

PROJET DE NOTE ETABLI PAR LA SOCIETE



EN REPONSE

AU PROJET D'OFFRE PUBLIQUE DE RETRAIT PORTANT SUR LES ACTIONS DE LA SOCIETE

INITIEE PAR LA SOCIETE



Le présent projet de note en réponse (le « **Projet de Note en Réponse** ») a été établi et déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 15 janvier 2021 conformément aux articles 231-19 et 231-26 du règlement général de l'AMF.

**CETTE OFFRE ET LE PROJET DE NOTE EN REPONSE RESTENT SOUMIS À
L'EXAMEN DE L'AMF**

AVIS IMPORTANT

En application des dispositions des articles 231-19 et 261-1, I, 1° et 4° du règlement général de l'AMF, le rapport du cabinet Ledouble, agissant en qualité d'expert indépendant, est inclus dans le présent projet de note en réponse.

Le Projet de Note en Réponse est disponible sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org) et sur le site internet de Selectirente (www.selectirente.com) et peut être obtenu sans frais auprès de : Selectirente (303 square des Champs Elysées, 91026 Evry-Courcouronnes Cedex).

SELECTIRENTE
303, square des Champs Elysées
91026 Evry-Courcouronnes

Conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de SELECTIRENTE seront mises à la disposition du public au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'offre publique de retrait selon les mêmes modalités.

Un communiqué sera diffusé pour informer le public des modalités de mise à disposition de ces documents.

TABLE DES MATIERES

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | RAPPEL DES PRINCIPAUX TERMES ET CONDITIONS DE L'OFFRE | 4 |
| 1.1 | Présentation de l'Offre | 4 |
| 1.2 | Contexte de l'Offre..... | 4 |
| 1.2.1 | Description de la Transformation | 5 |
| 1.2.2 | Organisation juridique de la Société post Transformation..... | 5 |
| 1.2.3 | Composition des organes sociaux | 8 |
| 1.2.4 | Convention de prestation de conseils et d'assistance..... | 9 |
| 1.3 | Intérêt de la Transformation | 10 |
| 1.3.1 | Faire de la Société une société à activité commerciale de plein exercice à l'image de toutes ses consœurs, sortant à cette occasion du statut de FIA . | 10 |
| 1.3.2 | Doter SELECTIRENTE d'une direction managériale propre..... | 11 |
| 1.3.3 | Définir des conditions de rémunération de la gérance conformes aux standards de son industrie | 12 |
| 1.3.4 | Favoriser le développement de la Société, y compris à l'international..... | 13 |
| 1.4 | Conditions de l'Offre | 14 |
| 1.4.1 | Conditions particulières relatives à l'Offre | 14 |
| 1.4.2 | Procédure d'apport à l'Offre | 14 |
| 1.4.3 | Calendrier indicatif de l'Offre..... | 14 |
| 1.4.4 | Restrictions concernant l'Offre à l'étranger..... | 14 |
| 2. | ACCORDS RELATIFS A L'OFFRE ET SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR SON APPRECIATION OU SON ISSUE | 14 |
| 3. | AVIS MOTIVE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE | 16 |
| 3.1 | Composition du Conseil de surveillance | 16 |
| 3.2 | Rappel des décisions préalables du Conseil de surveillance | 17 |
| 3.3 | Avis motivé du Conseil de surveillance | 19 |
| 4. | INTENTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | 24 |
| 5. | INTENTIONS DE LA SOCIETE QUANT AUX ACTIONS AUTO-DETENUES | 25 |
| 6. | RAPPORT DE L'EXPERT INDEPENDANT | 25 |
| 7. | ELEMENTS CONCERNANT LA SOCIETE SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE | 89 |
| 7.1 | Structure et répartition du capital et des droits de vote de la Société..... | 89 |
| 7.2 | Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'Actions | 90 |
| 7.2.1 | Avant la Transformation | 90 |
| 7.2.2 | Après la Transformation | 90 |
| 7.3 | Clauses de conventions prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition et portant sur au moins 0,5% du capital ou des droits de vote de la Société (article L. 233-11 du Code de commerce)..... | 90 |
| 7.4 | Participations directes ou indirectes au sein du capital de la Société ayant fait l'objet d'une déclaration de franchissement de seuil ou d'une déclaration d'opération sur titres | 91 |
| 7.5 | Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci..... | 92 |
| 7.5.1 | Avant la Transformation | 92 |
| 7.5.2 | Après la Transformation | 92 |
| 7.6 | Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel | 92 |
| 7.7 | Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et/ou à l'exercice des droits de vote | 92 |
| 7.8 | Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Directoire et du Conseil de surveillance ainsi qu'à la modification des statuts de la Société | 92 |
| 7.8.1 | Avant la Transformation | 92 |
| 7.8.2 | Après la Transformation | 93 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 7.9 | Pouvoirs des organes de Direction de SELECTIRENTE, en particulier en matière d'émission ou de rachat de titres | 95 |
| 7.9.1 | Avant la Transformation | 95 |
| 7.9.2 | Après la Transformation | 98 |
| 7.10 | Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société..... | 100 |
| 7.11 | Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil de surveillance ou du Directoire, les salariés ou les dirigeants de la Société, en cas de démission, de licenciement sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique | 101 |
| 8. | CONSULTATION DES INSTANCES REPRESENTATIVES DU PERSONNEL DE LA SOCIETE | 101 |
| 9. | INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE..... | 101 |
| 10. | PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE EN REPONSE..... | 101 |

1. RAPPEL DES PRINCIPAUX TERMES ET CONDITIONS DE L'OFFRE

1.1 Présentation de l'Offre

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

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

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

- les actions de la Société déjà détenues par l'Initiateur ;
- les actions de la Société détenues par les Actionnaires Non Participants (voir paragraphe 2) ; et
- les actions de la Société auto-détenues (voir paragraphe 5).

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

Il n'existe pas de titres ou instruments financiers pouvant donner accès immédiatement ou à terme au capital ou aux droits de vote de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article 231-13 I du Règlement général de l'AMF, l'Offre est présentée par Natixis agissant en qualité d'établissement présentateur pour le compte de l'Initiateur, qui garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

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

1.2 Contexte de l'Offre

L'Offre est une offre publique de retrait déposée en application des dispositions de l'article 236-5 du Règlement général de l'AMF dans le cadre du projet de Transformation, qu'il sera proposé d'approuver à l'assemblée générale des actionnaires de la Société prévue le 3 février 2021. L'Offre suivra la procédure décrite aux articles 236-5 et 236-7 du Règlement général de l'AMF. Elle a été déposée pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires s'imposant dans le cadre de la Transformation.

L'Initiateur n'a pas l'intention de procéder au retrait des actions de la Société de la cote. L'Initiateur n'envisage pas de demander à Euronext la radiation des actions SELECTIRENTE du marché réglementé d'Euronext à Paris.

1.2.1 Description de la Transformation

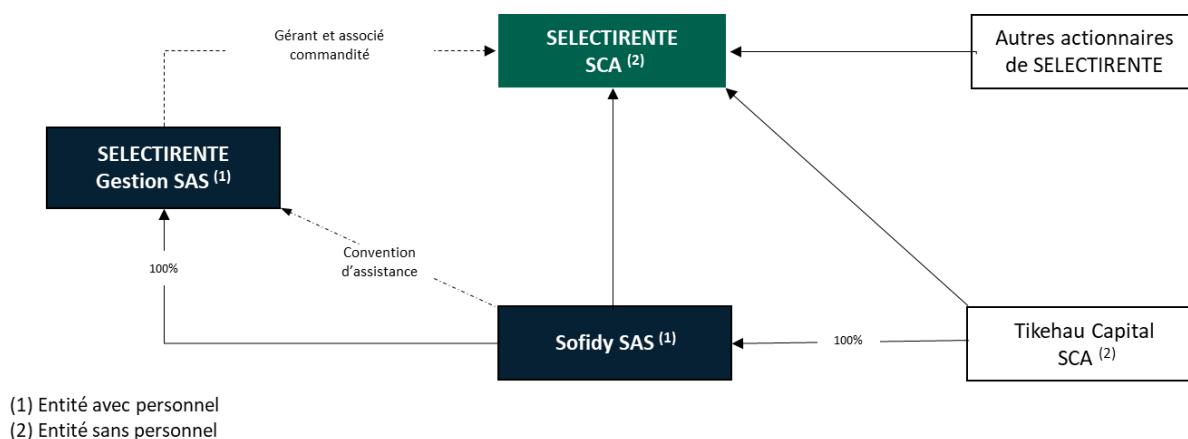
Il est proposé aux actionnaires de la Société, qui se réuniront en assemblée générale le 3 février 2021, de décider la Transformation en société en commandite par actions.

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

Dans le cadre de la Transformation, il sera mis fin à la Convention de Délégation de Gestion et, sous réserve des décisions des actionnaires de SELECTIRENTE, la gérance de SELECTIRENTE sera assurée par SELECTIRENTE Gestion, une société par actions simplifiée, au capital de 100.000 euros dont le siège social est situé 303, square des Champs-Élysées, 91026 Evry-Courcouronnes et immatriculée auprès du registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro 891 372 294 (« **SELECTIRENTE Gestion** »). SELECTIRENTE Gestion serait également l'associé commandité de la Société. Il est prévu parallèlement la mise en place d'une convention de prestation de conseils et d'assistance entre SELECTIRENTE Gestion et Sofidy, notamment en matière d'investissement, de mise en œuvre de mesures de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière (telles que ces missions sont plus amplement décrites au paragraphe 1.2.4).

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

A l'issue de la Transformation, les relations entre la Société, SELECTIRENTE Gestion et l'Initiateur seront les suivantes :



1.2.2 Organisation juridique de la Société post Transformation

Il est prévu que SELECTIRENTE soit transformée de société anonyme en société en commandite par actions lors de l'assemblée générale mixte des actionnaires convoquée pour le 3 février 2021. Ce changement de forme sociale s'accompagnera d'aménagements de la gouvernance de SELECTIRENTE afin que la Société puisse bénéficier d'une direction managériale propre lui permettant de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire.

- *Associé commandité* : SELECTIRENTE Gestion serait désignée associé commandité de SELECTIRENTE. En rémunération de sa responsabilité illimitée, SELECTIRENTE Gestion aura un droit précipitaire sur les distributions de dividendes ou de réserves de SELECTIRENTE

fixé par les statuts à un montant égal à 10% du montant de la distribution autorisée, plafonné au bénéfice distribuable. L'intégralité du capital de SELECTIRENTE Gestion est détenu par l'Initiateur. Le premier Président de SELECTIRENTE Gestion est Monsieur Jérôme Descamps.

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

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

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

de SELECTIRENTE, (iii) le transfert des parts de commandité de SELECTIRENTE, et (iv) toute modification des statuts de SELECTIRENTE.

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

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

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

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

- *Organe de contrôle* : SELECTIRENTE conservera un Conseil de surveillance, dont Monsieur Pierre Vaquier demeurera le Président. Le Conseil de surveillance sera composé de trois à quatorze membres, actionnaires de la Société, qui seront nommés et révoqués par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant également la qualité d'associé commandité ne pouvant pas prendre part au vote. Il sera renouvelé chaque année par roulement, et la durée du mandat des membres du Conseil de surveillance sera fixée à quatre (4) ans, sous réserve des dispositions légales et statutaires permettant la prolongation de la durée du mandat. Il sera proposé à l'assemblée générale mixte des actionnaires de SELECTIRENTE prévue pour le 3 février 2021 d'élire les personnes visées au paragraphe 1.2.3 ci-dessous en tant que membres du nouveau Conseil de surveillance de SELECTIRENTE.

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

1.2.3 Composition des organes sociaux

Dans le cadre de la Transformation, l'assemblée générale des actionnaires de SELECTIRENTE prévue le 3 février 2021 se prononcera sur l'élection des membres du nouveau Conseil de surveillance de SELECTIRENTE et la désignation de SELECTIRENTE Gestion (présidée par Monsieur Jérôme Descamps) en qualité d'associé commandité et gérant de SELECTIRENTE.

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

Avant la Transformation

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

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

| Gérant | Conseil de Surveillance |
|----------------------|---|
| SELECTIRENTE Gestion | Pierre Vaquier, <i>Président du Conseil de Surveillance</i> |
| | Hubert Martinier, <i>Vice-Président</i> |
| | Dominique Dudan |
| | Frédéric Jariel |
| | Philippe Labouret |

| | |
|----------------------------|--|
| Président du Gérant | Cécile Mayer-Lévi |
| Monsieur Jérôme Descamps | Nathalie de Mortemart |
| | Marie Sardari |
| | Pléiade représentée par Vincent Fargant |
| | SCI Primonial Capimmo représentée par Louis Molino |
| | SOFIDIANE représentée par Sylvie Marques |
| | SOGECAP représentée par Eric Joseph |

1.2.4 Convention de prestation de conseils et d'assistance

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

Ces missions couvriront :

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

la préparation et la tenue des assemblées générales de SELECTIRENTE SCA, et une assistance dans l'exécution juridique de ses projets de développement ; et

- une assistance et des conseils en relations investisseurs et communication financière, avec notamment : un accompagnement de SELECTIRENTE Gestion dans la préparation des documents de présentation et des réunions investisseurs, des conseils sur le plan média, et une assistance sur l'établissement du document d'enregistrement universel et du rapport financier semestriel.

Les frais relatifs à la Convention de Délégation de Gestion seront entièrement supportés par SELECTIRENTE Gestion au moyen de la rémunération statutaire (voir paragraphe 1.2.2).

1.3 Intérêt de la Transformation

La Transformation vise principalement à :

- a) faire de SELECTIRENTE une société à activité commerciale de plein exercice à l'image de toutes ses consœurs, sortant à cette occasion du statut de fonds d'investissement alternatif (« FIA ») ;
- b) doter SELECTIRENTE d'une direction managériale propre lui permettant de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire ;
- c) définir des conditions de rémunération de la gérance conformes aux standards de son industrie ; et
- d) favoriser le développement de la Société, y compris à l'international.

1.3.1 Faire de la Société une société à activité commerciale de plein exercice à l'image de toutes ses consœurs, sortant à cette occasion du statut de FIA

SELECTIRENTE est qualifiée actuellement de « Autre FIA » au sens de l'article L. 214-24, III 1° du Code monétaire et financier. A l'occasion de la Transformation, SELECTIRENTE sortira du régime FIA. Il est précisé que la perte de ce statut entraîne la perte de protection liée à l'existence d'un dépositaire.

Dans le cadre de la structure en commandite, le gérant serait en charge de la poursuite de la stratégie commerciale générale de SELECTIRENTE.

La stratégie d'entreprise de SELECTIRENTE, constituée de l'acquisition de biens immobiliers et de la gestion locative, se traduira en pratique par une gestion très concrète et impliquée dans la sélection, la transformation et la préparation des locaux commerciaux pour répondre aux demandes des clients, l'évolution constante des locaux disponibles par leur rotation et leur amélioration régulière, l'implication dans les éléments techniques des rénovations et des choix des clients, l'adaptation permanente de la stratégie pour suivre les évolutions de marché et anticiper les besoins des clients de demain. En particulier, l'activité commerciale et industrielle de SELECTIRENTE inclura les éléments suivants :

- l'acquisition d'immeubles avec pour objectif de saisir des opportunités à fort potentiel. La capacité de SELECTIRENTE à sourcer les meilleurs emplacements et faire évoluer sa stratégie d'acquisition en fonction de ses anticipations d'évolution de la demande sont la clé de son succès dans ce segment spécifique du marché, aujourd'hui marqué par une forte volatilité (évolution des zones commerciales, concurrence avec les plateformes internet) ;

- la transformation des locaux pour répondre aux demandes des clients (performance énergétique, respect de l'environnement, flexibilité) qui suppose une approche innovante et technique des transformations de locaux et un savoir-faire de praticiens rompus de l'immobilier ;
- l'accompagnement des clients et des utilisateurs dans la recherche des emplacements les plus adaptés à leur activité et dans l'organisation des locaux pour répondre à leurs exigences opérationnelles ;
- la vente d'immeubles pour permettre de maintenir une adéquation des locaux détenus avec les évolutions du marché, des demandes des clients et de la stratégie de l'entreprise.

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

- d'un président, en charge notamment de la définition de la stratégie, des décisions d'investissements, des levées de capitaux et de la politique de financement, de la communication financière, des relations investisseurs et de la gestion des risques de SELECTIRENTE (voir paragraphe 1.2.3 pour la composition des organes sociaux de SELECTIRENTE) ;
- d'un directeur de l'immobilier et des opérations en charge notamment de l'analyse des opportunités d'investissement, de la valorisation et de la gestion du patrimoine, en lien avec le président et avec le support technique et l'expertise de Sofidy ; et
- d'un directeur administratif et financier, en charge notamment de la politique de financement, de la comptabilité, du contrôle de gestion et du suivi de la gestion des risques, en lien avec le président et avec le support technique et l'expertise de Sofidy.

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

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

1.3.2 Doter SELECTIRENTE d'une direction managériale propre

SELECTIRENTE Gestion assurera seule la gestion de SELECTIRENTE. Elle bénéficiera d'une assistance administrative de la part de Sofidy via la mise en place d'une convention de prestation de conseils et d'assistance, notamment en matière d'investissement, de mise en œuvre de mesures de valorisation du patrimoine et de gestion immobilière (la « **Convention de Prestation de Services** ») laquelle est décrite au paragraphe 1.2.4 ci-dessus.

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

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

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

SELECTIRENTE Gestion serait rémunérée via :

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

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

Comparaison de la structure de rémunération sur 2019 pro forma :

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

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

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

1.4 Conditions de l'Offre

1.4.1 *Conditions particulières relatives à l'Offre*

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

1.4.2 *Procédure d'apport à l'Offre*

La procédure d'apport à l'Offre est décrite au paragraphe 2.4 du Projet de Note d'Information.

1.4.3 *Calendrier indicatif de l'Offre*

Le calendrier indicatif de l'Offre est décrit au paragraphe 2.5 du Projet de Note d'Information.

1.4.4 *Restrictions concernant l'Offre à l'étranger*

Les restrictions concernant l'Offre à l'étranger sont décrites au paragraphe 2.8 du Projet de Note d'Information et s'appliquent au présent Projet de Note en Réponse.

2. ACCORDS RELATIFS A L'OFFRE ET SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE SIGNIFICATIVE SUR SON APPRECIATION OU SON ISSUE

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

- i. Tikehau Capital, société en commandite par actions au capital de 1 645 378 368 euros, dont le siège social est situé 32 rue de Monceau, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 477 599 104 (« **Tikehau Capital** ») qui détient 1 562 937 actions représentant 37,45% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse ;
- ii. GSA Immobilier¹, société anonyme au capital de 95 344 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro 379 317 159, et dont le siège social est situé 52 boulevard de l'Yerres, 91026 Evry-Courcouronnes (« **GSA Immobilier** ») qui détient 576 actions représentant 0,01% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse ,
- iii. Sofidiane², société par actions simplifiée, au capital de 6 913 520 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Evry sous le numéro 487 997 488, dont le siège social est situé 303 Square des Champs Elysées, 91026 Evry-Courcouronnes (« **Sofidiane** ») qui détient 32 479 actions représentant 0,78% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de en Réponse ;

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

² Sofidiane est contrôlée par Monsieur Christian Flamarion.

- iv. Makemo Capital³, société par actions simplifiée, au capital de 7 250 923,20 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 485 078 794, dont le siège social est situé 32 rue de Monceau, 75008 Paris (« **Makemo Capital** ») qui détient 47 030 actions représentant 1,13% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse ;
- v. AF&Co, société par actions simplifiée, au capital de 952 430 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 444 427 298, dont le siège social est situé 32 rue de Monceau, 75008 Paris (« **AF&Co** ») qui détient 1 action représentant 0,00% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse ;
- vi. Monsieur Antoine Flamarion qui détient 1 750 actions représentant 0,04% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse ; et
- vii. Monsieur Christian Flamarion qui détient 822 actions représentant 0,02% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse.

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

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

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

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

Ces actionnaires minoritaires détiennent, ensemble, environ 40,36% du capital et des droits de vote de la Société à la date du Projet de Note en Réponse (ensemble avec les Concertistes, les « **Actionnaires Non Participants** »).

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

³ Makemo Capital est détenue conjointement par les sociétés AF&Co et MCH, respectivement contrôlées par Messieurs Antoine Flamarion et Mathieu Chabran.

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

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

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

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

Hormis les accords mentionnés ci-dessus, la Société n'a connaissance d'aucun accord pouvant avoir une incidence significative sur l'appréciation de l'Offre ou sur son issue.

3. AVIS MOTIVE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE

Conformément aux dispositions de l'article 231-19 du RGAMF, le Conseil de surveillance de la Société s'est réuni le 14 janvier 2021, sur convocation faite conformément aux statuts de la Société, à l'effet d'examiner le projet d'Offre et de rendre un avis motivé sur l'intérêt et les conséquences du projet d'Offre pour la Société, ses actionnaires et ses salariés.

3.1 Composition du Conseil de surveillance

A la date du Projet de Note en Réponse, le Conseil de surveillance de la Société est composé des membres suivants :

- Monsieur Pierre Vaquier, Président du Conseil de surveillance ;
- Monsieur Hubert Martinier, Vice-Président du Conseil de surveillance ;
- Madame Dominique Dudan, membre du Conseil de surveillance ;
- Monsieur Frédéric Jariel, membre du Conseil de surveillance ;
- Monsieur Philippe Labouret, membre du Conseil de surveillance ;
- Madame Cécile Mayer-Lévi, membre du Conseil de surveillance ;
- Madame Nathalie de Mortemart, membre du Conseil de surveillance ;
- Madame Marie Sardari, membre du Conseil de surveillance ;
- Pléiade, membre du Conseil de surveillance, représentée par Monsieur Vincent Fargant ;

- SCI Primonial Capimmo, membre du Conseil de surveillance, représentée par Monsieur Louis Molino, membre du Conseil de surveillance ;
- Sofidiane, membre du Conseil de surveillance, représentée par Madame Sylvie Marquès ; et
- Sogecap, membre du Conseil de surveillance, représentée par Monsieur Eric Joseph.

Madame Dominique Dudan, Monsieur Philippe Labouret et la société Pléiade, représentée par Monsieur Vincent Fargant, sont qualifiés d'indépendants au regard des critères d'indépendance du Code Middenext, bien que la Société n'ait pas encore retenu l'adoption de ce dernier.

3.2 Rappel des décisions préalables du Conseil de surveillance

Diligences et réunions du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance s'est réuni à plusieurs reprises au cours des dernières semaines, en particulier, aux dates suivantes :

- le 10 juin 2020, réunion durant laquelle le Conseil de surveillance a évoqué le changement de forme juridique de la Société en société en commandite par actions ;
- le 27 juillet 2020, réunion durant laquelle le Conseil de surveillance a abordé en détail les différentes modalités du projet de transformation (le « **Projet Rayon** »), a donné un avis favorable, et constitué un comité ad-hoc ;
- le 7 août 2020, réunion durant laquelle le Conseil de surveillance a désigné le cabinet Ledouble en qualité d'expert indépendant sur recommandation du comité ad hoc ;
- le 11 septembre 2020, réunion durant laquelle le Conseil a fait un point sur l'avancement du Projet Rayon ;
- le 27 novembre 2020, réunion durant laquelle le Conseil a à nouveau fait un point sur l'avancement du Projet Rayon ;
- le 9 décembre 2020, séance durant laquelle le Conseil a approuvé le projet de Transformation ainsi que les documents qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte des actionnaires de SELECTIRENTE le 3 février ; et s'agissant de l'Offre, le Conseil a envisagé à titre préliminaire de ne pas apporter leurs actions à l'Offre, puis approuvé conformément à la décision du Directoire, le fait que la Société n'apportera pas ses actions à l'Offre.

Travaux du comité ad-hoc

Conformément aux bonnes pratiques de gouvernance ainsi qu'aux recommandations AMF n°2006-08 et n°2006-15, le Conseil de surveillance a, lors de sa séance du 27 juillet 2020, constitué un comité ad-hoc composé d'une majorité de membres indépendants du Conseil de surveillance, composé de :

- Madame Dominique Dudan, membre indépendant et Présidente du Comité ad-hoc ;
- Monsieur Hubert Martinier, membre non indépendant ;
- La société Pléiade représentée par Monsieur Vincent Fargant, membre indépendant.

Ce comité a pour mission de proposer au Conseil de surveillance la nomination d'un expert indépendant, d'assurer le suivi et la supervision des travaux de l'expert indépendant, et de préparer un projet d'avis motivé.

Le comité ad-hoc s'est réuni par visio-conférence le 4 août 2020 et a décidé de proposer au Conseil de surveillance la nomination du cabinet Ledouble, représenté par Mesdames Agnès Piniot et Stéphanie

Guillaumin, en qualité d'expert indépendant, après avoir constaté que le cabinet Ledouble avait déjà eu connaissance du dossier SELECTIRENTE lors de l'offre publique d'achat réalisée en 2018 et répondait aux critères d'indépendance fixés par la réglementation applicable.

Sur proposition du comité ad-hoc, le Conseil de surveillance a désigné dans sa séance du 7 août 2020, sur le fondement de l'article 261-1, I, 1° et 4°, du règlement général de l'AMF, le cabinet Ledouble, représenté par Mesdames Agnès Piniot et Stéphanie Guillaumin, en qualité d'expert indépendant chargé d'apprécier le caractère équitable des conditions financières de l'Offre proposées aux actionnaires de la Société (l'« **Expert Indépendant** »).

Les membres de ce comité ad-hoc se sont réunis à plusieurs reprises au cours des dernières semaines afin d'échanger avec l'Expert Indépendant sur la méthodologie adoptée pour l'analyse multicritères et la détermination du prix de l'Offre, et d'examiner le projet de note en réponse et le rapport de l'Expert Indépendant, en particulier aux dates suivantes :

- A compter du 3 août 2020 jusqu'au 13 janvier 2021 : réception par l'Expert Indépendant d'éléments juridiques et financiers sur la Société.
- A compter du 13 août 2020 : accès par l'Expert Indépendant à une data room complète sur la Société (y compris le plan d'affaires revu par le Directoire dans le cadre de l'Offre).
- Le 8 septembre 2020 : réception par l'Expert Indépendant de la lettre de mission de la Société.
- A compter du mois de septembre : premières discussions avec le Président du Directoire sur le plan d'affaires.
- 12 novembre 2020 : réunion de lancement entre l'Expert Indépendant, la direction financière de SELECTIRENTE et Monsieur Jérôme Descamps.
- Le 18 novembre 2020 : réception par l'Expert Indépendant du business plan 2020- 2023 finalisé et approuvé par le Conseil de surveillance le 27 novembre 2020.
- A compter du 18 novembre 2020 : discussions entre l'Expert Indépendant, Monsieur Jérôme Grumler Directeur Général Délégué de Sofidy, Paul Misserey Directeur Financier Adjoint de Sofidy, et Dany Abi-Azar Finance Fund Manager de Sofidy, sur le modèle économique de la Société, le budget et le plan d'affaires.
- Le 25 novembre 2020 : réception par l'Expert Indépendant des premiers éléments d'appréciation du prix de la banque présentatrice.
- En août et septembre 2020 pour l'Expert indépendant et en novembre 2020 pour Natixis : détermination des échantillons de comparables et premières réflexions sur les paramètres de la valorisation DCF, notamment sur le coût moyen pondéré du capital.
- Entre le 25 novembre et le 3 décembre 2020 : réunions entre l'Expert Indépendant et le management de la Société sur la performance et les perspectives de la Société ainsi que sur la fourchette d'atterrissage d'ANR au 31 décembre 2020, laquelle a fait l'objet d'une revue par le comité d'audit, d'une approbation par le Directoire le 8 décembre 2020 et d'un avis positif par le Conseil de surveillance le 9 décembre 2020.
- De novembre à la remise du rapport par l'Expert Indépendant : nombreux échanges entre l'Expert Indépendant, la Société et ses conseils.
- Le 8 janvier 2021 : transmission d'un projet de rapport de l'Expert Indépendant à la Société et au comité ad-hoc.
- Le 13 janvier 2021 : remise du projet de rapport final de l'Expert Indépendant à la Société.
- Le 14 janvier 2021 : remise du rapport final de l'Expert Indépendant à la Société.

Dans le cadre de sa mission, l'Expert Indépendant a eu accès entre autres :

- A un plan d'affaires 2020-2023, établi durant les mois de septembre à novembre 2020 dans le cadre de l'Offre. Ce plan d'affaires a été revu par le Directoire de la Société et a été présenté aux membres du Conseil de surveillance le 27 novembre 2020 pour approbation. Il traduit à ce jour la meilleure estimation possible des prévisions de la Société ;

- Aux travaux de l'expert immobilier indépendant et de ses projets finalisés de valeurs d'expertises de la Société au 31 décembre 2020 ;
- Au travail complet d'atterrissage comptable au 31 décembre 2020 mené en vue d'établir une fourchette d'ANR Net Disposal Value établi selon les normes EPRA au 31 décembre 2020 ;
- Aux derniers rapports annuels et semestriels de la Société ;
- Aux accords pouvant être qualifiés de « connexes » ;
- A tous les procès-verbaux du Conseil de surveillance de SELECTIRENTE intervenus en 2020, d'assemblées générales du 13 juin 2018, 13 juin 2019 et 10 juin 2020 ;
- Au procès-verbal du Comité ad-hoc du 11 janvier 2021 relatif à la recommandation sur le prix de l'Offre transmis au Conseil du 14 janvier 2021, ainsi que le projet de procès-verbal du Conseil de surveillance du 14 janvier, et les projets de résolutions qui seront présentées à l'assemblée générale mixte du 3 février 2021.

Au terme de ce processus, le comité ad hoc a, dans sa séance du 11 janvier 2021, préparé un avis motivé conformément à l'article 261-1, III du règlement général de l'AMF et recommandé au Conseil de surveillance de la Société d'émettre un avis favorable sur l'Offre.

3.3 Avis motivé du Conseil de surveillance

Préalablement à la réunion, les membres du Conseil de surveillance ont eu connaissance :

- du projet de note d'information établi par l'Initiateur et déposé à l'AMF le 18 décembre 2020, qui contient notamment les caractéristiques de l'Offre, les intentions de l'Initiateur et les éléments de l'appréciation de l'Offre établis par Natixis, établissement présentateur et garant ;
- L'avis motivé préparé par le comité ad hoc conformément à l'article 261-1, III du règlement général de l'AMF ;
- Le rapport établi par l'Expert Indépendant, conformément aux articles 261-1, I du règlement général de l'AMF ;
- Le projet de note en réponse de la Société, conformément à l'article 231-19 du règlement général de l'AMF ; et
- Le projet de communiqué de presse relatif à l'avis motivé du Conseil et à l'Offre devant être diffusé à la suite de la présente réunion dans le cadre du dépôt du projet de note en réponse auprès de l'AMF.

Le 14 janvier 2021, sur recommandation du comité ad-hoc, le Conseil de surveillance de la Société a rendu un avis motivé favorable sur l'intérêt et les conséquences du projet d'Offre pour la Société, ses actionnaires et ses salariés.

Tous les membres du Conseil de surveillance de la Société étaient présents ou représentés.

L'extrait du procès-verbal de cette réunion concernant l'avis motivé sur l'Offre figure ci-après :

« Examen de l'Offre et avis motivé du Conseil

Le Conseil de surveillance a tout d'abord constaté que :

- *l'Offre a été déposée en application du Titre III du Livre II et plus particulièrement des dispositions de l'article 236-5 du Règlement général de l'AMF, dans le cadre du projet de transformation de SELECTIRENTE de société anonyme en société en commandite par actions qui sera soumis au vote des actionnaires de SELECTIRENTE prévu le 3 février 2021 ;*

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

- *l'Initiateur et les autres membres du Concert détiennent, directement et indirectement, 2 172 093 actions de la Société, représentant environ 52,05% du capital et des droits de vote de la Société ;*
 - *l'Offre porte sur la totalité des actions de SELECTIRENTE autres que :*
 - o *les actions SELECTIRENTE déjà détenues par l'Initiateur, soit 526 498 actions représentant 12,62% du capital et des droits de vote de la Société,*
 - o *les actions SELECTIRENTE détenues par les Actionnaires Non Participants, soit représentant 3 329 617 actions représentant 79,79% du capital et des droits de vote de la Société, et*
 - o *les actions SELECTIRENTE auto-détenues, qui ne seront pas apportées à l'Offre, soit 5.400 actions au jour des présentes,*
- soit à la connaissance de la Société, un nombre maximal de 311 423 actions représentant 7,5% du capital social et des droits de vote de la Société ;*
- *pour les actionnaires, le prix de l'Offre de 87,30 euros par action (dividende attaché) fait ressortir une prime de +9,8% par rapport au cours de clôture de l'action de la Société au 9 décembre 2020, correspondant au cours de clôture de l'action de la Société au jour de l'annonce du projet d'Offre, de +9,9%, +9,9%, +10,0% et +9,9% par rapport aux cours moyens pondérés par les volumes sur un mois, deux mois, trois mois et six mois ;*
 - *l'Offre permet, dans le cadre de la Transformation, aux actionnaires de SELECTIRENTE qui apporteront leurs actions à l'Offre d'obtenir une liquidité immédiate sur l'intégralité de leur participation.*

Le Conseil de surveillance a ensuite relevé les principales intentions suivantes de l'Initiateur pour les douze mois à venir :

- *L'Offre n'est déposée que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires s'imposant dans le cadre de la Transformation qui sera proposée lors de l'assemblée générale des actionnaires de SELECTIRENTE prévue le 3 février 2021. Elle ne s'inscrit pas dans le cadre d'un rapprochement industriel et commercial entre l'Initiateur et SELECTIRENTE.*
- *L'Offre n'affectera pas la poursuite des activités de SELECTIRENTE, ni la stratégie de celle-ci. Au contraire, la Transformation dans le cadre de laquelle s'inscrit l'Offre vise principalement à :*
 - o *faire de SELECTIRENTE une société à activité commerciale de plein exercice à l'image de toutes ses consœurs, sortant à cette occasion du statut de fonds d'investissement alternatif;*
 - o *doter SELECTIRENTE d'une direction managériale propre lui permettant de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire ;*
 - o *définir des conditions de rémunération de la gérance conformes aux standards de son industrie ; et*
 - o *favoriser le développement de la Société, y compris à l'international.*
- *La Transformation et l'Offre liée à celle-ci ne résulteront pas, par elles-mêmes, en la création d'un nouveau groupe entre l'Initiateur et la Société. L'Initiateur détient déjà, de concert, le contrôle de la Société.*
- *Dans le cadre de la Transformation, l'assemblée générale des actionnaires de la Société prévue le 3 février 2021 se prononcera sur l'élection des membres du nouveau Conseil de surveillance de SELECTIRENTE et la désignation de SELECTIRENTE Gestion (présidée*

par Monsieur Jérôme Descamps) en qualité d'associé commandité et gérant de SELECTIRENTE.

- *L'Offre n'aura, compte tenu de sa nature, pas d'incidence sur la politique poursuivie par la Société en matière d'emploi.*
- *A l'issue de l'Offre, la politique de dividendes de la société SELECTIRENTE SCA continuera d'être déterminée par ses organes sociaux en fonction des capacités et obligations distributives, de la situation financière et des besoins financiers de la Société et dans le respect des obligations de distribution liées au régime applicable aux SIIC, pour lequel la Société a opté.*
- *l'Initiateur n'envisage pas de mettre en œuvre un retrait obligatoire à l'issue de l'Offre ni de demander à Euronext la radiation des actions SELECTIRENTE du marché réglementé d'Euronext à Paris. Au contraire, l'intention de l'Initiateur est de maintenir le flottant de SELECTIRENTE à hauteur de 40 % ou plus du capital et des droits de vote de la Société afin de continuer à bénéficier du statut de SIIC, conformément à l'article 208 C, I, alinéa 2, du Code général des impôts.*
- *l'Initiateur n'envisage pas, à la date du Projet de Note d'Information, de fusionner avec la Société.*

Le Président laisse ensuite la parole à l'Expert Indépendant afin que ce dernier présente au Conseil les conclusions de son rapport d'expertise indépendante sur les conditions de l'Offre.

Après présentation du cadre d'intervention de sa mission, du contexte et des termes de l'offre, l'Expert Indépendant rappelle les principales caractéristiques du secteur d'activité de Sélectirente en France, son positionnement et ses performances historiques.

Puis, les méthodes d'évaluation de l'action sont présentées, par référence au cours de bourse, par référence aux transactions récentes, à l'ANR, à l'actualisation des flux prévisionnels de trésorerie, par référence aux comparables boursiers, aux comparables transactionnels, pour aboutir à la synthèse de la valeur de l'action Sélectirente.

Ensuite, l'Expert Indépendant présente l'analyse faite des éléments de valorisation par l'établissement présentateur, l'appréciation faite de l'incidence des accords connexes et la perception de l'offre par les actionnaires minoritaires.

Les travaux d'évaluation menés par l'Expert Indépendant selon une analyse multicritères lui ont permis de conclure au caractère équitable du prix de 87,30 euros par action (dividende attaché), en relevant notamment que :

- *« la référence à l'ANR NDV EPRA valorise l'Action en-deçà ou au Prix d'Offre ; le Prix d'Offre, sur les valeurs ressortant des estimations au 31 décembre 2020 communiquées le 9 décembre 2020 par la Société, qui s'établissent entre 86,50 € et 87,30 €, extériorise des primes comprises entre 0,00 % et 0,92 % ;*
- *le Prix d'Offre extériorise une prime comprise entre 6,50% à 10,10% sur les cours moyens pondérés par les volumes ;*
- *le Prix d'Offre extériorise une prime de 0,58% sur le prix d'émission de la dernière augmentation de capital de la Société ;*
- *le Prix d'Offre extériorise une prime de l'ordre de 1,02% sur la valeur intrinsèque ;*

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

- *les valeurs analogiques de l'Action par les multiples boursiers se situent dans une fourchette large, dont la borne haute reste inférieure au Prix d'Offre ;*
- *la décote extériorisée par référence aux offres publiques sans intention de retrait obligatoire est réduite. »*

En conséquence, l'Expert Indépendant conclut que : « A l'issue de nos travaux de valorisation de l'Action, nous sommes d'avis que le Prix d'Offre de 87,30 € est équitable d'un point de vue financier pour les actionnaires sollicités pour apporter volontairement leurs titres à l'Offre.

Nous n'avons pas identifié dans les Accords Connexes de dispositions susceptibles de préjudicier aux intérêts des actionnaires dont les titres sont visés par l'Offre. »

Au regard des éléments qui précèdent, le Conseil de surveillance, après en avoir délibéré et statuant à l'unanimité des membres présents ou réputés présents :

- (i) décide, sur recommandation du comité ad hoc, au regard des éléments qui précèdent, et notamment au vu (i) des termes de l'Offre, (ii) des motifs et des intentions de l'Initiateur et (iii) des éléments de valorisation indiqués dans le rapport de l'Expert Indépendant, et du fait que le rapport de l'Expert Indépendant conclut au caractère équitable des termes de l'Offre :*
 - a. d'émettre un avis favorable à l'Offre ;*
 - b. que l'Offre est dans l'intérêt de la Société, dans la mesure où, s'inscrivant dans le cadre de la Transformation, elle contribue à la réorganisation de la Société pour devenir une foncière européenne de référence dans les commerces de proximité en centre-ville, cette évolution visant à permettre à la Société d'atteindre ses objectifs de croissance ambitieux tout en lui offrant la flexibilité nécessaire pour adapter sa stratégie ;*
 - c. que l'Offre est dans l'intérêt de ses actionnaires, puisque le prix proposé par l'Initiateur est considéré comme équitable par l'expert indépendant et valorise correctement les actions de la Société ; et*
 - d. que l'Offre est sans incidence sur la politique poursuivie par la Société en matière d'effectifs, étant précisé que la Société n'emploie aucun salarié ;*
- (ii) recommande aux actionnaires de la Société, malgré son avis favorable à l'Offre, de ne pas apporter leurs actions à l'Offre. En effet, cette offre, déclenchée par la transformation de la société en société en commandite par actions, a pour objet de permettre aux actionnaires qui ne seraient pas satisfaits de cette nouvelle forme juridique de se défaire de leurs actions SELECTIRENTE. Or le Conseil de surveillance observe que cette Transformation a pour objet (i) de doter la Société d'une direction managériale propre lui permettant de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire ; (ii) d'en faire une société à activité commerciale de plein exercice à l'image de toutes ses consœurs, sortant à cette occasion du statut de fonds d'investissement alternatif ; (iii) de définir des conditions de rémunération de la gérance conformes aux standards de son industrie ; et (iv) de favoriser le développement de la Société, y compris à l'international ; ceci renforce la conviction du Conseil de surveillance qu'il y a lieu de recommander aux actionnaires de SELECTIRENTE de ne pas apporter leurs actions à l'Offre ;*
- (iii) confirme, en tant que de besoin, que les actions auto-détenues par la Société (5 400 actions au 14 janvier 2020) ne seront pas apportées à l'Offre ;*

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

- (iv) approuve les termes du projet de note en réponse de la Société figurant en **Annexe 1**, lequel inclura le rapport d'expertise indépendante et la position exprimée par le Conseil de surveillance relativement à l'Offre dans sa séance de ce jour, et son dépôt auprès de l'AMF en vue de son examen ;*
- (v) approuve les termes du communiqué de presse relatif à l'avis motivé du Conseil et à l'Offre figurant en **Annexe 2** et devant être diffusé à la suite de la présente réunion dans le cadre du dépôt du projet de note en réponse auprès de l'AMF ;*
- (vi) délègue, en tant que de besoin, tous pouvoirs au Président, à l'effet de finaliser, amender et permettre le dépôt par le Directoire, au nom et pour le compte de la Société, du projet de note en réponse de la Société, ainsi que le document « Autres Informations » de la Société (i.e. informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financière et comptables de la Société), lequel sera établi par le Directoire, ou tout autre document utile ou nécessaire à l'Offre ; et plus généralement prendre toute décision, effectuer tout acte ou signer tout document nécessaire à l'Offre et à sa mise en œuvre. »*

4. INTENTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le tableau ci-dessous reproduit la proportion d'actions de SELECTIRENTE détenue par les membres du Conseil de surveillance de la Société.

Ces membres n'apporteront pas leurs titres à l'Offre.

| Nom | Fonctions | Nombre d'actions de la Société détenues à la date de l'avis motivé | Intentions |
|-----------------------|---|---|----------------------|
| Pierre Vaquier | Président du conseil de surveillance | 1 | Non-apport à l'Offre |
| Hubert Martinier | Vice-président du conseil de surveillance | 2 850 | Non-apport à l'Offre |
| Dominique Dudan | Membre du conseil de surveillance | 50 | Non-apport à l'Offre |
| Frédéric Jariel | Membre du conseil de surveillance | 1 | Non-apport à l'Offre |
| Philippe Labouret | Membre du conseil de surveillance | 1 | Non-apport à l'Offre |
| Cécile Mayer-Lévi | Membre du conseil de surveillance | 1 | Non-apport à l'Offre |
| Nathalie de Mortemart | Membre du conseil de surveillance | 0 | N/A |
| Marie Sardari | Membre du conseil de surveillance | 1 | Non-apport à l'Offre |
| Pléiade | Membre du conseil de surveillance | 96 000 | Non-apport à l'Offre |
| SCI Primonial Capimmo | Membre du conseil de surveillance | 753 944 | Non-apport à l'Offre |
| Sofidiane | Membre du conseil de surveillance | 32 479 | Non-apport à l'Offre |
| Sogecap | Membre du conseil de surveillance | 576 036 | Non-apport à l'Offre |

5. INTENTIONS DE LA SOCIETE QUANT AUX ACTIONS AUTO-DETENUES

A la date du Projet de Note en Réponse, la Société détient 5 400 actions propres de la Société, dont 5 400 dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec Invest Securities renouvelé le 1^{er} octobre 2020.

L'Offre ne porte pas sur les actions détenues par la Société.

Conformément aux décisions du Directoire du 8 décembre 2020, et du Conseil de surveillance du 9 décembre 2020 et du 14 janvier 2021, ces actions ne seront pas apportées à l'Offre.

Il est en outre indiqué que l'exécution du contrat de liquidité susvisé a été suspendue le 9 décembre 2020, le jour de l'annonce du projet d'Offre.

6. RAPPORT DE L'EXPERT INDEPENDANT

En application des articles 261-1, I, 1^o et 4^o et suivants du RGAMF, le cabinet Ledouble a été désigné en qualité d'expert indépendant afin d'établir un rapport sur l'Offre.

Ce rapport, en date du 14 janvier 2021, est reproduit dans son intégralité ci-après.

7. ELEMENTS CONCERNANT LA SOCIETE SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE

7.1 Structure et répartition du capital et des droits de vote de la Société

A la date du Projet de Note en Réponse, le capital social de la Société s'élève à 66 767 008 euros, divisé en 4 172 938 actions d'une valeur nominale de 16 euros chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie, et le nombre de droits de vote théoriques s'établit à 4 172 938.

A cette date, à la connaissance de la Société, selon les dernières informations sur les franchissements de seuils communiquées et les déclarations d'opérations en période de pré-offre, le capital et les droits de vote de la Société sont répartis comme suit.

A l'exception du résultat de l'Offre qui accroîtra le cas échéant la participation de l'Initiateur, la Transformation n'aura pas d'impact sur la structure actionnariale.

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

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

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

Depuis le remboursement des dernières obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes de la Société émises par la Société le 17 décembre 2013 en circulation, survenu le 2 janvier 2020, il n'existe aucun autre titre de capital, ni aucun autre instrument financier ou droit pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, au capital ou aux droits de vote de la Société, autres que les actions de la Société.

7.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'Actions

7.2.1 *Avant la Transformation*

Obligation de déclaration en matière de franchissements de seuils

Les obligations légales prévues à l'article L. 233-7 du Code de commerce sont applicables.

L'article 12 des statuts de la Société prévoit une obligation, pour toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, de quelque manière que ce soit, au sens des articles L. 233-7 et suivants du Code de Commerce, un nombre de titres représentant, immédiatement ou à terme, une fraction égale à 2,5 % du capital et/ou des droits de vote aux assemblées ou de tout multiple de ce pourcentage, d'informer la Société du nombre total de titres qu'elle possède par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social au plus tard le quatrième jour de négociation suivant le jour de franchissement de seuil de participation, ou par tout autre moyen équivalent pour les actionnaires ou porteurs de titres résidents hors de France.

Cette obligation d'information s'applique dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus chaque fois que la fraction du capital social et/ou des droits de vote possédée devient inférieure à l'un des seuils prévus ci-dessus.

Transfert d'Actions

Aucune clause des statuts n'a pour effet de restreindre les transferts d'actions de la Société.

7.2.2 *Après la Transformation*

Obligation de déclaration en matière de franchissements de seuils

Les obligations légales prévues à l'article L. 233-7 du Code de commerce sont applicables.

L'article 7.3 des nouveaux statuts de la Société après Transformation prévoit une obligation, pour toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir, directement ou indirectement, un pourcentage du capital, des droits de vote ou d'une catégorie de titres donnant accès à terme au capital de la Société, égal ou supérieur à 2,5%, puis à tout multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils prévus par les dispositions légales et réglementaires, est tenue d'informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou par tout autre moyen équivalent pour les actionnaires ou porteurs de titres résidents hors de France) indiquant le nombre de titres détenus, dans le délai de quatre (4) jours de bourse à compter du franchissement de chacun de ces seuils. Cette obligation statutaire est régie par les mêmes dispositions que celles régissant l'obligation légale.

Transfert d'Actions

Aucune clause des statuts post-Transformation n'a pour effet de restreindre les transferts d'actions de la Société.

7.3 Clauses de conventions prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition et portant sur au moins 0,5% du capital ou des droits de vote de la Société (article L. 233-11 du Code de commerce)

Aucune clause de convention prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition et portant sur au moins 0,5% du capital ou des droits de vote de la Société n'a été portée à la connaissance de la Société en application de l'article L.233-11 du Code de commerce.

7.4 Participations directes ou indirectes au sein du capital de la Société ayant fait l'objet d'une déclaration de franchissement de seuil ou d'une déclaration d'opération sur titres

A la connaissance de la Société, selon les dernières informations sur les franchissements de seuils communiquées et les déclarations d'opérations en période de pré-offre, les actionnaires de la Société détenant plus de 2,5% de son capital et/ou de ses droits de vote sont indiqués dans le tableau figurant au paragraphe 7.1 ci-dessus.

Au jour du Projet de Note en Réponse, les franchissements de seuil suivants ont été portés à la connaissance de la Société :

- par courrier reçu le 20 décembre 2019, la Société Générale a déclaré avoir franchi à la hausse le 18 décembre 2019, indirectement par l'intermédiaire des sociétés qu'elle contrôle (Sogecap, Antarius, Sogevimmo, Pierre Patrimoine et Sogepierre), les seuils de 5% et 10% du capital et des droits de vote de la société SELECTIRENTE et détenir 576 036 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 13,81% du capital et des droits de vote de cette société.
- par courrier reçu le 19 décembre 2019, le concert composé de Mme Blandine Labouret, M. Philippe Labouret et de la société Presbourg Kleber Immobilier qu'il contrôle a déclaré avoir franchi à la baisse, le 16 décembre 2019, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société SELECTIRENTE et détenir 85 231 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 2,04% du capital et des droits de vote de cette société.
- par courriers reçus le 27 septembre 2019, la société civile immobilière Primonial Capimmo a déclaré avoir franchi en hausse, le 23 septembre 2019, les seuils de 10% et 15% du capital et des droits de vote de la société SELECTIRENTE et détenir 288 552 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 18,70% du capital et des droits de vote de cette société.

Il est également précisé qu'à la suite de l'offre publique d'achat initiée par Tikehau Capital sur les titres de SELECTIRENTE, Tikehau Capital détenait le 2 avril 2019 de concert avec les sociétés Sofidy, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, et MM. Antoine Flamarion et Christian Flamarion, 1 250 029 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 81,03% du capital et des droits de vote de cette société.

Par courriers reçus le 27 septembre 2019, (i) la société en commandite par actions Tikehau Capital a déclaré avoir franchi, le 23 septembre 2019, directement et indirectement à la baisse, par l'intermédiaire de la société par actions simplifiée Sofidy et la société anonyme GSA Immobilier qu'elle contrôle, les seuils de 2/3 du capital et des droits de vote de la société SELECTIRENTE et détenir, directement et indirectement par l'intermédiaire de ces sociétés, 907 889 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 58,84% du capital et des droits de vote de cette société, et (ii) le concert composé des sociétés Tikehau Capital, Sofidy, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, et MM. Antoine Flamarion et Christian Flamarion a déclaré avoir franchi à la baisse, le 23 septembre 2019, les seuils de 2/3 du capital et des droits de vote de la société SELECTIRENTE et détenir 1 001 492 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 64,90% du capital et des droits de vote de cette société. Cette déclaration a donné lieu à un avis publié par l'AMF 30 septembre 2019 sous le numéro 219C1753. Ce franchissement de seuil résulte de la cession d'un bloc préalable à une augmentation de capital de SELECTIRENTE d'un montant de 217 millions d'euros au profit de ses actionnaires existants, intervenue le 23 septembre 2019 et effectuée au prix de 86,8 euros par actions SELECTIRENTE.

Par courrier reçu le 19 décembre 2019, la société par actions simplifiée Sofidy a déclaré avoir franchi individuellement à la baisse, le 16 décembre 2019, les seuils de 20% et 15% du capital et des droits de vote de la société SELECTIRENTE et détenir individuellement 526 503 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 12,62% du capital et des droits de vote de cette société. Ce franchissement de seuil résulte d'une augmentation de capital de SELECTIRENTE d'un montant de 217 millions d'euros au profit de ses actionnaires existants. À cette occasion, le concert composé des sociétés

Tikehau Capital, Sofidy, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, et MM. Antoine Flamarion et Christian Flamarion n'a franchi aucun seuil et détient, au 16 décembre 2019, 2 172 098 actions SELECTIRENTE représentant autant de droits de vote, soit 52,07% du capital et des droits de vote de cette société. Cette déclaration a donné lieu à un avis publié par l'AMF le 19 décembre 2019 sous le numéro 219C2835.

7.5 Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

7.5.1 *Avant la Transformation*

Néant.

7.5.2 *Après la Transformation*

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

7.6 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel

Néant.

7.7 Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et/ou à l'exercice des droits de vote

A l'exception des accords détaillés au paragraphe 2 de la Note en Réponse, il n'existe pas, à la connaissance de la Société, d'accords entre actionnaires susceptibles d'entraîner des restrictions au transfert d'actions et/ou à l'exercice des droits de vote.

7.8 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Directoire et du Conseil de surveillance ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

7.8.1 *Avant la Transformation*

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Directoire

En application de l'article 14 des statuts, la Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de surveillance. Le Directoire est composé de deux membres au moins et de trois membres au plus. Les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de surveillance. La durée de leurs fonctions est de quatre ans. En cas de vacance, le Conseil de surveillance doit, soit pourvoir dans le délai de deux mois au remplacement du poste vacant, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé. La limite d'âge pour exercer les fonctions de membre du Directoire est fixée à 70 ans. Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'assemblée générale, sur proposition du Conseil de surveillance.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil de surveillance

En application de l'article 21 des statuts, le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire. En vertu de l'article 17 des statuts, il est composé de trois membres au moins et douze membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion. Les membres du Conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire, parmi

ses membres. La durée de leurs fonctions est de six années maximum. Le Conseil de surveillance peut procéder à des nominations provisoires dans les cas et sous les conditions prévues par la loi. La limite d'âge pour exercer les fonctions de membre du Conseil de surveillance est fixée à 85 ans. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire.

Règles applicables à la modification des statuts

En vertu de l'article 33 des statuts, l'assemblée générale extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement décidé et effectué.

7.8.2 Après la Transformation

Après la Transformation, SELECTIRENTE aura la forme d'une société en commandite par actions et sera dotée d'une Gérance et d'un Conseil de surveillance (voir paragraphe 1.2.2).

Règles applicables à la nomination et au remplacement de la Gérance

En application de l'article 8 des statuts de la Société après la Transformation, la Société est dirigée par un ou plusieurs Gérants qui ont pour mission la conduite générale des affaires de la Société, la convocation des assemblées générales des actionnaires et la fixation de leur ordre du jour, ainsi que l'établissement des comptes.

Le premier gérant de la Société, SELECTIRENTE Gestion, est nommé dans les statuts pour une durée égale à celle de la Société.

Le ou les Gérants sont nommés par le ou les associés commandités, qui fixe(nt) la durée du mandat.

Chaque Gérant peut démissionner de ses fonctions, sous réserve d'un préavis d'au moins trois mois, ledit délai pouvant néanmoins être réduit sur décision du ou des associés commandités en cas de circonstances affectant gravement la capacité du Gérant concerné à exercer ses fonctions.

SELECTIRENTE Gestion sera démissionnaire d'office de ses fonctions de Gérant, avec effet immédiat, en cas de Changement de Contrôle non-agréé, conformément aux termes et sous les réserves prévues à l'article 9 des statuts de la Société après la Transformation (voir également paragraphe 1.2.2).

Chaque Gérant peut être révoqué à tout moment sur décision du ou des associés commandités ou sur décision, à la majorité des deux-tiers, d'une Assemblée générale extraordinaire des actionnaires (sans l'accord du ou des associés commandités), convoquée par le Conseil de surveillance après délibération en son sein.

En cas de révocation sur décision de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, le Gérant aura droit au versement par la Société, *prorata temporis*, de la rémunération qui lui est due jusqu'au jour de la perte de sa qualité de Gérant et au versement par la Société d'une indemnité correspondant à la somme de (i) deux tiers d'une année de rémunération fixe (sur la base de la moyenne des rémunérations fixes des deux derniers exercices complets) et (ii) un tiers d'une année de rémunération variable (sur la base de la moyenne des rémunérations variables des deux derniers exercices complets), cette somme étant payable en numéraire dans les dix (10) jours qui suivent la date de l'Assemblée générale.

En cas de démission d'office à la suite d'un Changement de Contrôle, le Gérant aura droit au versement par la Société, *prorata temporis*, de la rémunération qui lui est due jusqu'au jour de la perte de sa qualité de Gérant, cette rémunération étant payable en numéraire dans les dix (10) jours qui suivent la date d'arrêté des comptes du semestre au cours duquel le Changement de Contrôle est intervenu.

En cas de cessation, pour quelque cause que ce soit, des fonctions de tous les Gérants de la Société entraînant une vacance de la Gérance, le ou les associés commandités assurent la Gérance de la Société

dans l'attente de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants dans les conditions prévues par les statuts de la Société.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil de surveillance

En application de l'article 10 des statuts de la Société après la Transformation, le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Les premiers membres du Conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale prévue le 3 février 2021 et statuant sur la Transformation.

Le Conseil de surveillance est composé de trois à quatorze membres, actionnaires de la Société, qui sont nommés et révoqués par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, les actionnaires ayant également la qualité d'associé commandité ne pouvant pas prendre part au vote.

Le nombre des membres du Conseil de surveillance ayant dépassé l'âge de 75 ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction ; si cette proportion vient à être dépassée, les membres devant quitter le Conseil de surveillance afin de rétablir le respect de cette proportion seront réputés démissionnaires d'office, en commençant par le plus âgé.

Les membres du Conseil de surveillance peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales ; ces dernières doivent, lors de leurs nominations, désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du Conseil de surveillance en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Ce mandat de représentant permanent lui est donné pour la durée de celui de la personne morale qu'il représente. Il doit être renouvelé à chaque renouvellement de mandat de celle-ci. Les représentants permanents sont soumis aux conditions d'âge des membres du Conseil de surveillance personnes physiques. Si la personne morale révoque le mandat de son représentant, elle est tenue de notifier cette révocation à la Société, sans délai, par lettre recommandée, ainsi que l'identité de son nouveau représentant permanent. Il en est de même en cas de décès, de démission ou d'empêchement prolongé du représentant permanent.

Le Conseil de surveillance sera renouvelé chaque année par roulement, de façon telle que ce roulement porte sur une partie des membres du Conseil de surveillance.

En cas de vacance par suite de décès, de démission ou de toute autre cause, le Conseil de surveillance peut coopter à titre provisoire un ou plusieurs membres en remplacement pour la durée restant à courir du mandat du membre remplacé ; toute cooptation est ratifiée par la plus prochaine Assemblée générale ordinaire des actionnaires. À défaut de ratification par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires, les délibérations de Conseil de surveillance prises pendant la durée du mandat du membre coopté n'en demeurent pas moins valables.

Règles applicables à la modification des statuts

Après la Transformation, SELECTIRENTE aura la forme d'une société en commandite par actions, les décisions collectives exigeront donc une double consultation, celle des commanditaires réunis en assemblée générale et celle des commandités.

En application de l'article 11 des statuts de la Société après la Transformation, sauf pour la nomination et la révocation des membres du Conseil de surveillance, la nomination et la révocation des commissaires aux comptes, la distribution des dividendes de l'exercice et l'approbation des conventions soumises à autorisation, aucune décision de l'Assemblée générale n'est valablement prise si elle n'est pas approuvée par le ou les associés commandités en principe avant l'Assemblée générale et, en tout état de cause, au plus tard avant la clôture de celle-ci.

Les décisions ou propositions relevant de la compétence des associés commandités sont adoptées à l'unanimité, à l'exception de la transformation de la Société en société anonyme ou en société à responsabilité limitée pour laquelle l'accord de la majorité des associés commandités suffit.

7.9 Pouvoirs des organes de Direction de SELECTIRENTE, en particulier en matière d'émission ou de rachat de titres

7.9.1 *Avant la Transformation*

Selon l'article 16 des statuts de la Société, le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus à l'égard des tiers pour agir en toutes circonstances au nom de la société sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au Conseil de surveillance et aux assemblées d'actionnaires.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'elle ne prouve que les tiers savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'ils ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toutes autres limitations des pouvoirs du Directoire sont inopposables aux tiers.

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

Il nomme les membres du Directoire, en désigne le président et, éventuellement, le ou les directeurs généraux ; il propose à l'assemblée générale leur révocation et fixe leur rémunération.

Il convoque l'assemblée générale des actionnaires, à défaut par le Directoire de le faire.

Il autorise les conventions visées sous l'article 23 des statuts.

A toute époque de l'année, le Conseil de surveillance opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

a) Résolutions financières

Le tableau ci-dessous présente les résolutions financières en vigueur à la date du présent document, qui ont été approuvées par l'assemblée générale mixte le 10 juin 2020 :

| AG / résolution | Objet de la résolution | Limite d'émission | Durée |
|--|--|--|--------------|
| 10 juin 2020 <i>16^{ème} résolution</i> | Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances | 50 000 000 € pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 300 000 000 € pour le montant nominal des émissions de titres de créances ⁽²⁾ | 26 mois |
| 10 juin 2020 <i>17^{ème} résolution</i> | Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec suppression du droit préférentiel de souscription et par offre au public - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances | 40 000 000 € pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 300 000 000 € pour le montant nominal des émissions de titres de créances ⁽²⁾ | 26 mois |
| 10 juin 2020 <i>18^{ème} résolution</i> | Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de | Dans la limite du : - plafond spécifique prévu par la résolution sur le fondement de | 26 mois |

Le projet d'Offre et le Projet de Note en Réponse restent soumis à l'examen de l'AMF

| AG / résolution | Objet de la résolution | Limite d'émission | Durée |
|--|--|--|--------------|
| | capital avec ou sans droit préférentiel de souscription | laquelle l'émission initiale aura été réalisée ; et - plafond global ⁽¹⁾ | |
| 10 juin 2020 <i>19^{ème} résolution</i> | Augmentation du capital de la Société par incorporation de réserves, primes, bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise | 50 000 000 € pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ | 26 mois |
| 10 juin 2020 <i>20^{ème} résolution</i> | Attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions avec renonciation au droit préférentiel de souscription | 3% du capital au jour de la décision d'attribution | 38 mois |
| 10 juin 2020 <i>21^{ème} résolution</i> | Attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre | 3% du capital au jour de la décision d'attribution | 38 mois |
| 10 juin 2020 <i>22^{ème} résolution</i> | Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues | 10% du capital par période de 24 mois | 18 mois |
| 10 juin 2020 <i>23^e résolution</i> | Emission 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) | 40 000 000 € pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ , ou 20% du capital social par an en cas d'offre de titres financiers ou de parts sociales qui s'adresse exclusivement à un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre ou à des investisseurs qualifiés 300 000 000 € pour les titres de créances ⁽²⁾ | 26 mois |
| 10 juin 2020 <i>24^{ème} résolution</i> | Emission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec renonciation au droit préférentiel de souscription | 10% du capital au 13 juin 2018 ⁽¹⁾ | 26 mois |
| 10 juin 2020 <i>25^{ème} résolution</i> | Emission 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 | 40 000 000 € pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 300 000 000 € pour le montant nominal des émissions de titres de créances ⁽²⁾ | 26 mois |

⁽¹⁾ Le montant nominal maximum cumulé des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution s'impute sur le montant du plafond global fixé à 50 000 000 €.

⁽²⁾ Le montant nominal maximum cumulé des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution s'impute sur le montant du plafond global fixé à 300 000 000 €.

b) Programme de rachat d'actions

La société dispose d'un programme de rachat d'actions ayant été autorisé par l'assemblée générale mixte des actionnaires de SELECTIRENTE du 10 juin 2020 et mis en œuvre par le Directoire du 29 septembre 2020. La durée de ce programme de rachat d'actions est de 12 mois à compter du 1^{er} octobre 2020, soit jusqu'au 30 septembre 2021.

Les objectifs de ce programme sont les suivants :

- assurer la liquidité et animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers (« AMAFI ») reconnue par l'AMF ;
- 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 aux pratiques de marché reconnues par l'AMF ;
- 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 dans le cadre de la réglementation boursière ;
- (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 ;
- annuler tout ou partie des actions achetées conformément à l'autorisation consentie au Directoire ;
- mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF et plus généralement, réaliser toute opération conforme.

Au jour du Projet de Note en Réponse, 5 400 actions propres sont détenues par SELECTIRENTE en vue d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société dans le cadre du contrat de liquidité ci-dessus mentionné et dont l'exécution a été suspendue le 9 décembre.

La part maximale du capital que SELECTIRENTE est autorisée à acquérir est de 10 % des actions composant le capital de la Société, dans la limite de 417.293 actions

Les titres susceptibles d'être rachetés par SELECTIRENTE sont des actions ordinaires – Code ISIN FR 0004175842– Mnémo : SELER (Compartiment B).

Le prix d'achat unitaire maximum est fixé à cent vingt euros (120 €) par action.

c) Contrat de liquidité

Il est rappelé qu'afin de mettre en œuvre l'objectif de liquidité et d'animation du marché, la Société a signé le 9 octobre 2006 un contrat de liquidité (le « **Contrat de Liquidité** »), conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers reconnue par l'AMF, avec Invest Securities (73, boulevard Haussmann – 75008 PARIS). Pour les besoins de ce contrat, d'une durée d'un an à compter de sa signature en date du 9 octobre 2006 et renouvelable annuellement par tacite reconduction, la Société a mis à disposition du prestataire de services d'investissement la somme de trois cent mille euros (300.000 €). Ce contrat a été remplacé le 9 avril 2020 par un nouveau contrat permettant une mise en conformité avec la réglementation en vigueur et notamment la décision de l'AMF n°2018-01 du 2 juillet 2018. Le 22 juillet 2020, le Directoire de SELECTIRENTE a décidé d'un apport complémentaire en espèces de deux cent mille euros (200.000 €). Cet apport complémentaire

permet de mettre en adéquation les ressources du contrat de liquidité avec la capitalisation boursière de la Société et de rééquilibrer les moyens cash et titres afin d'améliorer la régularité de la cotation du titre et d'éviter des décalages de cours qui ne seraient pas justifiés par la tendance du marché.

Au titre de ce contrat, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité à la date du 9 décembre 2020 : 5 400 titres et la somme de 155 842,07 euros.

Du 1^{er} avril 2020 au 9 décembre 2020, il a été négocié un total de :

- Nombre de transactions effectuées à l'achat : 206
- Volume échangé à l'achat : 1 394 actions pour 109 986,04 euros
- Nombre de transactions effectuées à la vente : 223
- Volume échangé à la vente : 575 actions pour 46 236,51 euros.

L'exécution de ce contrat de liquidité a été suspendue le 9 décembre 2020, le jour de l'annonce du projet d'Offre.

7.9.2 Après la Transformation

Chaque Gérant disposera des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom et pour le compte de la Société, conformément à la loi et aux statuts de la Société après la Transformation. Chaque Gérant représentera la Société dans ses rapports avec les tiers.

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

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

Le Conseil de surveillance assurera le contrôle permanent de la gestion de la Société (notamment de ses comptes sociaux et consolidés), pourra convoquer l'Assemblée générale des actionnaires, autorisera les conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce et exercera les autres pouvoirs prévus par les statuts de la Société après la Transformation.

Par ailleurs, tout Changement de Contrôle de SELECTIRENTE Gestion devra être agréé par le Conseil de surveillance, statuant à la majorité simple de ses membres, tous les membres du Conseil de surveillance pouvant voter sur cet agrément, dans les conditions prévues décrites aux paragraphes ci-dessus et par les statuts.

Le Conseil de surveillance pourra se faire assister des experts de son choix, aux frais de la Société. Il sera doté des pouvoirs d'investigation les plus larges et peut poser des questions écrites à la Gérance, ou bien encore demander à l'entendre à tout moment.

Le Conseil de surveillance pourra décider la création en son sein de comités dont il fixe la composition et les attributions, dans les conditions prévues par la loi.

a) Résolutions financières

Le tableau ci-dessous présente les résolutions financières qui, sous réserve de leur approbation par l'Assemblée générale mixte prévue le 3 février 2021, seront en vigueur suite à la Transformation :

| AG / résolution | Objet de la résolution | Limite d'émission | Durée |
|--|--|--|--------------|
| 3 février 2021 <i>24^{ème} résolution</i> | Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec maintien du droit préférentiel de souscription - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances | 50 000 000 € pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 300 000 000 € pour le montant nominal des émissions de titres de créances ⁽²⁾ | 26 mois |
| 3 février 2021 <i>25^{ème} résolution</i> | Emission d'actions et/ou de valeurs mobilières - avec suppression du droit préférentiel de souscription et par offre au public - donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créances | 40 000 000 € pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 300 000 000 € pour le montant nominal des émissions de titres de créances ⁽²⁾ | 26 mois |
| 3 février 2021 <i>26^{ème} résolution</i> | Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription | Dans la limite du : - plafond spécifique prévu par la résolution sur le fondement de laquelle l'émission initiale aura été réalisée ; et - plafond global ⁽¹⁾ | 26 mois |
| 3 février 2021 <i>27^{ème} résolution</i> | Augmentation du capital de la Société par incorporation de réserves, primes, bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise | 50 000 000 € pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ | 26 mois |
| 3 février 2021 <i>28^{ème} résolution</i> | Attribution d'options de souscription et/ou d'achat d'actions avec renonciation au droit préférentiel de souscription | 3% du capital au jour de la décision d'attribution | 38 mois |
| 3 février 2021 <i>29^{ème} résolution</i> | Attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre | 3% du capital au jour de la décision d'attribution | 38 mois |
| 3 février 2021 <i>30^{ème} résolution</i> | Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues | 10% du capital par période de 24 mois | 18 mois |
| 3 février 2021 <i>31^e résolution</i> | Emission 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) | 40 000 000 € pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ , ou 20% du capital social par an en cas d'offre de titres financiers ou de parts sociales qui s'adresse exclusivement à un cercle restreint d'investisseurs agissant pour compte propre ou à des investisseurs qualifiés 300 000 000 € pour les titres de créances ⁽²⁾ | 26 mois |

| AG / résolution | Objet de la résolution | Limite d'émission | Durée |
|--|--|--|--------------|
| 3 février 2021 <i>32^{ème} résolution</i> | Emission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec renonciation au droit préférentiel de souscription | 10% du capital au 3 février 2021 ⁽¹⁾ | 26 mois |
| 3 février 2021 <i>33^{ème} résolution</i> | Emission 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 | 40 000 000 € pour le montant nominal des augmentations de capital ⁽¹⁾ 300 000 000 € pour le montant nominal des émissions de titres de créances ⁽²⁾ | 26 mois |

⁽¹⁾ Le montant nominal maximum cumulé des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution s'impute sur le montant du plafond global fixé à 50 000 000 €.

⁽²⁾ Le montant nominal maximum cumulé des émissions de titres de créances susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution s'impute sur le montant du plafond global fixé à 300 000 000 €.

b) Programme de rachat d'actions

Voir paragraphe 7.9.1, b). Sous réserve de l'approbation de la Transformation par l'assemblée générale des actionnaires ce programme sera mis en œuvre par la gérance.

c) Contrat de liquidité

Voir paragraphe 7.9.1, c).

7.10 Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société

a) Changement de société de gestion de la Société

Les contrats de certains emprunts bancaires conclus par la Société intègrent une clause d'exigibilité anticipée en cas de changement de société de gestion.

Ces établissements bancaires ont été contactés et ont confirmé renoncer à exercer cette clause.

b) Changement de contrôle de la Société

Il est précisé que compte tenu des engagements de non-présentation à l'Offre conclus entre l'Initiateur et les Actionnaires Non Participants, aucun Changement de Contrôle de la Société ne sera matérialisé.

Il n'existe pas d'accords conclus par la Société susceptible d'être modifiés ou de prendre fin en cas de changement de Contrôle de la Société.

Pour les besoins de la présente Section 7.10, un « **Changement de Contrôle** », signifie le fait, pour une ou plusieurs personnes physiques ou morales, agissant seules ou de concert, d'acquérir le contrôle de la Société, étant précisé que la notion de « contrôle » signifie, pour les besoins de cette définition, le fait de détenir (directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés elles-mêmes contrôlées par la ou les personnes concernées) (x) la majorité des droits de vote attachés aux Actions ou (y) plus de 40 %

de ces droits de vote si aucun autre actionnaire de la Société, agissant seul ou de concert, ne détient (directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés contrôlées par cet ou ces actionnaires) un pourcentage des droits de vote supérieur à celui ainsi détenu.

- 7.11 Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil de surveillance ou du Directoire, les salariés ou les dirigeants de la Société, en cas de démission, de licenciement sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

8. CONSULTATION DES INSTANCES REPRESENTATIVES DU PERSONNEL DE LA SOCIETE

La Société n'ayant ni salarié ni comité d'entreprise, les dispositions des articles L. 2312-42 et suivants du code du travail ne trouvent pas à s'appliquer à l'Offre.

9. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

Conformément à l'article 231-28 du RGAMF, les autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la Société feront l'objet d'un document spécifique déposé auprès de l'AMF et mis à la disposition du public selon les modalités propres à assurer une diffusion effective et intégrale, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre.

10. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE EN REPOSE

« Conformément à l'article 231-19 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, j'atteste, à ma connaissance, que les données du présent projet de note en réponse sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Monsieur Jérôme Grumler
Président du Directoire de SELECTIRENTE