

## ASSEMBLEE GENERALE DU 2 JUIN 2023

### RAPPORT DE LA GERANCE

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Conformément aux dispositions légales et statutaires en vigueur, le présent rapport a été établi par votre Gérant, la société Selectirente Gestion, à l'effet de soumettre à votre approbation des projets de résolutions portant sur l'ordre du jour suivant :

#### **De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires :**

- **Première résolution** – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- **Deuxième résolution** – Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, transfert de réserves et distribution ;
- **Troisième résolution** – Approbation des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce ;
- **Quatrième résolution** – Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes de la société RSM Paris ;
- **Cinquième résolution** – Fixation du montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance ;
- **Sixième résolution** – Approbation des éléments de la politique de rémunération applicables à la Gérance ;
- **Septième résolution** – Approbation des éléments de la politique de rémunération applicables au Conseil de Surveillance ;
- **Huitième 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 ;
- **Neuvième résolution** – Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2022 ou attribués au titre de l'exercice 2022 à la Gérance ;
- **Dixième résolution** – Approbation des éléments de rémunération versés au cours de l'exercice 2022 ou attribués au titre de l'exercice 2022 au Président du Conseil de Surveillance ;
- **Onzième résolution** – Autorisation à donner à la Gérance, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société ;
- **Douzième résolution** – Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales ;

#### **De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires :**

- **Treizième résolution** – Autorisation à donner à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues ;
- **Quatorzième résolution** – Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.

Le présent rapport a pour objet de présenter les projets de résolutions soumis par votre Gérance à votre Assemblée.

Composé de la présente introduction et d'un exposé des motifs, il est destiné à vous présenter les points importants des projets de résolutions, conformément à la réglementation en vigueur ainsi que les meilleures pratiques de gouvernance recommandées sur la place financière de Paris. Il ne prétend par conséquent pas à l'exhaustivité ; aussi est-il indispensable que vous procédiez à une lecture attentive du texte des projets de résolutions avant d'exercer votre droit de vote.

## De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires :

### **I. Approbation des états financiers 2022 (1ère résolution)**

Le premier point à l'ordre du jour porte sur l'approbation des comptes annuels de Selectirente (1ère résolution). Les comptes de Selectirente pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'arrêtés par la Gérance, font ressortir un bénéfice net comptable de 13 766 133,37 euros contre un bénéfice net comptable de 21 057 197,23 euros au titre de l'exercice précédent.

Les commentaires détaillés sur ces comptes annuels figurent au Chapitre 5 (Commentaires sur les activités, les résultats et la situation financière) du Document d'Enregistrement Universel 2022.

### **II. Affectation du résultat (2ème résolution)**

Au titre de la 2ème résolution, l'Assemblée est appelée à constater que le résultat net comptable de l'exercice s'élève à un bénéfice net de 13 766 133,37 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

La Gérance, en accord avec le Conseil de Surveillance, propose de :

- transférer un montant de 348 088,70 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 pour le régime SIIC effectuée en 2007 ;
- transférer un montant de 458 513,87 euros à un poste de réserves distribuables, montant qui correspond au cumul des compléments d'amortissements des actifs immobiliers cédés en 2022 et relatifs à la réévaluation intervenue à l'occasion de l'option pour le régime SIIC effectuée en 2007 ;
- fixer le montant du dividende à 3,80 euros par action ;
- d'attribuer à l'associé commandité Selectirente Gestion un dividende précipitaire de 1 585 716,44 euros ; en effet, Selectirente Gestion, en qualité d'associé commandité et conformément à l'article 14.1 des statuts de Selectirente, a droit, à titre de préciput et en cas de bénéfice distribuable, à une rémunération égale à 10% du montant de la distribution autorisée ;
- d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

<b>Bénéfice net comptable de l'exercice 2022</b>	<b>13 766 133,37 €</b>
Report à nouveau antérieur	+ 4 133 262,14 €
Dotation à la réserve légale	- 688 306,67 €
<b>Bénéfice distribuable</b>	<b>= 17 211 088,84 €</b>
<b><u>Distributions</u></b>	
Dividende en numéraire de 3,80 euros par action <sup>(1)</sup>	- 15 857 164,40 €
Préciput de l'associé commandité <sup>(1)</sup>	- 1 585 716,44 €
<b>Représentant un montant maximum <sup>(1)</sup> de</b>	<b>- 17 442 880,84 €</b>
<b><u>Affectation</u></b>	
Prélèvement sur le bénéfice distribuable	- 16 636 278,27 €
Prélèvement sur le poste "Ecart de réévaluation distribuable"	- 806 602,57 €
<b>Solde du report à nouveau</b>	<b>= 574 810,57 €</b>

(1) Le montant total du dividende est calculé sur la base du nombre théorique d'actions ouvrant droit au dividende au 31 décembre 2022 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>	<b>Dividende par action (€)</b>
2019	3,50
2020	3,25
2021	3,60

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.

### **III. Approbation des conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce (3ème résolution)**

Après avoir pris connaissance du présent rapport de la Gérance ainsi que du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce (figurant au Chapitre 9, Section 9.6 (Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées) du Document d'Enregistrement Universel 2022, vous serez appelés à approuver les conclusions dudit rapport.

### **IV. Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes de la société RSM Paris (4ème résolution)**

Le mandat du commissaire aux comptes de la Société arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2022. Vous serez appelés à décider le renouvellement du mandat de la société RSM Paris, pour une durée de six années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

### **V. Fixation du montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance (5ème résolution)**

Il vous est ensuite proposé de fixer le montant de la rémunération globale allouée au Conseil de Surveillance.

Il vous est rappelé que la rémunération annuelle actuelle des membres du Conseil de Surveillance se compose uniquement d'une somme forfaitaire versée annuellement par la Société et dont le montant a été fixé à 60 000 €.

Il est rappelé que les membres du Conseil de Surveillance relevant du groupe Tikehau Capital sont soumis à une règle interne de non perception de rémunération au titre des fonctions ou mandats sociaux exercés au sein du groupe.

Aussi, seuls les membres du Conseil extérieurs au groupe Tikehau Capital pourront percevoir une rémunération, fixée selon les critères de présence effective au Conseil, de responsabilité liée à la Présidence du Conseil ou des Comités spécialisés ainsi que la qualité de membre de ces Comités spécialisés.

La répartition de la rémunération attribuée au Conseil de Surveillance est effectuée à part égale entre les membres susceptibles de pouvoir y prétendre, au prorata de leur participation effective par présence physique ou par conférence téléphonique (« un jeton ») étant précisé que le Président du Conseil, et les Présidents des différents Comités percevront un jeton double et les membres des Comités spécialisés percevront un jeton multiplié par 1,5.

Les membres du Conseil de Surveillance ne reçoivent aucune autre rémunération allouée par la Société en raison de leur mandat.

Ils n'ont pas conclu de contrat de travail ou de prestations de service avec la Société.

Il vous est ainsi proposé de fixer le montant global annuel des jetons de présence à allouer au Conseil de surveillance à la somme de soixante mille euros (60.000,00€) au titre de l'exercice en cours ainsi que pour chaque exercice ultérieur, et ce jusqu'à décision contraire de l'Assemblée générale ordinaire.

### **VI. Éléments de la politique de rémunération applicables à la Gérance et au Conseil de Surveillance (6ème et 7ème résolutions)**

En application des dispositions des articles L.226-10-1 et L.22-10-76, II du Code de commerce, la rémunération de la Gérance et la rémunération du Conseil de Surveillance sont déterminées conformément à une politique de rémunération conforme à l'intérêt social de la Société, contribuant à sa pérennité et s'inscrivant dans sa stratégie

commerciale. Cette politique de rémunération est présentée et décrite au sein du rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil de Surveillance.

Après avoir pris connaissance du présent rapport de la Gérance et de la politique de rémunération, présentée au sein du rapport sur le gouvernement d'entreprise et figurant au Chapitre 9, Section 9.4 du Document d'Enregistrement Universel 2022 s'agissant des éléments applicables à la Gérance et des éléments applicables aux membres du Conseil de Surveillance, vous serez appelés à en approuver les éléments applicables à la Gérance dans le cadre de la sixième résolution et aux membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de la septième résolution.

La politique de rémunération applicable à la Gérance soumise à votre approbation reprend sans modification la politique de rémunération de la Gérance ayant été approuvée par l'Assemblée générale du 3 février 2021.

La politique de rémunération applicable au Conseil de Surveillance soumise à votre approbation reprend sans modification la politique de rémunération applicable au Conseil de Surveillance ayant été approuvée par l'Assemblée générale du 3 février 2021.

### **VII. Informations relatives à la rémunération des mandataires sociaux (8ème résolution)**

En application des dispositions de l'article L.22-10-9, I, le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil de Surveillance présente les informations relatives à la rémunération totale et aux avantages de toute nature versés durant l'exercice écoulé par votre Société ainsi qu'aux engagements de toute nature pris par votre Société au bénéfice de ses mandataires sociaux.

Après avoir pris connaissance du présent rapport de la Gérance ainsi que des informations mentionnées à l'article L.22-10-9, I du Code de commerce, présentées au sein du rapport sur le gouvernement d'entreprise et figurant Chapitre 9, Section 9.4 du Document d'Enregistrement Universel 2022, vous serez appelés à approuver lesdites informations dans le cadre de la 8ème résolution.

### **VIII. Rémunérations versées au cours de l'exercice 2022 ou attribuées au titre de l'exercice 2022 à la Gérance et au Président du Conseil de Surveillance (9ème et 10ème résolutions)**

En application des dispositions de l'article L.226-10-1 et L.22-10-77, II du Code de commerce, le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil de Surveillance présente les informations relatives aux 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 qui font l'objet de résolutions distinctes pour la Gérance et le Conseil de Surveillance devant être soumises à l'approbation de l'Assemblée. Les informations relatives au Gérant figurent au Chapitre 3, Section 3.3.1 du Document d'Enregistrement Universel 2022 et celles relatives au Président du Conseil de Surveillance aux Sections 3.3.2 et 3.3.3 du Document d'Enregistrement Universel 2022.

Après avoir pris connaissance du présent rapport de la Gérance ainsi que des informations présentées au sein du rapport sur le gouvernement d'entreprise et figurant Chapitre 9, Section 9.4 du Document d'Enregistrement Universel 2022, les éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2022 à la Gérance et au Conseil de Surveillance sont soumis à votre approbation dans le cadre des 9ème et 10ème résolutions.

### **IX. Autorisation à donner à la Gérance, à l'effet d'opérer sur les actions de la Société (11ème résolution)**

Il vous est proposé de renouveler les dispositions de la douzième résolution votée lors de l'Assemblée Générale Mixte du 3 juin 2022 en annulant et remplaçant cette résolution par la présente.

Il vous est ainsi proposé d'autoriser 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 (11ème résolution).

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 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 1er 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 1er 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 13ème 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 130 euros.

Il vous est proposé que l'Assemblée générale prenne 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.

Il vous est proposé que 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 cinquante-quatre millions d'euros (54 000 000 €).

Il vous est proposé que 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.

Il vous est également proposé que 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.

### **De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires :**

La Gérance propose de renouveler la disposition lui permettant de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues.

#### **X. Autorisation à donner à la Gérance à l'effet de réduire le capital social par annulation des actions auto-détenues (13ème résolution)**

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 1er 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 tout pouvoir 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.

#### **XI. Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales (12ème et 14ème résolutions)**

Enfin, nous vous demandons de donner tout pouvoir au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale des actionnaires, à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra.

Nous espérons que ces propositions recevront votre agrément et que vous voudrez bien adopter les résolutions correspondantes.

**Selectirente Gestion, Gérant**