestation justifiant de l'enregistrement comptable des titres dans les mêmes comptes au deuxième jour ouvré Bourse précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris. La demande d'inscription d'un point à l'ordre du jour doit être motivée.

## **3- Questions écrites**

Chaque actionnaire a la faculté d'adresser au Directoire, lequel répondra en séance, les questions écrites de son choix. Les questions doivent être envoyées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante au siège social, (303, square des Champs Elysées – 91026 Evry Cedex), ou par télécommunication électronique à l'adresse suivante ([contact@selectirente.com](mailto:contact@selectirente.com)). Cet envoi doit être réalisé au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale (**4 juin 2020**).

## **4- Droit de communication**

Tous les documents qui, d'après la loi, doivent être communiqués aux assemblées générales, seront tenus dans les délais légaux à la disposition des actionnaires au siège social ou sur le site internet de Sélectirente à l'adresse suivante ([www.selectirente.com](http://www.selectirente.com)).

*Le Directoire.*

## FORMULAIRE DE DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS



### ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU MERCREDI 10 JUIN 2020

A 14 H à Huis Clos au siège social de la Société

Les documents afférents à l'Assemblée Générale et visés à l'article R.225-81 du Code de commerce sont consultables sur notre site Internet à l'adresse suivante : **www.selectirente.com, rubrique Espace finance>Assemblées Générales**

Je soussigné(e) :

NOM :

Prénom usuel :

Domicile :

Propriétaire de \_\_\_\_\_

actions nominatives,

et/ou de \_\_\_\_\_

actions au porteur,

de la Société SELECTIRENTE

reconnais avoir reçu les documents afférents à l'Assemblée Générale précitée et visés à l'article R. 225-81 du Code de Commerce,

demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée Générale Mixte du 10 Juin 2020 tels qu'ils sont visés par l'article R. 225-83 du Code de Commerce.

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ 2020

Signature

- \* Conformément à l'article R. 225-88 du Code de Commerce, les actionnaires titulaires d'actions nominatives peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de Commerce à l'occasion de chacune des assemblées générales ultérieures. Au cas où l'actionnaire désirerait bénéficier de cette faculté, mention devra être portée sur la présente demande.
- \* En application de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020, l'envoi de documents peut être valablement effectué par message électronique, sous réserve que l'actionnaire indique, dans sa demande, l'adresse électronique à laquelle cet envoi peut être fait.

