

GROUPE IRD

Société Anonyme au capital de 44 274 913,25 €
Siège social : 40, rue Eugène Jacquet – 59700 MARCQ-EN-BAROEUL
456 504 877 RCS LILLE METROPOLE
Euronext Paris – Compartiment C
Code Isin FR 0000124232

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 25 JUIN 2019

TEXTE DES RESOLUTIONS PRESENTEES ET EXPOSE DES MOTIFS

PREMIERE RESOLUTION

Cette résolution appelle la précision suivante : les charges non déductibles au titre de l'article 39-4 du CGI sont composées de la quote-part non déductible de l'amortissement des contrats de location longue durée sur véhicules de société.

« L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport de Gestion du Conseil d'administration, comprenant le rapport sur le Gouvernement d'entreprise, sur l'activité et la situation de la Société pendant l'exercice clos le 31 décembre 2018 et sur les comptes dudit exercice,
- des rapports des Commissaires aux comptes sur l'exécution de leur mission au cours de cet exercice,

Approuve les comptes, le bilan et l'annexe dudit exercice tels qu'ils sont présentés et faisant ressortir un bénéfice net comptable de 1 939 968,02 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Elle prend acte que les comptes de l'exercice écoulé comportent des dépenses non admises dans les charges déductibles au regard de l'article 39-4 du CGI pour un montant de 11 347,03 € ainsi que l'impôt correspondant.

En conséquence, elle donne aux membres du Conseil d'administration et aux Directeurs Généraux de la Société, quitus de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé. »

DEUXIEME RESOLUTION

Votre Conseil vous propose le versement d'un dividende brut de 0,69 € par action, identique par rapport à l'exercice précédent.

« L'Assemblée Générale, constatant que les résultats de l'exercice 2018 se traduisent par un bénéfice net comptable de 1 939 968,02 €, décide sur la proposition du Conseil d'administration, de l'affecter comme suit :

A la réserve légale (5 %)	97 000,00 €
Qui s'élevait à	3 490 829,00 €
Qui s'élèvera à	3 587 829,00 €
Bénéfice distribuable :	
Solde du résultat de l'exercice	1 842 968,02 €
Solde du report à nouveau créditeur	17 684,28 €
Autres réserves (compte n°106800000)	6 055 867,21 €
Total distribuable :	7 916 519,51 €
A la distribution d'un dividende	2 003 258,37 €
Après distribution, le compte « Autres Réserves » s'établirait à	5 913 261,14 €

Soit un dividende brut, avant prélèvement sociaux dus par les personnes physiques, de 0,69 € par action ayant droit à dividende, les actions détenues en auto détention par la Société étant privées du droit à dividende. Le montant total des dividendes versés sera réduit à proportion du nombre d'actions de la Société inscrites au compte de liquidité tenu par la Société de Bourse GILBERT DUPONT. Le report à nouveau après répartition sera augmenté à due proportion. »

TROISIEME RESOLUTION

Cette résolution n'appelle pas d'autres commentaires que ceux contenus dans le rapport de gestion.

« L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Groupe ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils ont été présentés et faisant ressortir un résultat de 16 876 K€ (dont 8 518 K€ de résultat des propriétaires de la société). »

QUATRIEME RESOLUTION

Renouvellement de la subvention à l'Association FESTIVAL ARS TERRA dont Luc DOUBLET est le Président et dont l'objet est l'organisation d'un festival international de musique. L'association s'engage à promouvoir l'image de ses partenaires au travers de ses différents supports de communication et autorise ces derniers à être référencés en qualité de partenaires officiels.

« L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce et statuant sur ce rapport, déclare approuver la convention de partenariat avec l'association FESTIVAL ARS TERRA et du versement de la somme de 1 500 €. »

CINQUIEME RESOLUTION

Emission d'obligations par GROUPE IRD S.A. souscrit par la CCI REGION HAUT DE FRANCE, pour 3 M€. La CCI a libéré sa souscription par compensation de la créance de remboursement de l'échéance de l'emprunt obligataire du 15 avril 2013 de 3 M€. Cette émission permet de conforter les quasi-fonds propres de la société, contribuant à renforcer ses capacités de développement.

« L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce et statuant sur ce rapport, déclare approuver l'émission d'obligations non convertibles souscrit par la CCI REGION HAUT DE France pour un montant de 3 M€, durée de 6 ans, au taux de 2,25 %, avec faculté de remboursement anticipé tous les 6 mois à la demande du souscripteur. »

SIXIEME RESOLUTION

Le capital de RESALLIANCE CONSEIL était détenu par GROUPE IRD à 94,89 % et GPI-CITE DES ENTREPRISES à 5,1 %. Cette société n'avait plus d'activité depuis la cession du sous-groupe MAP HOLDING mais détenait une créance sur MAP HOLDING, au titre d'un contrat de Prêt à Intérêt. Afin de permettre la dissolution anticipée de RESALLIANCE CONSEIL au cours de l'exercice 2018 et de simplifier l'organigramme du groupe, GROUPE IRD a procédé au rachat de ladite créance pour le montant restant dû à la date de la cession (au 31 décembre 2017, la créance s'élevait à 191.900 € en principal).

« L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce et statuant sur ce rapport, déclare approuver le rachat de la créance sur la société MAP HOLDING détenue par RESALLIANCE CONSEIL, pour le montant restant dû à la date de la cession. »

SEPTIEME RESOLUTION

La Direction Générale a élaboré le plan de stratégie immobilière du groupe qui a abouti aux constats et propositions suivants.
Constats : i) caractère stratégique de l'activité immobilière, tant au plan financier (poids de l'activité dans le bilan consolidé et contribution forte et récurrente aux résultats consolidés du groupe), que par les compétences développées par les équipes techniques, ii) exigence d'un recours accru à des fonds propres externes compte tenu des enjeux financiers et du caractère très capitalistique du métier de l'immobilier.

Propositions : i) poursuite de l'activité au travers de BATIXIS pour les projets en co-financement aux côtés d'entrepreneurs, ii) création de foncières dédiées (bureaux, commerces, activités, ...) dans lesquelles le groupe IRD (investisseur et prestataire de services) détiendra directement ou indirectement jusqu'à 20 % du capital aux côtés d'un nombre limité d'investisseurs, iii) poursuite de l'activité d'aménagement de zones foncières principalement au travers de Délégation de Services Publics, iv) cession progressive des logements détenus par FORELOG.

« L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce et statuant sur ce rapport, déclare approuver la stratégie de financement et de développement des activités immobilières telles que présentée par la Direction Générale. »

HUITIEME RESOLUTION

Dans le cadre de la stratégie immobilière du Groupe IRD, telle que présentée à la Septième Résolution, il a été décidé de constituer la société d'investissement A&T ACTIVITES dont le Groupe IRD est actionnaire minoritaire (10 % par GROUPE IRD et 10 % par BATIXIS), aux côtés d'un nombre limité d'associés, pour poursuivre le développement de l'activité immobilière du groupe avec une logique de déconsolidation progressive pour limiter les impacts « bilanciaux ». Le groupe détient 2 postes d'administrateurs et BATIXIS assurera l'animation de ces sociétés via des contrats de prestations.

« L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce et statuant sur ce rapport, approuve la participation du groupe IRD à la constitution de la société A&T ACTIVITES telle que décrite ci-dessus. »

NEUVIEME RESOLUTION

Afin de mutualiser, rationaliser et rechercher des économies d'échelle, les services de back office de GROUPE IRD ont été transférés à RESALLIANCE SERVICES SAS, prestataire de services pour l'ensemble des sociétés du groupe IRD ainsi que des structures du CAMPUS ENTREPRISES ET CITES (voir pour détails au V – CONVENTIONS DE L'ARTICLE L225-37-4-2° DU CODE DE COMMERCE du Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise). Une convention de prestations de services entre RESALLIANCE SERVICES au bénéfice de GROUPE IRD a été signée à effet du 1^{er} janvier 2018.

« L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce et statuant sur ce rapport, approuve la convention de prestation de services entre RESALLIANCE SERVICES et GROUPE IRD. »

DIXIEME RESOLUTION

Emission d'obligation par GROUPE IRD souscrite par NORD CREATION, pour 1,6 M€. Cette émission permet de renforcer les quasi-fonds propres de la société, contribuant à renforcer ses capacités de développement.

« L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce et statuant sur ce rapport, déclare approuver l'émission d'obligations non convertibles souscrite par NORD CREATION pour un montant de 1,6 M€, durée de 2 ans, au taux de 1,5 %, avec faculté de remboursement anticipé tous les 6 mois à la demande du souscripteur. »

ONZIEME RESOLUTION

Emission d'obligations par GROUPE IRD souscrite par EMPLOI ET HANDICAP, pour 2 M€. Cette émission, complétée par une participation de l'association Emploi et Handicap au capital de GROUPE IRD, permet de renforcer les fonds propres et quasi-fonds propres de la société, contribuant à renforcer ses capacités de développement.

« L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce et statuant sur ce rapport, déclare approuver l'émission d'obligations non convertibles souscrite par EMPLOI ET HANDICAP pour un montant de 2 M€, durée de 6 ans, au taux de 2,25 %, avec une révision du taux en cas de remboursement anticipé. »

DOUZIEME RESOLUTION

Une augmentation de capital a été adoptée par l'assemblée générale de la société A&T Commerces SAS, tenue ce 17 décembre 2018. Dans le droit fil de la stratégie immobilière du Groupe IRD, telle que présentée à la Septième Résolution, BATIXIS n'a pas participé à cette augmentation. Le capital effectif de la société a été porté de 5 822 000 € à 9 465 300 € par émission de 36 433 actions nouvelles de numéraire émises au prix de 137,22 € par titre comprenant une prime d'émission de 37,22 € (prime d'émission globale de 1 356 036,26 €). BATIXIS demeure le principal actionnaire avec 35,64 % aux côtés de 18 autres associés. Suivant convention du 1^{er} février 2018, OXALIS CONSULTING, prestataire de services dont le gérant est Marc VERLY, perçoit une rémunération égale à 2 % du montant de loyers encaissés de la société et de ses filiales au titre des prestations de montage d'opérations immobilières et recherche de projets, prises de contacts et négociations avec les acteurs du marché en vue d'acquérir des terrains, immeubles, actions ou parts de sociétés immobilières, prises de participation dans des tours de table, rentabilisation du patrimoine par optimisation de l'occupation des locaux, réalisation d'actifs par cessions de terrains ou d'immeubles.

« L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce et statuant sur ce rapport, déclare i) approuver les modalités financières de l'augmentation de capital d'A&T Commerces et constatent que la décision prise par BATIXIS de ne pas participer à ladite augmentation de capital est conforme à la stratégie de financement et de développement des activités immobilières du groupe, ii) approuver les modalités de la convention OXALIS CONSULTING. »

TREIZIEME RESOLUTION

Création d'une société d'investissement A&T ACTIVITES S.A.S. au capital de 6 M€, divisé en 60 000 actions au nominal de 100 €. Dans le droit fil de la stratégie immobilière du Groupe IRD, telle que présentée à la Septième Résolution GROUPE IRD et BATIXIS ont pris une participation de 10 % chacun, aux côtés de 14 investisseurs. OXALIS CONSULTING a été nommée Présidente de la société, représentée par Marc VERLY, et perçoit une rémunération au titre de son mandat social égale à 2 % du montant de loyers encaissés de la société et de ses filiales.

« L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce et statuant sur ce rapport, déclare i) approuver les modalités de constitution de la société A&T ACTIVITES et constate que le taux de participation détenu par GROUPE IRD et BATIXIS est conforme à la stratégie de financement et de développement des activités immobilières du groupe, ii) approuver les modalités de la convention OXALIS CONSULTING. »

QUATORZIEME RESOLUTION

Cession par BATIXIS de l'ensemble immobilier AEROPARC sis à LESQUIN à la société **A&T ACTIVITES** au prix de 4.676.650,00 € HT, charges de frais de commercialisation et d'acquisition inclus. Cette opération a permis à BATIXIS, par son action de reconfiguration et de commercialisation du site, de dégager une plus-value de plus d'1 M€ sur un investissement initial de l'ordre de 3 M€.

Dans le but de ne plus avoir qu'un propriétaire de l'immeuble CITE HAUTE BORNE sis à VILLENEUVE D'ASCQ (bâtiment de services), cession par BATIXIS des étages à usage de bureaux à la société filiale **A&T COMMERCES** au prix de 4.818.000,00 € HT.

« L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de Commerce et statuant sur ce rapport, déclare approuver les cessions d'immeubles AEROPARC et CITE HAUTE BORNE par BATIXIS à A&T Activités et à A&T Commerces selon les modalités approuvées par le Conseil d'administration. »

QUINZIEME RESOLUTION

Se reporter au 4.2.1 du Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise.

« L'assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du point 4.2.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise, prend acte des éléments de rémunération du Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2018 qui y sont décrits et les approuve. »

SEIZIEME RESOLUTION

Se reporter au 4.2.1 du Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise.

« L'assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du point 4.2.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise, prend acte des éléments de rémunération du Directeur Général Marc VERLY au titre de l'exercice 2018 qui y sont décrits et les approuve. »

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

Se reporter au 4.2.1 du Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise.

« L'assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du point 4.2.1 du rapport sur le gouvernement d'entreprise, prend acte des éléments de rémunération du Directeur Général Thierry DUJARDIN au titre de l'exercice 2018 qui y sont décrits et les approuve. »

DIX-HUITIEME RESOLUTION

Se reporter au 4.2.2 du Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise.

« L'assemblée Générale, après avoir pris connaissance du point 4.2.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise, approuve les éléments décrivant la rémunération et les avantages attribuables au Président du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2019, à raison de son mandat. »

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

Se reporter au 4.2.2 du Rapport sur le Gouvernement d'Entreprise.

« L'assemblée Générale, après avoir pris connaissance du point 4.2.2 du rapport sur le gouvernement d'entreprise, approuve les éléments décrivant la rémunération et les avantages attribuables à Monsieur Thierry DUJARDIN, Directeur Général, au titre de l'exercice 2019, à raison de son mandat. »

VINGTIEME RESOLUTION

Cette résolution est proposée, à l'effet de permettre à la société d'assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action GROUPE IRD par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF (convention de liquidité signée avec la société GILBERT DUPONT).

« L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix-huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 26 juin 2018.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- Assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action GROUPE IRD par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF.
- Conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5% du capital de la société.
- Assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration appréciera.

Ces opérations pourront notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect de la réglementation en vigueur.

La société n'entend pas utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés.

Le prix maximum d'achat est fixé à 35 € par action et le prix minimum de vente pour une action de 10 €. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 10.161.445 €.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

L'autorisation est donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, sans pouvoir excéder 18 mois à compter de la présente Assemblée. »

vingt et unième résolution

Madame Geneviève VITRE CAHON et CREDIT COOPERATIF S.A. n'ont pas souhaité que leur mandat d'administrateur soit renouvelé.

« L'Assemblée Générale constatant l'arrivée à leur terme des mandats d'administrateur de :

- Madame Geneviève VITRE CAHON, née le 13-06-1964, à Carhaix-Plouguer (29), demeurant 12, rue de Thionville, 59000 LILLE,
- CREDIT COOPERATIF, Société coopérative de Banque Populaire à forme anonyme, dont le siège est sis 12 BOULEVARD PESARO CS 10002, 92024 NANTERRE CEDEX, immatriculée au RCS NANTERRE 349 974 931, dont le représentant permanent est Madame Elisabeth ALBERT, née le 23-01-1965 à Remiremont (88), demeurant 18, rue Popincourt – 75011 PARIS,

décide de ne pas renouveler leur mandat. »

vingt deuxième résolution

Le Conseil d'administration vous propose de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Marc VERLY, arrivé à terme à la présente AGO. Monsieur VERLY est membre du Conseil d'administration de la Société depuis le 27 décembre 2007. Il en a été le Directeur Général jusqu'au 17 avril 2018. Il dirige aujourd'hui les filiales du pôle immobilier du Groupe IRD, notamment BATIXIS S.A.S., AVENIR ET TERRITOIRES S.A., A&T COMMERCES S.A.S.

« L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat de Monsieur Marc VERLY, né le 07-04-1951, à La Gorgue (59), demeurant 290, rue des Fusillés – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, de nationalité française, en qualité d'administrateur, pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et à tenir en 2025. »

vingt-troisième résolution

Le Conseil d'administration vous propose de renouveler le mandat d'administrateur de BTP BANQUE, arrivé à terme à la présente AGO. BTP BANQUE est membre du Conseil d'administration depuis 27 décembre 2007. BTP BANQUE appartient au Groupe CREDIT COOPERATIF. Elle est une banque spécialiste du financement de l'exploitation des entreprises du BTP et de la délivrance des cautions nécessaires à l'obtention et à la réalisation des marchés publics et privés.

« L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat de la Banque du Bâtiment et des Travaux Publics Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 78 000 000 €, dont le siège social est sis 48 rue La Pérouse – 75016 PARIS, immatriculée au RCS PARIS 339 182 784, dont le représentant permanent est Madame Sylvie LOIRE-FABRE, née le

28-03-1971 à Bourg de Péage (26), demeurant Hall 1-110 quai de Jemmapes – 75010 PARIS, en qualité d'administrateur, pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et à tenir en 2025. »

VINGT-QUATRIEME RESOLUTION

Votre Conseil vous propose de fixer, au titre des jetons de présence alloués aux administrateurs pour l'exercice 2019, un montant identique à 2018 et 2017.

« L'Assemblée Générale décide de fixer le montant annuel des jetons de présence, pour l'ensemble des membres du Conseil d'administration en rémunération de leurs fonctions, pour la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019, à la somme de 110 000,00 € (cent dix mille euros). »

VINGT-CINQUIEME RESOLUTION

« L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres requises par la loi. »