

BROCHURE DE CONVOCATION

2022

Assemblée Générale Mixte

Vendredi 3 juin 2022 à 11H

Se tenant au siège social de

Selectirente SCA

Mesdames et Messieurs les actionnaires de la société Sélectirente sont convoqués en Assemblée Générale Mixte, **le vendredi 3 juin 2022 à 11 heures, au siège social**, 303, square des Champs Elysées - 91000 Evry, en vue de délibérer sur l'ordre du jour et les projets de résolutions exposés ci-après.

Il est précisé que le dispositif de cette Assemblée générale mixte pourra être aménagé en fonction de l'évolution de la situation sanitaire et des dispositions légales y relatives, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour et les résolutions ci-après.

Les modalités de tenue et de participation à cette Assemblée pouvant être amenées à évoluer en fonction de l'évolution de la situation sanitaire et/ou réglementaire, les actionnaires sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales sur le site de la Société, www.selectirente.com, afin d'avoir accès à toutes les informations à jour et, le cas échéant, les modalités définitives de participation à cette Assemblée.

BIENVENUE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

2022

VENDREDI 3 JUIN 2022 À 11H
SE TENANT AU SIEGE SOCIAL DE SELECTIRENTE SCA

Sommaire

1) ORDRE DU JOUR	5
2) PROJETS DE RÉOLUTIONS	7
3) EXPOSÉ SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE 2021	21
4) PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE	26
5) FORMULAIRE DE DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS	30

ORDRE DU JOUR

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
2. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, transfert de réserves et distribution;
3. Approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce ;
4. Fixation de la rémunération annuelle des membres du Conseil de surveillance ;
5. Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
6. Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au second Membre du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
7. Approbation des éléments de la politique de rémunération applicables à la Gérance ;
8. Approbation des éléments de la politique de rémunération applicables au Conseil de surveillance;
9. Approbation des informations mentionnées à l'article L.22-10-9, I du Code de commerce présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise ;
10. Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2021 ou attribués au titre de l'exercice 2021 à la Gérance ;
11. Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2021 ou attribués au titre de l'exercice 2021 au Président du Conseil de surveillance ;
12. Autorisation à donner à la Gérance, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société ;
13. Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales ;

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

14. Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec maintien du droit préférentiel de souscription – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
15. Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription et par offre au public – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance ;
16. Autorisation à donner à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription ;
17. Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres sommes dont la capitalisation serait admise ;

18. Autorisation à donner à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
19. Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société – avec suppression du droit préférentiel de souscription – dans le cadre d'une offre visée à l'article L.411-2, 1° du Code monétaire et financier ;
20. Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, sans droit préférentiel de souscription ;
21. Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'émission des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société – avec suppression du droit préférentiel de souscription – en cas d'offre publique initiée par la Société ;
22. Plafond global des augmentations de capital ;
23. Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

I - De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :

PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance, ainsi que du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve les comptes dudit exercice tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée générale approuve le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 faisant ressortir un bénéfice net comptable de 21 057 197,23 €.

L'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucune somme n'a été comptabilisée au titre des dépenses non déductibles fiscalement visées à l'article 39-4 du code général des impôts, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve à la Gérance de sa gestion pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, transfert de réserves et distribution)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance ainsi que du rapport du Conseil de surveillance et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels,

- 1) constate que le résultat net comptable de l'exercice s'élève à un bénéfice net de 21 057 197,23 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- 2) décide, conformément à la proposition de la Gérance, et en accord avec le Conseil de Surveillance, de transférer un montant de 324 119,90 euros à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond aux compléments d'amortissements constatés sur l'exercice et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option adoptée en 2007 au régime SIIC ;
- 3) décide, conformément à la proposition de la Gérance, et en accord avec le Conseil de Surveillance, de transférer un montant de 1 675 013,24 euros à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond au cumul des compléments d'amortissements des actifs immobiliers cédés en 2021 et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option adoptée en 2007 au régime SIIC ;
- 4) décide, conformément à la proposition de la Gérance, et en accord avec le Conseil de surveillance, de fixer le montant du dividende à 3,60 € par action ;
- 5) prend acte qu'en application de l'article 14.1 des statuts, il est attribué à l'associé commandité, à titre de préciput, une somme égale à 10% du montant de la distribution autorisée ;
- 6) décide, conformément à la proposition de la Gérance, et en accord avec le Conseil de surveillance, d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

<i>Bénéfice net comptable de l'exercice 2021</i>	21 057 197,23€
Report à nouveau antérieur	+ 642 263,28 €
Dotation à la réserve légale	– 1 052 859,86 €
Bénéfice distribuable	20 646 600,65 €
<i>Distributions</i>	
Dividende en numéraire de 3,60 euros par action ⁽¹⁾	– 15 022 576,80
Préciput de l'associé commandité ⁽¹⁾	– 1 502 257,68 €
Représentant un montant maximum ⁽¹⁾ de	– 16 524 834,48 €
<i>Affectation</i>	
Prélèvement sur le bénéfice distribuable	– 16 524 834,48 €
Solde du report à nouveau	5 174 626,03 €

(1) Le montant total du dividende est calculé sur la base du nombre théorique d'actions ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2021 et pourra varier selon le nombre d'actions ouvrant effectivement droit au dividende à la date de détachement du dividende, notamment en fonction du nombre d'actions auto-détenues à cette date. Le bénéfice correspondant aux dividendes non versés en raison de l'existence d'actions auto-détenues à la date du versement du dividende pourra être affecté au compte du report à nouveau.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé, ci-après, le montant des dividendes mis en distribution, au titre des trois exercices précédents :

<i>Exercice</i>	Dividende par action (€)
2018	3,45
2019	3,50
2020	3,25

Pour les personnes physiques domiciliées fiscalement en France, il est rappelé que ces dividendes versés étaient éligibles à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

TROISIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce, approuve ledit rapport et la convention qui y est mentionnée.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Fixation de la rémunération annuelle des membres du Conseil de surveillance)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, fixe le montant global annuel des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil de Surveillance au montant de soixante mille euros (60 000 €), en rémunération de leur activité de membre du Conseil de surveillance. La répartition de cette somme entre les membres du Conseil de surveillance sera déterminée par le Conseil de surveillance dans les conditions prévues à l'article L.226-8-1 du Code de commerce.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au Président du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance sur les projets de résolutions et du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de

commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Jérôme Grumler en raison de son mandat de Membre et Président du Directoire, pour la période du 1^{er} janvier au 3 février 2021, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise du chapitre 19.2 du Document d'Enregistrement Universel 2021.

SIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments de la rémunération totale, et des avantages de toute nature versés ou attribués à raison de son mandat au second Membre du Directoire au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance sur les projets de résolutions et du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, approuve, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice écoulé ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Michael Ricciarelli en raison de son mandat de Membre du Directoire, pour la période du 1^{er} janvier au 3 février 2021, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise du chapitre 19.2 du Document d'Enregistrement Universel 2021.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments de la politique de rémunération applicables à la Gérance)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L.225-37 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération applicables à la Gérance, approuve, en application de l'article L.22-10-76, II du Code de commerce, la politique de rémunération de la Gérance telle que présentée au chapitre 19.2 du Document d'enregistrement universel 2021.

HUITIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments de la politique de rémunération applicables au Conseil de surveillance)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L.225-37 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération applicables au Conseil de surveillance, approuve, en application de l'article L.22-10-76, II du Code de commerce, la politique de rémunération du Conseil de surveillance telle que présentée au chapitre 19.2 du Document d'enregistrement universel 2021.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des informations mentionnées à l'article L.22-10-9, I du Code de commerce présentées dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L.225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L.22-10-77, I du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L.22-10-9, I du Code de commerce qui y sont présentées, telles qu'elles figurent dans le Document d'enregistrement universel 2021, chapitre 19.2.

DIXIÈME RÉOLUTION

(Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2021 ou attribués au titre de l'exercice 2021 à la Gérance)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L.225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L.22-10-77, II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice à la Gérance qui y sont présentés, tels qu'ils figurent dans le Document d'enregistrement universel 2021, chapitre 19.2.

ONZIÈME RÉOLUTION

(Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2021 ou attribués au titre de l'exercice 2021 au Président du Conseil de surveillance)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L.225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L.22-10-77, II du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice à Monsieur Pierre Vaquier en raison de son mandat de Président du Conseil de surveillance, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise du chapitre 19.2 du Document d'Enregistrement Universel 2021.

DOUZIÈME RÉOLUTION

(Autorisation à donner à la Gérance, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires et connaissance prise notamment du rapport du Directoire et conformément aux dispositions des articles L.22-10-61 à L.22-10-65 (art. L.225-209 et suivants avant le 1^{er} janvier 2021) du Code de commerce, du Règlement européen (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 et du Règlement délégué (UE) 2016/1052 du 8 mars 2016, autorise la Gérance à acheter ou à faire acheter des actions de la Société dans le respect des conditions définies par les dispositions légales et réglementaires.

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

- d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la pratique de marché admise instaurée par l'Autorité des marchés financiers par décision n°2018-01 du 2 juillet 2018 ;
- d'acheter des actions pour conservation et remise ultérieure à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de fusion, de scission ou d'apport, conformément à la pratique de marché reconnue par l'Autorité des marchés financiers;
- de livrer des actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
- de (i) consentir des options d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou de son groupe dans le cadre de l'article L.225-179 et suivants du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code, (ii) leur attribuer des actions gratuites dans le cadre de l'article L.225-197-1 et suivants et de l'article L.22-10-59 (art. L.225-197-1 et suivants avant le 1^{er} janvier 2021) du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code, 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.22-10-62 (art. L.225-209 avant le 1^{er} janvier 2021) du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-1 dudit Code ;
- d'annuler tout ou partie des actions achetées, sous réserve de l'adoption de la 18^{ème} résolution de la présente Assemblée générale ;

- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, et plus généralement, réaliser toute autre opération conforme à la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

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

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

- le nombre d'actions que la Société détiendra à quelque moment que ce soit ne dépasse pas 10 % des actions composant le capital de la Société.

L'acquisition, la cession ou le transfert des actions pourront être réalisés (i) à tout moment (y compris en période d'offre publique) sous réserve des dispositions du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatif aux « fenêtres négatives », et (ii) par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), ou par utilisation d'options ou d'autres instruments financiers à terme négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière.

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

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

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

Le montant global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé ne pourra être supérieur à quarante millions d'euros (40 000 000 €).

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

L'Assemblée générale fixe à 18 mois, à compter du jour de la présente assemblée, la durée de validité de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales)

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

II - De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129, L.225-129-2 par renvoi de l'article L. 226- 1 dudit Code ainsi qu'aux dispositions de l'article L.228-92 dudit Code :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec maintien du droit préférentiel de souscription – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance visées et régies par les articles L.225-149 et suivants, l'article L.22-10-55 et les articles L.228-91 et suivants (art. L.225-149 et suivants et L.228-91 et suivants avant le 1^{er} janvier 2021) du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 50.000.000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;

- le montant nominal des émissions des titres de créance qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 300.000.000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;

- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 22^{ème} résolution de la présente Assemblée générale ;

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

3. en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation :

- décide que la ou les émissions seront réservées par préférence aux actionnaires qui pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions alors possédées par eux ;

- prend acte du fait que la Gérance aura la faculté d'instituer un droit de souscription à titre réductible ;

- prend acte et décide, en tant que de besoin, que, dans le cas d'émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, la Gérance pourra utiliser, dans les conditions prévues par la loi et dans l'ordre qu'elle déterminera, l'une et/ou l'autre des facultés ci-après

- limiter l'émission au montant des souscriptions, le cas échéant dans les limites prévues par la réglementation

- répartir librement tout ou partie des actions, ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites ;

- offrir au public tout ou partie des actions, ou des valeurs mobilières donnant accès au capital, non souscrites, en France ou à l'étranger ;

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

4. décide que la Gérance aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :

- décider l'augmentation de capital et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
 - décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandée à l'émission ou, le cas échéant, le montant des réserves, bénéfiques ou primes qui pourront être incorporées au capital
 - déterminer les dates et modalités de l'augmentation de capital, la nature, le nombre, les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L.228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), leur durée (déterminée ou indéterminée) et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
 - déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
 - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions législatives et réglementaires applicables ;
 - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés à ces titres en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
 - à sa seule initiative, imputer les frais d'augmentation de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ; fixer et procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
 - constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
 - d'une manière générale, passer toute convention, notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
5. décide que la Gérance pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;
6. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée générale.

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

QUINZIÈME RÉOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129-2, L.225-135, L.22-10-51, L.225-136 et L. 22-10-52 (art. L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 avant le 1^{er} janvier 2021) par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code ainsi qu'aux dispositions de l'article L.228-92 dudit Code :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières – avec suppression du droit préférentiel de souscription – donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en une ou plusieurs fois, en France ou à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, par voie d'offre au public, par l'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances et régies par les articles L.225-149 et suivants, L.22-10-55 et L.228-91 et suivants (art. L.225-149 et suivants et art. L.228-91 et suivants avant le 1^{er} janvier 2021) du Code de commerce, étant précisé que la souscription des actions et des valeurs mobilières pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances, et qu'est exclue toute émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence ;

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 40.000.000 euros, ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;

- le montant nominal des émissions des titres de créance qui pourront être réalisées immédiatement et/ou à terme sur la base de la présente délégation ne pourra dépasser 300.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;

- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 22^{ème} résolution de la présente Assemblée générale ;

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

3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution, en laissant toutefois à la Gérance, en application de l'article L.22-10-51 (art. L.225-135, 5^e alinéa, avant le 1^{er} janvier 2021) du Code de commerce, la faculté de conférer aux actionnaires, pendant un délai et selon les modalités qu'elle fixera en conformité avec les dispositions applicables et pour tout ou partie d'une émission effectuée, un délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables et qui devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé qu'à l'expiration de la période de priorité, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission, la Gérance pourra utiliser dans l'ordre qu'elle déterminera, tout ou partie des facultés prévues par les dispositions de l'article L.225-134 du Code de commerce ;

4. prend acte du fait que si les souscriptions, y compris, le cas échéant, celles des actionnaires, n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, la Gérance pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions reçues sous la condition que celui-ci atteigne, au moins, les trois-quarts de l'émission décidée ;

5. prend acte du fait que la présente délégation emporte de plein droit au profit des porteurs des valeurs mobilières émises donnant accès au capital de la Société, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;

6. décide que le prix d'émission des actions ou des valeurs mobilières pouvant être émises en vertu de la présente résolution devra être tel que la Société reçoive pour chaque action créée ou attribuée, indépendamment de toute rémunération quelle qu'en soit la forme, intérêt, prime d'émission ou de remboursement notamment, une somme au moins égale au prix minimum prévu par les dispositions législatives ou réglementaires applicables au jour de l'émission (soit, à ce jour, la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public au sens du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 %) ;

7. décide que la Gérance aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :

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

- décider le montant de l'augmentation de capital, le prix d'émission ainsi que le montant de la prime qui pourra, le cas échéant, être demandé à l'émission ;
 - déterminer les dates et modalités d'émission, la nature, le nombre, les caractéristiques des titres à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance, de leur caractère subordonné ou non (et, le cas échéant de leur rang de subordination, conformément aux dispositions de l'article L.228-97 du Code de commerce), fixer leur taux d'intérêt (notamment intérêt à taux fixe ou variable ou à coupon zéro ou indexé), leur durée (déterminée ou indéterminée) et les autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement (y compris de remboursement par remise d'actifs de la Société) ; le cas échéant, ces titres pourraient être assortis de bons donnant droit à l'attribution, à l'acquisition ou à la souscription d'obligations ou d'autres valeurs mobilières représentatives de créance ou prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières (par exemple, du fait de leurs modalités de remboursement ou de rémunération ou d'autres droits tels qu'indexation, faculté d'options) ; modifier, pendant la durée de vie des titres concernés, les modalités visées ci-dessus, dans le respect des formalités applicables ;
 - déterminer le mode de libération des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
 - fixer, s'il y a lieu, les modalités d'exercice des droits attachés aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital à émettre et, notamment, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, déterminer les modalités d'exercice des droits, le cas échéant, à conversion, échange, remboursement, y compris par remise d'actifs de la Société tels que des actions ou valeurs mobilières déjà émises par la Société, ainsi que toutes autres conditions et modalités de réalisation de l'augmentation de capital ;
 - fixer les modalités selon lesquelles la Société aura, le cas échéant, la faculté d'acheter ou d'échanger en bourse, à tout moment ou pendant des périodes déterminées, les valeurs mobilières émises ou à émettre immédiatement ou à terme en vue de les annuler ou non, compte tenu des dispositions législatives et réglementaires applicables ;
 - prévoir la faculté de suspendre éventuellement l'exercice des droits attachés aux titres émis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
 - à sa seule initiative, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation de capital ;
 - fixer et procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
 - constater la réalisation de chaque augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
 - d'une manière générale, passer toute convention notamment pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;
8. décide que la Gérance pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;
9. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente délégation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée générale.

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

SEIZIÈME RÉOLUTION

(Autorisation à donner à la Gérance à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L.225-135-1 du Code de commerce par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code :

1. autorise la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, à décider d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation du capital social de la Société avec ou sans droit préférentiel de souscription, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable ;
2. décide que le montant nominal des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente résolution s'imputera (i) sur le montant du plafond spécifique prévu par la résolution sur le fondement de laquelle l'émission initiale aura été réalisée, et (ii) sur le montant du plafond global fixé dans la 22^{ème} résolution de la présente Assemblée générale ;
3. décide que la Gérance pourra mettre en œuvre la présente autorisation à tout moment ;
4. fixe à 26 mois la durée de validité de la présente autorisation, décomptée à compter du jour de la présente Assemblée générale.

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

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

(Délégation de compétence à donner à la Gérance à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfiques ou autres sommes dont la capitalisation serait admise)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, conformément aux dispositions des articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-130 et L.22-10-50 (art. L.225-129, L.225-129-2 et L.225-130 avant le 1^{er} janvier 2021) du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, par incorporation de primes, réserves, bénéfiques ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés. Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées à ce titre ne pourra dépasser 50.000.000 euros ;
2. en cas d'usage par la Gérance de la présente délégation, cette dernière aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :
 - fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital, fixer le nombre d'actions nouvelles à émettre et/ou le montant dont le nominal des actions existantes composant le capital social sera augmenté, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à laquelle l'élévation du nominal portera effet ;
 - décider, en cas de distributions d'actions gratuites, que les droits formant rompus ne seront ni négociables, ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits dans les conditions prévues par la loi et la réglementation ;
 - de procéder à tous ajustements destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, et fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
 - de prélever sur un ou plusieurs postes de réserves disponibles les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;
 - de constater la réalisation de chaque augmentation de capital et de procéder aux modifications corrélatives des statuts ;
 - d'une manière générale, de passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités utiles à l'émission, à la cotation et au service financier des titres émis en vertu de la présente délégation ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés ;

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

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

DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

(Autorisation à donner à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, autorise la Gérance à réduire le capital social, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle décidera, par annulation de toute quantité d'actions auto-détenues qu'elle décidera dans les limites autorisées par la loi, conformément aux dispositions des articles L.225-209-2, L.22-10-62, et L.22-10-63 (art. L. 225-209 et suivants avant le 1^{er} janvier 2021) et L.225-213 du Code de commerce par renvoi de l'article L.226-1 dudit Code.

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

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

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

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

DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment ses articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.22-10-51, L.22-10-52 (art. L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 avant le 1^{er} janvier 2021) par renvoi de l'article L.226-1 dudit Code et l'article L.228-92 :

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

- d'actions ordinaires ; et/ou

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

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

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

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 40.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission. Il est en outre précisé qu'en cas d'offre

visée au paragraphe 1° de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier ce montant sera limité, conformément à la loi, à 20 % du capital par an ;

- le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'émission ;

- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 22^{ème} résolution de la présente Assemblée générale ;

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

3. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ordinaires et aux valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance faisant l'objet de la présente résolution ;

4. prend acte que la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital et/ou à des titres de créance emportera de plein droit, au profit des porteurs desdites valeurs mobilières, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;

5. décide que la somme revenant, ou devant revenir, à la Société pour chacune des actions ordinaires émises dans le cadre de la présente délégation, après prise en compte, en cas d'émission de bons autonomes de souscription d'actions, du prix d'émission desdits bons, sera au moins égale au minimum requis par les dispositions légales et réglementaires applicables au moment où la Gérance mettra en œuvre la délégation ;

6. décide que la Gérance disposera, dans les limites fixées ci-dessus, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, le cas échéant, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation, et plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière ;

7. décide que la Gérance pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;

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

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

VINGTIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux articles L.225-147 et L.22-10-53 (art. L.225-147 avant le 1^{er} janvier 2021) par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et l'article L.228-92 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de procéder, sur rapport du commissaire aux apports, à l'émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital lorsque les dispositions de l'article L.22-10-54 (art. L.225-148 avant le 1^{er} janvier 2021) du Code de commerce ne sont pas applicables ;

2. décide que le montant nominal global des actions ordinaires susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 10 % du capital au jour de la présente Assemblée générale, compte non tenu de la valeur nominale des actions ordinaires à émettre pour préserver les droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, étant précisé que le montant nominal maximum des augmentations de

capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global fixé dans la 22^{ème} résolution de la présente Assemblée générale ;

3. prend acte que les actionnaires de la Société ne disposeront pas du droit préférentiel de souscription aux actions ordinaires et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature de titres effectués à la Société et que la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera de plein droit, au profit desdites valeurs mobilières donnant accès au capital, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels ces valeurs mobilières pourront donner droit ;

4. délègue tous pouvoirs à la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, aux fins de procéder à l'approbation de l'évaluation des apports, de décider l'augmentation de capital en résultant, d'en constater la réalisation, d'imputer le cas échéant sur la prime d'apport l'ensemble des frais et droits occasionnés par l'augmentation de capital, de procéder à la modification corrélative des statuts, et de faire le nécessaire en pareille matière ;

5. décide que la Gérance pourra mettre en œuvre la présente délégation à tout moment ;

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

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

VINGT-ET-UNIEME RÉOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129 à L.225-129-6, L.22-10-49, L. 22-10-54 (art. L.225-129 à L.225-129-6, L.225-148 avant le 1^{er} janvier 2021) par renvoi de l'article L. 226-1 dudit Code et l'article L.228-92 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence à l'effet de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, l'émission d'actions ordinaires de la Société et/ou valeurs mobilières régies par les articles L.228-92, 1^{er} alinéa, et L.228-93, 1^{er} et 3^{ème} alinéas, du Code de commerce donnant accès immédiatement ou à terme, à tout moment ou à date fixe, par souscription, conversion, échange, remboursement, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à des actions de la Société, ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en rémunération des titres apportés à toute offre publique comportant une composante d'échange, initiée par la Société sur les titres d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur l'un des marchés visés par l'article L.22-10-54 (art. L.225-148 avant le 1^{er} janvier 2021) du Code de commerce ;

2. décide de supprimer, au profit des porteurs de ces titres le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et/ou valeurs mobilières à émettre au titre de la présente délégation ;

3. décide que :

- le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à 40.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;

- le montant nominal maximum des émissions de titres de créance susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra être supérieur à 300.000.000 euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites ;

- les montants visés dans la présente délégation s'imputeront sur le plafond global fixé dans la 22^{ème} résolution de la présente Assemblée Générale ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VINGT-DEUXIEME RÉOLUTION

(Plafond global des augmentations de capital)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions du Code de commerce :

1. fixe le plafond global des augmentations du capital social qui pourraient résulter, immédiatement ou à terme, de l'ensemble des émissions d'actions ordinaires, réalisées en vertu des délégations et autorisations consenties à la Gérance par la présente Assemblée générale à un montant nominal total maximal de 50.000.000 euros, compte non-tenu du nombre d'actions à émettre, le cas échéant, au titre des ajustements effectués, conformément à la loi et aux stipulations contractuelles applicables, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital ;

2. fixe à 300.000.000 euros le montant nominal total maximum global des valeurs mobilières représentatives de titres de créance susceptibles d'être émises en vertu des délégations et autorisations consenties à la Gérance par la présente Assemblée générale.

VINGT-TROISIEME RÉOLUTION

(Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales)

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

EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE 2021

Les actionnaires de SELECTIRENTE sont invités à se reporter au Document d'Enregistrement Universel 2021 de la Société pour obtenir plus d'informations sur les résultats et l'activité de la Société en 2021 et sur le début de l'exercice 2022. Ce Document d'Enregistrement Universel, qui comprend le rapport financier annuel, a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 22 avril 2022 sous le numéro D.22-0335 et est disponible sur le site internet de la Société : www.selectirente.com.

1. Activité immobilière de la société au cours de l'exercice 2021

Près de 110 M€ d'investissements en 2021 quasi exclusivement en commerces de proximité

Poursuivant sa stratégie de développement, et dans des circonstances pouvant être considérées comme opportunes, SELECTIRENTE a investi 109,1 M€ cette année, se traduisant par une croissance de près de 23% de son patrimoine, désormais supérieur à 500 M€.

SELECTIRENTE a ainsi réalisé des acquisitions en conservant ces critères stricts de sélectivité, qui se matérialisent sur l'ensemble de l'année 2021 par 106,7 M€ d'investissements en immobilier direct sur des actifs de qualité et des loyers raisonnables au regard des valeurs locatives de marché. Les acquisitions ont porté au total sur 109 boutiques de pieds d'immeuble (84,6 M€, aussi bien à l'unité que sous forme de 7 portefeuilles) très bien situées, principalement à Paris (31%), en région parisienne (18 %), à Lyon (69), Bordeaux (33), Toulouse (31) et Aix-en-Provence (13), ainsi que deux actifs de bureaux situés à Marseille (13) et à Toulouse (31) et un immeuble mixte (commerce et bureaux) très bien placé dans le centre historique de Toulouse (31).

La rentabilité nette immédiate moyenne de ces investissements, incluant certains actifs vacants, s'élève à 5,1 %. Ces biens bénéficient généralement d'un potentiel de revalorisation compte tenu de leurs loyers conservateurs au regard des valeurs locatives de marché.

Au 31 mars 2022, la Société est par ailleurs engagée (offres fermes ou promesses) dans des nouvelles acquisitions de commerces de centre-ville notamment à Paris et Bordeaux pour un montant d'environ 27,5 M€ (en complément voir section 5.1.4 "Principaux investissements conclus et en cours de négociation depuis le 1er janvier 2022" du Document d'Enregistrement Universel 2021).

Au cours de l'année 2021, SELECTIRENTE a fait l'acquisition de 33.822 actions additionnelles de la société Vastned Retail N.V., foncière hollandaise cotée sur Euronext Amsterdam et spécialisée dans les murs de commerce de centre-ville de grandes métropoles européennes (notamment Amsterdam, Paris, Utrecht, Bordeaux, Anvers, Madrid et Lille), pour un montant total de 0,8 M€, soit un cours moyen de 23,598 € par action. Ainsi, la participation de Selectirente dans cette société s'établit à 3,42 % au 29 avril 2022.

Le 1er avril 2021, Selectirente a acquis 5 602 parts de la SCPI IMMORRENTE 2, SCPI également spécialisée dans les murs de commerces de centre-ville de grandes villes françaises, pour un montant total de 1,6 M€, soit un prix unitaire de 275 €.

Une année fructueuse sur les ventes d'actifs stratégiques et de recentrage

Au cours de l'exercice 2021, SELECTIRENTE a réalisé des arbitrages stratégiques qui traduisent un double objectif :

- de « création de valeur » : cession d'un portefeuille de 10 actifs situés à Paris et à Boulogne (92) pour un prix net vendeur de 17,1 M€, ayant généré une plus-value IFRS de 0,5 M€ et distribuable de près de 14 M€,
- de « recentrage stratégique » de son portefeuille : vente de 2 actifs (situés à Sancerre (18) et à Saint Jean Bonnefonds (42)) pour un prix net vendeur total de 240 K€ et générant une plus-value comptable de 34 K€.

Au 31 décembre 2021, la Société est engagée dans la cession de 2 actifs situés à Beauvais (60) et à Arpajon (91) pour un prix net vendeur de 1 M€.

Gestion locative

La Société affiche sa résilience en enregistrant un taux d'occupation financier¹ moyen de 95,1% sur l'exercice 2021 (identique à celui constaté en 2020), et même de 96,4% au seul 4^e trimestre 2021. Ce taux est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant théorique qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée.

Les revenus locatifs de SELECTIRENTE ressortent à 22,6 M€ en 2021, en hausse de +27% par rapport à l'exercice précédent. A périmètre constant, les loyers seuls progressent de près de +2,0 %, principalement grâce à la croissance du taux d'occupation au cours de l'année 2021, que l'équipe de gestion a pu enregistrer sur de nombreuses opérations de relocation, location et renouvellement de baux.

Ainsi, les actions de gestion menées au cours de l'année sur le portefeuille de SELECTIRENTE se résument de la manière suivante :

	Nombre	Surface m ²	Loyers annuels précédents (€)	Loyers annuels obtenus (€)
Renouvellements de baux	25	6 604	1 270 781 €	1 317 253 €
Relocations	17	4 532	923 826 €	921 820 €
Cessions de baux avec déspecialisation	5	313	126 643 €	137 130 €
TOTAL	47	11 449	2 321 250 €	2 376 203 €
Indemnités de déspecialisation ou droits d'entrée				74 000 €

Au cours de l'exercice 2021, les actions menées en matière de gestion locative ont permis :

- le renouvellement de vingt-cinq baux avec une augmentation des loyers annuels des commerces concernés à 47 K€ (1.271 K€ précédemment). Cette croissance s'explique principalement par la signature de renouvellements de baux de commerces situés à Paris (1^{er}, 15^e et 17^e) et à La Tour du Pin (38) ;
- la relocation de 17 commerces vacants pour un total de loyers annuels des commerces concernés à 922 K€;
- la déspecialisation de 5 baux avec une hausse des loyers concernés de +8,3 % à 137 K€ ; et
- l'encaissement d'une indemnité de déspecialisation à hauteur de 74 K€ suite à la cession des cinq baux avec changement d'activité de 5 locataires d'actifs situés rue d'Algérie à Lyon (1^{er}), place Saint Ferdinand à Paris (17^e), rue Chardon Lagache à Paris (16^e), rue des Martyrs à Paris (9^e) et place Gabriel Peri à Nanterre (92).

2. Situation financière de la société : forte progression des résultats

Dans le cadre du développement de ses activités, de l'institutionnalisation de son actionariat et de l'évolution de son organisation, SELECTIRENTE a volontairement engagé la mise en place des normes IFRS et présente les principaux impacts de ces normes comptables internationales sur sa communication financière.

Les comptes de SELECTIRENTE seront dorénavant présentés suivant les normes IFRS. Portée par sa volonté de transparence et son ambition de développement à l'international, la Société estime que l'utilisation du même référentiel que la majorité des sociétés du secteur permettra une meilleure évaluation et comparaison de la performance économique et financière de la Société.

De plus, SELECTIRENTE publiera désormais ses indicateurs de performance EPRA, constituant la base de la communication financière des foncières cotées européennes.

Résultats financiers

Compte de résultat en normes IFRS			Compte de résultat en normes françaises		
(en k€)	2021	2020	2021	2020	(en k€)
Loyers nets	22 420	17 530	21 926	17 441	Loyers
Revenus locatifs	22 649	17 797	22 275	17 695	Chiffres d'affaires
Charges immobilières et taxes non récupérables	1 278	881	1 694	736	Reprises sur amortissements et provisions et autres produits
Frais de gestion et autres frais généraux	2 918	2 832	997	881	Charges immobilières et taxes non récupérables
Variation de valeur des immeubles de placement	354	13 531	9 038	7 555	Dotations aux amortissements et provisions
Résultat de cessions d'immeubles de placement	470	33	3 545	3 122	Autres Charges
Autres	438	986			
Résultat opérationnel	18 131	400	10 388	6 873	Résultat d'exploitation
Dividendes	2 201	1 212	4 488	16 973	Produits financiers
Charges financières nettes	3 169	2 268	5 526	13 925	Charges financières
Résultat de cession et variation de valeurs financières	250	4 007	-	-	
Résultat financier	718	2 951	1 037	3 048	Résultat financier net
	-	-	9 351	9 921	Résultat courant avant impôts
	-	-	12 006	1 033	Résultat exceptionnel
Résultat avant impôts	17 413	2 551	-	-	
Impôts	351	29	300	46	Impôts
Résultat net	17 062	2 522	21 057	10 908	Résultat du Groupe

Les comptes sociaux font ressortir un quasi doublement du résultat net, principalement sous l'effet de la croissance des loyers et de la plus-value sur les arbitrages stratégiques réalisés. Le résultat IFRS est également en très forte progression, essentiellement due à la hausse des loyers et à la variation de la valeur des immeubles de placement.

Synthèse des indicateurs de performance EPRA

Conformément aux recommandations de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*) dont elle est membre, SELECTIRENTE publiera désormais les principaux indicateurs de performance permettant de favoriser la transparence et la comparabilité des résultats financiers des sociétés immobilières cotées en Europe.

KPI EPRA	31/12/2021		31/12/2020	
	en M€	€/action	en M€	€/action
Résultat EPRA	16,8	4,04	12,4	2,98
EPRA NRV	403,0	96,69	NA	NA
EPRA NTA	367,4	88,15	NA	NA
EPRA NDV	369,8	88,71	360,8	86,58
Taux de rendement initial net	4,8%		4,7%	
Taux de rendement initial hors aménagement de loyers	4,9%		4,7%	
Taux de vacance	2,8%		4,8%	
Ratio de coût (dont coûts de vacance)	19,6%		20,1%	
Ratio de coût (hors coûts de vacance)	19,1%		19,3%	

L'actif net réévalué par action Net Disposal Value en normes EPRA ressort à 88,71 € au 31 décembre 2021 contre 86,58 € à fin 2020, soit une croissance de +2,5 % sur l'année et une hausse de + 3,3% sur le second semestre 2021.

Progression des valorisations immobilières en 2021

Le patrimoine réévalué de SELECTIRENTE a franchi la barre symbolique des 500 M€ et s'est établi au 31 décembre 2021 à 510 M€⁽²⁾ hors droits, contre 415 M€ au 31 décembre 2020, soit une hausse de +22,9%.

Au 31 décembre 2021, compte tenu de la qualité de ses emplacements, la Société a enregistré une bonne croissance de la valorisation de ses actifs immobiliers directs, et ce malgré la persistance du contexte sanitaire dégradé. Ainsi, ces valeurs d'expertises affichent une croissance de +2,4% à périmètre constant sur l'année et +1,7% à périmètre constant depuis le 30 juin 2021.

En détail sur un an, les valeurs des commerces de centre-ville, qui représentent 83% du portefeuille global, enregistrent une croissance à périmètre constant (+2,2%), au même titre que les bureaux (+2,3%). Cette progression est plus marquée pour les magasins de périphérie (+4,3%). Au niveau géographique, ces valeurs d'expertise sont en augmentation particulièrement à Paris (+2,6%) et en région parisienne (+1,1%), représentant près de 73% du patrimoine global. Enfin, les actifs en régions enregistrent eux aussi une belle croissance (+2,1%), alors que la hausse est plus prononcée en Belgique (+5,0%).

A fin décembre 2021, le taux de rendement moyen découlant de ces expertises (droits inclus) sur l'ensemble du patrimoine s'établit à 4,7%, globalement stable par rapport à fin 2020. Le taux de rendement ressort à 4,6% pour les commerces de centre-ville (dont en moyenne 4,2% pour les locaux parisiens estimés entre 2,8% et 6,0%, et 5,5% en région parisienne) et à 7,8% pour les commerces de périphérie (qui représentent 4,9% de la valeur globale du patrimoine).

Structure financière : Refinancement en dettes corporate

Au 31 décembre 2021, le financement bancaire de SELECTIRENTE s'élève à 159 M€ et se caractérise par :

- un ratio LTV net de 26,7 % au second semestre 2021 et un ratio LTV brut de 31,3 %, contre respectivement 11,0 % et 34,9 % au 31 décembre 2020 ;
- un coût moyen de la dette sur l'année en baisse à 1,68 % (1,82 % en 2020) ;
- une part de dettes à taux fixe de 91,4 % et à taux variable de 8,6 %.

Au cours de l'année 2021, SELECTIRENTE a étudié la revue de sa structure financière et principalement de son profil de dettes. C'est ainsi que SELECTIRENTE a conclu le 4 février 2022 avec BECM, HSBC, Crédit du Nord et Société Générale, banques historiques de la Société, une opération de refinancement de la dette hypothécaire de SELECTIRENTE en dette corporate sur 5 ans d'un montant de 100 M€ permettant de rembourser plus de 80 M€ de sa dette hypothécaire existante. La Société a également signé un RCF (Revolving Credit Facility) de 140 M€ sur 3 ans qui lui conférera une capacité d'investissement accrue.

Cette opération structurante permettra à la Société d'accélérer sa politique de croissance en poursuivant sa stratégie d'acquisition d'actifs, à Paris et dans les grandes métropoles françaises, villes dynamiques dotées de zones à forte densité commerciale.

Hausse du dividende par action (+10,8 %)

Le Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE propose à l'Assemblée Générale annuelle un dividende au titre de l'exercice 2021 s'élevant à 3,60 € par action, en hausse de +10,8% par rapport à celui de l'an passé (3,25 €) qui avait été revu légèrement à la baisse dans le contexte de la pandémie de la COVID-19.

Perspectives 2022

SELECTIRENTE aborde l'exercice 2022 avec confiance, forte de fondamentaux robustes, d'une stratégie de sélection d'actifs commerciaux éprouvée et d'une capacité d'investissement renforcée par le succès du refinancement de sa dette.

SELECTIRENTE s'attachera à poursuivre ses investissements dans des zones de chalandise à forte piétonisation, à Paris ainsi que dans les grandes métropoles régionales.

A la date du 29 avril 2022, plusieurs opérations pour un montant total de 33,1 M€ ont été réalisées et/ou engagées en vue d'acquérir des actifs à l'unité ou portefeuilles de commerces de proximité.

⁽²⁾ Le patrimoine réévalué au 31 décembre 2021 (509,7 M€) se compose d'actifs immobiliers détenus en direct pour 482,5 M€ (valeurs d'expertise hors droits) et d'investissements immobiliers indirects constitués de parts de SCPI et d'OPCI pour 10,6 M€, d'usufruits de parts de SCPI pour 0,7 M€ et d'actions de la foncière cotée Vastned Retail NV pour 15,7 M€.

3. Transformation en société en commandite par actions

Le Conseil de Surveillance a adopté en séance du 9 décembre 2020 un projet d'évolution de la forme juridique de la société, en vue de passer du statut de société anonyme en société en commandite par actions. Ce projet de transformation a fait l'objet le même jour d'un communiqué de presse intitulé « *Selectirente se réorganise pour accélérer son développement* », disponible sur le site internet de la société (www.selectirente.com).

Cette transformation, qui constitue une étape majeure dans la poursuite du développement de la Société, a pour principaux objectifs :

- 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 (« FIA ») ;
- de doter la Société d'une direction managériale propre lui permettant de poursuivre le déploiement de sa stratégie de croissance de manière volontaire ;
- de définir des conditions de rémunération de la gérance conformes aux standards de son industrie ;
- de favoriser le développement de la Société, y compris à l'international.
-

Ce projet d'évolution de la forme juridique de la société a été soumis à l'assemblée générale des actionnaires de SELECTIRENTE du 3 février 2021, au cours de laquelle toutes les résolutions ont été adoptées.

Ainsi, les actionnaires ont procédé à l'approbation des statuts de la Société dans sa forme nouvelle et ont décidé de la mise en place de la nouvelle gouvernance de la Société. En particulier, ils ont pris acte de la nomination du gérant commandité SELECTIRENTE Gestion SAS, société dont Sofidy est l'associé unique, et ont approuvé la nomination des membres du Conseil de Surveillance de SELECTIRENTE SCA dont la composition est restée inchangée à l'occasion de la transformation. Ils ont également approuvé les politiques de rémunération de la Gérance et des membres du Conseil de surveillance. Par ailleurs, la nomination d'un co-Commissaire aux comptes a été adoptée, ainsi que le renouvellement des autorisations et délégations financières à la Gérance.

4. Offre Publique de Retrait

En raison du changement de forme juridique de SELECTIRENTE en société en commandite par actions, et en application des dispositions légales et réglementaires, Sofidy, contrôlant la Société de concert avec Tikehau Capital, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion et Monsieur Christian Flamarion (détenant ensemble 52,1% du capital et des droits de vote de la Société), a déposé le 18 décembre 2020 auprès de l'Autorité des marchés financiers un projet d'offre publique de retrait (OPR) visant l'intégralité des actions de la Société au prix de 87,30 euros par action (dividende attaché).

Cette OPR s'est inscrite dans le cadre de la réorganisation de SELECTIRENTE annoncée le 9 décembre 2020, suite au Conseil de Surveillance de la Société qui s'est déroulé le jour même et suite à la validation de ce projet par l'Assemblée Générale du 3 février 2021.

L'Offre Publique de Retrait (OPR) est restée ouverte du 8 février 2021 au 19 février 2021 inclus et permettait aux actionnaires de SELECTIRENTE d'apporter leurs actions à Sofidy au prix unitaire de 87,30 euros (dividende attaché) par action.

Cette OPR s'inscrivait dans le cadre de la réorganisation de SELECTIRENTE annoncée le 9 décembre 2020, suite au Conseil de Surveillance de la Société qui s'est déroulé le jour même et suite à la validation de ce projet par l'Assemblée Générale du 3 février 2021.

Le 22 février l'AMF a publié le résultat de cette opération et Sofidy a annoncé que 110 163 actions, représentant 2,64% du capital et des droits de vote de SELECTIRENTE, ont été apportées à l'Offre.

Sofidy détient désormais 636 661 actions SELECTIRENTE soit 15,26 % du capital et droit de vote de SELECTIRENTE et le concert³ détient donc 2 282 256 actions (soit 54,69 % du capital et droit de vote de la Société).

³ Le concert étant formé de Tikehau Capital, Sofidy, GSA Immobilier, Sofidiane, Makemo Capital, AF&Co, Monsieur Antoine Flamarion et Monsieur Christian Flamarion

PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE

Formalités préalables pour participer à l'assemblée :

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

Conformément à l'article R. 22-10-28 du Code de Commerce, seront admis à participer à l'assemblée les actionnaires qui justifieront de leur qualité par inscription en compte des titres à leur nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit régulièrement pour leur compte, en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce, au deuxième jour ouvré Bourse précédant l'assemblée, à zéro heure, heure de Paris (**le 1^{er} juin 2022**) soit dans les comptes de titres nominatifs, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par leurs intermédiaires habilités.

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

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

Les actionnaires au porteur peuvent obtenir les documents légaux, accompagnés du Formulaire Unique de vote à distance ou par procuration ou de demande de carte d'admission auprès de leur intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte-titres. Pour être prise en compte, toute demande de Formulaire Unique devra être reçue par leur intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte-titres 6 jours au moins avant la date de l'Assemblée (**le 28 mai 2022**).

1-Mode de participation à l'Assemblée :

1. Les Actionnaires désirant participer physiquement à l'Assemblée demanderont une carte d'admission au moyen du Formulaire Unique susvisé. Le jour de l'Assemblée, ils devront justifier de leur identité.

2. Les Actionnaires n'assistant pas personnellement à l'Assemblée pourront choisir entre l'une des trois formules suivantes, en utilisant le Formulaire Unique susvisé :

- voter par correspondance ;
- donner pouvoir au président de l'Assemblée ;
- donner pouvoir à toute personne physique ou morale de leur choix dans les conditions légales et réglementaires, notamment celles prévues au I de l'article L. 225-106 et à l'article L. 22-10-39 du Code de commerce.

Les votes par correspondance ou par procuration ne pourront être pris en compte que si les Formulaires Uniques dûment remplis et signés parviennent au siège social de la Société (303, square des Champs Elysées-91026 Evry-Courcouronnes Cedex) ou à la Société Générale - Service des Assemblées - SGSS/SBO/CIS/ISS/GMS- CS30812 - 44308 Nantes Cedex 03, trois jours avant la réunion de l'Assemblée, soit le **31 mai 2022** au plus tard, et dans les conditions suivantes :

- **L'actionnaire au nominatif** peut renvoyer le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration, qui lui sera adressé avec la convocation, une fois complété et signé, à l'aide de l'enveloppe prépayée jointe à la convocation.
- **L'actionnaire au porteur** peut demander le formulaire, par lettre ou par courrier électronique adressés à l'intermédiaire auprès duquel ses titres sont inscrits, à compter de la date de convocation de l'Assemblée. Cette demande devra être parvenue au Service des Assemblées de Société Générale, au plus tard six (6) jours avant la date de réunion de cette assemblée, soit, le 28 mai 2022. Le formulaire unique de vote par

correspondance ou par procuration complété et signé par l'actionnaire au porteur, devra être renvoyé à l'intermédiaire financier qui se chargera de le faire parvenir à Société Générale – Service Assemblées, 32, rue du Champ-de-Tir, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 03.

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

Il est rappelé que, conformément aux textes en vigueur :

- Les actionnaires peuvent obtenir le Formulaire Unique de vote à distance ou par procuration ou de demande de carte d'admission sur simple demande adressée par lettre simple à Société Générale - Service des Assemblées – SGSS/SBO/CIS/ISS/GMS- CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3 ou sur le site internet de SELECTIRENTE (www.selectirente.com). Cette demande ne pourra être satisfaite que si elle est reçue à cette adresse six jours calendaires au moins (le **28 mai 2022**) avant la date de l'assemblée.
- Tout actionnaire ayant déjà retourné son formulaire unique de pouvoirs et de vote par correspondance ou ayant demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation ne peut plus choisir un autre mode de participation. Il conserve la possibilité de céder tout ou partie de ses actions.
- Cependant, si la cession intervient avant le deuxième jour ouvré Bourse à zéro heure, heure de Paris, précédant l'assemblée, l'intermédiaire financier habilité teneur de compte notifie la cession à Société Générale - Service des Assemblées – SGSS/SBO/CIS/ISS/GMS- CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3, et fournit les éléments afin d'annuler le vote ou de modifier le nombre d'actions et de voix correspondant au vote.
- Aucun transfert d'actions réalisé après le deuxième jour ouvré Bourse à zéro heure, heure de Paris, précédant l'assemblée, quel que soit le moyen utilisé, ne sera notifié ou pris en compte, nonobstant toute convention contraire.

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

Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour par les actionnaires remplissant les conditions légales devront parvenir au siège social, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par télécommunication électronique à l'adresse suivante selectirente@selectirente.com au plus tard 25 jours avant la date de l'assemblée générale (le **9 mai 2022**). Cette demande devra être accompagnée du texte des projets de résolutions et éventuellement d'un bref exposé des motifs ainsi que d'une attestation d'inscription en compte. L'examen du ou des projets de résolutions proposés est subordonné à la transmission, par l'auteur de la demande, d'une nouvelle attestation justifiant de l'enregistrement comptable des titres dans les mêmes comptes au deuxième jour ouvré de Bourse précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris. La demande d'inscription d'un point à l'ordre du jour doit être motivée.

3 - Notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire par voie électronique

Conformément aux dispositions de l'article R.22-10-24 du Code de commerce, la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut être effectuée par voie électronique selon les modalités suivantes :

- Pour les actionnaires au nominatif pur ou administré : sur notification à Société Générale – Service Assemblées, 32, rue du Champ-de-Tir, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 03 ou à la Société (selectirente@selectirente.com)
- Pour les actionnaires au porteur : par email à leur intermédiaire financier. Cet email devra obligatoirement contenir les informations suivantes : nom de la Société, nom, prénom, adresse, références bancaires du mandant, ainsi que les nom, prénom et si possible adresse du mandataire. L'actionnaire devra obligatoirement demander à son intermédiaire habilité d'envoyer une confirmation écrite à Société Générale – Service Assemblées, 32, rue du Champ-de-Tir, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 03.

Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats dûment signées, complétées et réceptionnées au plus tard le mardi 31 mai 2022 pourront être prises en compte. Pour désigner un nouveau mandataire après révocation, l'actionnaire devra demander à Société Générale (s'il est actionnaire au nominatif) ou à son intermédiaire habilité (s'il est actionnaire au porteur) de lui envoyer un nouveau formulaire de vote par procuration, qu'il devra retourner, en y portant la mention « Changement de mandataire » à Société Générale – Service Assemblées, 32, rue du Champ-de-Tir, CS 30812, 44308 Nantes Cedex 03, jusqu'au 3ème jour calendaire précédent la tenue de l'assemblée générale, soit le 31 mai 2022.

4 - Questions écrites

Chaque actionnaire a la faculté d'adresser à la Gérance, laquelle répondra en séance, les questions écrites de son choix. Les questions doivent être envoyées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'adresse suivante au siège social, (303, square des Champs Elysées – 91026 Evry-Courcouronnes Cedex), ou par télécommunication électronique à l'adresse suivante selectirente@selectirente.com. Les questions écrites sont prises en compte dès lors qu'elles sont reçues au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale (le **30 mai 2022**).

5 - Droit de communication

Tous les documents qui, d'après la loi, doivent être communiqués aux assemblées générales, seront tenus dans les délais légaux à la disposition des actionnaires au siège social ou sur le site internet de SELECTIRENTE à l'adresse suivante www.selectirente.com rubrique **Investisseurs > Assemblées générales**.

FORMULAIRE DE DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS



ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU VENDREDI 3 JUIN 2022

A 11 H au siège social de la Société

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

Je soussigné(e) :

NOM :

Prénom usuel :

Domicile :

Propriétaire de _____

actions nominatives,

et/ou de _____

actions au porteur,

de la Société SELECTIRENTE

reconnais avoir reçu les documents afférents à l'Assemblée Générale précitée et visés à l'article R. 225-81 du Code de Commerce, demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée Générale Mixte du 3 Juin 2022 tels qu'ils sont visés par l'article R. 225-83 du Code de Commerce.

Fait à _____ le _____ 2022

Signature

* Conformément à l'article R. 225-88 du Code de Commerce, les actionnaires titulaires d'actions nominatives peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de Commerce à l'occasion de chacune des assemblées générales ultérieures. Au cas où l'actionnaire désirerait bénéficier de cette faculté, mention devra être portée sur la présente demande.

* En application de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020, l'envoi de documents peut être valablement effectué par message électronique, sous réserve que l'actionnaire indique, dans sa demande, l'adresse électronique à laquelle cet envoi peut être fait.

SELECTIRENTE

Foncière spécialisée en murs de commerces de proximité

SELECTIRENTE SCA

Société en Commandite par Actions au capital de 66 767 008 €

Siège Social : 303 square des Champs Elysées - Evry Courcouronnes

91026 Evry Cedex

414 135 558 - RCS EVRY

www.selectirente.com