



Société en commandite par actions au capital de 255.194.821,66 euros  
Siège Social : 8 Avenue Delcassé - 75008 PARIS  
R.C.S. 335 480 877 PARIS  
LEI n°969500ICGCY1PD6OT783  
Marché réglementé : Euronext Paris Compartiment A - ISIN 0000033219

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 30 JUIN 2020 À 11H00

**À huis clos, au 87 rue de Richelieu – 75002 PARIS**

# SOMMAIRE

<b>AVIS DE CONVOCATION A L'ASSEMBLÉE</b>	<b>2</b>
<b>Ordre du jour</b>	<b>4</b>
<b>Modalités de participation</b>	<b>6</b>
<b>Comment remplir le formulaire papier de vote par correspondance et de pouvoir</b>	<b>9</b>
<b>RÉSOLUTIONS SOUMISE A L'ASSEMBLÉE</b>	<b>10</b>
<b>RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019</b>	<b>33</b>
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLÉE</b>	<b>71</b>
<b>DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS</b>	<b>86</b>

# AVIS DE CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE



## AVIS DE CONVOCATION

### Avertissement

Compte tenu des circonstances exceptionnelles liées au Coronavirus (Covid-19), en conformité avec les dispositions de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles de réunion et délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de Covid-19, l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2020 se tiendra **à huis clos, hors la présence physique des actionnaires.**

En conséquence, les actionnaires sont invités à ne pas demander de cartes d'admission et à voter par correspondance, à donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale ou à donner mandat à un tiers (pour voter par correspondance), selon les modalités précisées dans le présent avis, et à privilégier lorsque cela est possible les moyens de télécommunication électroniques.

Les actionnaires de la société **ALTAREA** sont avisés qu'une assemblée générale mixte se tiendra le **30 juin 2020 à 11 heures** au 87, rue de Richelieu – 75002 PARIS afin de délibérer sur l'ordre du jour indiqué ci-après.

# ORDRE DU JOUR

## I – DU RESSORT DE L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Examen et approbation des comptes annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2019 ;
2. Examen et approbation des comptes consolidés de l’exercice clos le 31 décembre 2019 ;
3. Affectation du résultat ;
4. Option offerte aux actionnaires entre le paiement du dividende ordinaire, en numéraire ou en actions à créer de la Société ;
5. Approbation de la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux ;
6. Approbation des informations visées à l'article L. 226-8-2 I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux ;
7. Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2019 à la Gérance ;
8. Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2019 au Président du Conseil de Surveillance ;
9. Examen et approbation des conventions et engagements visés à l'article L. 226-10 du Code de commerce autorisées par le Conseil ;
10. Ratification de la cooptation en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société ALTA PATRIMOINE en remplacement de Madame Marie Anne BARBAT LAYANI ;
11. Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l’effet d’opérer sur les propres actions de la Société ;

## II – DU RESSORT DE L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

12. Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l’effet de procéder à l’annulation d’actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres actions ;
13. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l’effet de décider l’émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires 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 créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d’une société liée ;
14. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, 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 créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital de la Société ou d’une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d’une offre au public autre que celle visée à l’article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier ;
15. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, 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 créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d’une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d’une offre au public visée à l’article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier ;
16. Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, en cas d’émission d’actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d’émission selon des modalités fixées par l’Assemblée Générale dans la limite de 10 % du capital de la Société par an ;
17. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l’effet d’augmenter le nombre de titres à émettre en cas d’augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription ;

18. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite de 10% de celui-ci ;
19. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre 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 créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes au sens de l'article L. 225-138 du Code de commerce : actionnaires minoritaires de filiales ou sous-filiales de la Société souscrivant en remploi d'une cession de participation dans le groupe, personnes effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant l'activité de foncière ou de promoteur immobilier, et porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou sous-filiale d'ALTAREA dans les conditions prévues à l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
20. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des titres de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société ;
21. Fixation des plafonds globaux d'augmentation de capital et d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société au titre des délégations de compétence et de pouvoirs ;
22. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques, ou primes, pour un montant maximum de quatre-vingt-quinze millions d'euros ;
23. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pour un montant maximum de dix millions d'euros avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe ;
24. Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'un nombre maximum de trois cent cinquante mille actions, à émettre ou existantes, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit de salariés ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées ;
25. Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de consentir des options d'achat et/ou de souscription d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées ;
26. Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BSA), bons de souscriptions et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE), et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des dirigeants, mandataires sociaux et cadres salariés de la Société et de ses filiales ;
27. Modification du texte de l'article 14 des statuts relatif à la rémunération de la gérance ;
28. Modification du texte de l'article 17 des statuts relatif aux pouvoirs du conseil de surveillance ;
29. Modification du texte de l'article 18 des statuts relatif aux comités ;
30. Modification du texte de l'article 19 des statuts relatif à la rémunération des membres du conseil de surveillance ;
31. Pouvoirs pour les formalités.

# MODALITÉS DE PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les actionnaires peuvent prendre part à cette assemblée quel que soit le nombre d'actions dont ils sont propriétaires, nonobstant toutes clauses statutaires contraires.

Il est justifié du droit de participer aux assemblées générales des sociétés par l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application de l'article L. 228-1 du Code de Commerce, au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée, soit le **26 juin 2020** à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription en compte des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité doit être constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier.

Comme indiqué ci-dessus, eu égard au contexte actuel lié au Coronavirus (COVID-19), l'Assemblée générale mixte se tenant exceptionnellement à huis clos, aucun actionnaire ne pourra donc assister physiquement à l'Assemblée Générale (ni s'y faire représenter physiquement par une autre personne) et ainsi voter en séance. A cet égard, **aucune carte d'admission ne sera délivrée.**

Les actionnaires sont en conséquence invités à voter à distance préalablement à l'Assemblée Générale selon l'une des trois options suivantes :

1. donner un pouvoir au Président de l'Assemblée ;
2. voter par correspondance ;
3. donner mandat à un tiers (pour voter par correspondance).

## Vote par Internet

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-61 du Code de commerce et à l'article 25 des statuts de la Société, la Société a décidé de permettre un mode de participation par des moyens électroniques de communication.

**Pour favoriser la participation à cette Assemblée, les actionnaires ont également la possibilité de transmettre leurs instructions de vote, donner pouvoir au président, désigner ou révoquer un mandataire, par Internet, préalablement à l'Assemblée sur le site VOTACCESS, dans les conditions décrites ci-après :**

- **Pour les actionnaires au nominatif (pur ou administré) :**

Les titulaires d'actions au nominatif pur ou administré qui souhaitent voter par internet, donner pouvoir au président, désigner ou révoquer un mandataire en ligne, avant l'Assemblée, devront, pour accéder au site dédié sécurisé de l'Assemblée, se connecter au site OLIS Actionnaire dont l'adresse est : [www.nomi.olisnet.com](http://www.nomi.olisnet.com) .

Les actionnaires au nominatif pur devront se connecter au site OLIS Actionnaire à l'aide de l'identifiant rappelé sur le Formulaire Unique envoyé avec la brochure de convocation et du mot de passe qui leur servent habituellement pour consulter leur compte.

Les actionnaires au nominatif administré devront se connecter au site OLIS Actionnaire à l'aide de l'identifiant rappelé sur le Formulaire Unique envoyé avec la brochure de convocation.

Une fois connectés, les actionnaires au nominatif (pur et administré) devront suivre les instructions à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS pour voter, donner pouvoir au président, désigner ou révoquer un mandataire.

- **Pour les actionnaires au porteur :**

Il appartient aux titulaires d'actions au porteur de se renseigner auprès de leur établissement teneur de compte pour savoir si celui-ci est connecté ou non au site dédié sécurisé de l'Assemblée VOTACCESS et, le cas échéant, si cet accès est soumis à des conditions d'utilisation particulières.

Si l'établissement teneur de compte de l'actionnaire est connecté au site VOTACCESS, l'actionnaire devra s'identifier sur le portail Internet de son établissement teneur de compte avec ses codes d'accès habituels. Il devra ensuite suivre les instructions à l'écran afin d'accéder au site VOTACCESS pour voter, donner pouvoir au président, désigner ou révoquer un mandataire.

Si l'établissement teneur de compte de l'actionnaire n'est pas connecté au site VOTACCESS, il est précisé que la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut toutefois être effectuée par voie électronique conformément aux dispositions de l'article R. 225-79 du Code de commerce, en envoyant un courriel à l'adresse électronique suivante : [ct-mandataires-assemblees@ceceis.com](mailto:ct-mandataires-assemblees@ceceis.com). Ce courriel doit comporter en pièce jointe une copie numérisée du formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration dûment rempli et signé. Les actionnaires au porteur doivent également joindre à leur envoi l'attestation de participation établie par leur intermédiaire habilité. Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats dûment signées, complétées, réceptionnées et confirmées au plus tard la veille de l'Assemblée, à 15 heures (heure de Paris) pourront être prises en compte.

L'actionnaire peut révoquer son mandat, étant précisé que cette révocation doit être faite par écrit dans les mêmes formes que la désignation. Par ailleurs, seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats pourront être adressées à l'adresse électronique susvisée, toute autre demande ou notification portant sur un autre objet ne pourra être prise en compte et / ou traitée.

Le site sécurisé dédié au vote préalable à l'Assemblée (VOTACCESS) sera ouvert à partir du **10 juin 2020 à 9 heures**. La possibilité de voter ou de donner une procuration, par Internet, préalablement à l'Assemblée, prendra fin la veille de la réunion, soit le **29 juin 2020, à 15 heures**, heure de Paris.

**Afin d'éviter tout engorgement éventuel du site Internet VOTACCESS, il est recommandé aux actionnaires de ne pas attendre la veille de l'Assemblée pour saisir leurs instructions.**

Si l'actionnaire a voté par Internet, il ne doit pas renvoyer son Formulaire Unique de participation.

L'actionnaire qui a déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir au Président ou donné mandat à un tiers (pour voter par correspondance) peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions. Cependant, si le transfert de propriété intervient avant le deuxième jour ouvré précédant l'assemblée, soit le **26 juin 2020**, à zéro heure, heure de Paris, la société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir ou le mandat. A cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie le transfert de propriété à la société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires.

Les formulaires de procuration et de vote par correspondance sont adressés automatiquement aux actionnaires inscrits en compte nominatif pur ou administré par courrier postal.

Pour les propriétaires d'actions au porteur, les formulaires de procuration et de vote par correspondance peuvent être obtenus auprès de l'intermédiaire qui gère leurs titres à compter de la date de convocation de l'Assemblée Générale. Pour être pris en compte, le formulaire dûment complété devra être retourné à l'établissement financier teneur du compte-titres de l'actionnaire qui le retournera accompagné d'une attestation à CACEIS Corporate Trust.

Pour être comptabilisé, le formulaire de vote par correspondance, complété et signé, devra être réceptionné chez **CACEIS Corporate Trust – Service Assemblées Générales Centralisées – 14, rue Rouget de Lisle – 92862 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex 9** au plus tard trois jours avant la tenue de l'assemblée.

#### **Avertissement : traitement des mandats à personne nommément désignée**

En application des dispositions de l'article 6 du décret n°2020-418 du 10 avril portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de Covid 19, tout actionnaire donnant mandat à l'une des personnes mentionnées au I de l'article L. 225-106 du Code de commerce devra transmettre à Caceis Corporate Trust son mandat avec indication du mandataire au plus tard le quatrième jour précédant l'Assemblée Générale.

Le mandataire devra adresser ses instructions pour l'exercice des mandats dont il dispose, à Caceis Corporate



Trust par message électronique à l'adresse suivante : [ct-mandataires-assemblees@caceis.com](mailto:ct-mandataires-assemblees@caceis.com), sous la forme du formulaire mentionné à l'article R. 225-76 du Code de Commerce, et ce au plus tard le quatrième jour qui précède l'Assemblée Générale, soit le 26 juin 2020.

Les actionnaires peuvent poser des questions écrites à la société conformément aux articles L. 225-108 et R. 225-84 du Code de Commerce. Ces questions doivent être adressées au siège social de la société, par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée générale. Elles doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Conformément à la loi, l'ensemble des documents qui doivent être communiqués à cette assemblée générale, seront mis à la disposition des actionnaires, dans les délais légaux, au siège social de la société **ALTAREA** et sur le site internet de la société [www.altarea.com](http://www.altarea.com) ou transmis sur simple demande adressée à CACEIS Corporate Trust.

**LA GERANCE**

# Comment remplir le formulaire papier de vote par correspondance et de pouvoir

## A noter :

Les formulaires reçus par CACEIS Corporate Trust après le 27 juin ne seront pas pris en compte pour l'Assemblée générale.

**Exceptionnellement, l'Assemblée se tiendra à huis clos hors la présence physique des actionnaires, par conséquent, aucune carte d'admission ne pourra être délivrée.**

**Les actionnaires sont invités à voter par correspondance en privilégiant le vote par internet.**

**Etape 1**  
Noircir la case correspondant à votre choix

**Vous votez par correspondance :**

ou

**Vous donnez pouvoir au Président de l'assemblée :**

ou

**Vous donnez pouvoir à un tiers, en indiquant ses coordonnées complètes :**

Important : Avant d'exercer votre choix, veuillez prendre connaissance des instructions situées au verso de ce formulaire. Quelle que soit l'option choisie, noircir comme ceci  la ou les cases correspondantes, dater et signer au bas du formulaire. / Important : Before selecting please refer to instructions on reverse side of the form. Whichever option is used, shade box(es) like this , date and sign at the bottom of the form.

**ALTAREA**  
Société en commandite par actions  
au capital de 255.194.821,66 euros  
Siège social : 8 avenue Delcassé - 75008 PARIS  
335 480 877 RCS Paris

**Assemblée Générale Mixte**  
au 30 juin 2020 à 11 heures  
au 87 rue de Richelieu - 75002 PARIS

**CADRE RÉSERVÉ À LA SOCIÉTÉ - FOR COMPANY'S USE ONLY**

Identifiant - Account  
Nominatif Registered  
Porteur Bearer  
Vote simple Single vote  
Vote double Double vote  
Nombre d'actions Number of shares  
Nombre de voix - Number of voting rights

**JE VOTE PAR CORRESPONDANCE / I VOTE BY POST**  
Cf. au verso (2) - See reverse (2)

Sur les projets de résolutions non agréés, je vote en noircissant la case correspondant à mon choix. / On the draft resolutions not approved, I cast my vote by shading the box of my choice.

**JE DONNE POUVOIR AU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**  
Cf. au verso (3) / I HEREBY GIVE MY PROXY TO THE CHAIRMAN OF THE GENERAL MEETING. See reverse (3)

**JE DONNE POUVOIR À :** Cf. au verso (4) / I HEREBY APPOINT: See reverse (4) pour me représenter à l'Assemblée / to represent me at the above mentioned Meeting  
M. Mme ou Mlle, Raison Sociale / Mr, Mrs or Miss, Corporate Name  
Adresse / Address

**ATTENTION :** Pour les titres au porteur, les présentes instructions doivent être transmises à votre banque.  
**CAUTION :** If it is about bearer securities, the present instructions will be valid only if they are directly returned to your bank.

Nom, prénom, adresse de l'actionnaire (les modifications de ces informations doivent être adressées à l'établissement concerné et ne peuvent être effectuées à l'aide de ce formulaire). Cf. au verso (1) / Surname, first name, address of the shareholder (Change regarding this information have to be notified to relevant institution no change can be made using this proxy form). See reverse (1)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		A	B
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Oui / Yes	<input type="checkbox"/>
Abs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Non / No	<input type="checkbox"/>
												Abs.	<input type="checkbox"/>
													C
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Oui / Yes	<input type="checkbox"/>
Abs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Non / No	<input type="checkbox"/>
												Abs.	<input type="checkbox"/>
													D
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Oui / Yes	<input type="checkbox"/>
Abs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Non / No	<input type="checkbox"/>
												Abs.	<input type="checkbox"/>
													E
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Oui / Yes	<input type="checkbox"/>
Abs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Non / No	<input type="checkbox"/>
												Abs.	<input type="checkbox"/>
													F
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Oui / Yes	<input type="checkbox"/>
Abs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Non / No	<input type="checkbox"/>
												Abs.	<input type="checkbox"/>
													G
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Oui / Yes	<input type="checkbox"/>
Abs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Non / No	<input type="checkbox"/>
												Abs.	<input type="checkbox"/>
													H
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Oui / Yes	<input type="checkbox"/>
Abs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Non / No	<input type="checkbox"/>
												Abs.	<input type="checkbox"/>
													I
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Oui / Yes	<input type="checkbox"/>
Abs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Non / No	<input type="checkbox"/>
												Abs.	<input type="checkbox"/>
													J
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Oui / Yes	<input type="checkbox"/>
Abs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Non / No	<input type="checkbox"/>
												Abs.	<input type="checkbox"/>
													K
Non / No	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Oui / Yes	<input type="checkbox"/>
Abs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Non / No	<input type="checkbox"/>
												Abs.	<input type="checkbox"/>
													L

Je ne dois pas noircir les cases en cas de vote « POUR ». Je coche uniquement si je suis « CONTRE » ou si je souhaite m'« ABSTENIR »

**Etape 2**  
Vérifier vos coordonnées

**Etape 3**  
Dater et signer le formulaire

Pour être pris en considération, tout formulaire doit parvenir au plus tard : / To be considered, this completed form must be returned no later than: sur 1<sup>ère</sup> convocation ou sur notification / sur 2<sup>ème</sup> convocation / on 1st notification / on 2nd notification

à la banque / by the bank 27/06/2020 / à la société / by the company

Date & Signature

**Etape 4**  
Retournez ce formulaire selon les modalités précisés à l'avis de convocation

**Actionnaire au nominatif,** envoyez le formulaire – à l'aide de l'enveloppe T jointe – à CACEIS Corporate Trust.  
**Actionnaire au porteur,** le formulaire dûment complété devra être retourné à votre établissement financier teneur du compte-titres qui le retournera accompagné d'une attestation à CACEIS Corporate Trust.

# PROJETS DE RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE

# I – RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

## Première Résolution

### **(Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et des rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes sociaux de cet exercice faisant apparaître un bénéfice net comptable de 13.905.162,15 euros.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Elle prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune somme correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement visées par les dispositions de l'article 39-4 du Code général des impôts.

## Deuxième Résolution

### **(Examen et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de gestion de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et des rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, approuve tels qu'ils ont été présentés, les comptes consolidés de cet exercice faisant apparaître un résultat part du groupe de 233.700.000,00 euros.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

## Troisième Résolution

### **(Affectation du résultat)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constate que l'exercice clos le 31 décembre 2019 fait apparaître un bénéfice net de 13.905.162,15 euros.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide d'affecter à la dotation de la réserve légale 5% du bénéfice de l'exercice, soit 695.258,11 euros.

L'Assemblée Générale Ordinaire,

- après avoir constaté que le bénéfice distribuable ressort, conformément aux dispositions de l'article L. 232-11 du Code de commerce, à 13.209.904,04 euros,

- décide de procéder à la distribution d'un dividende de 9 euros (neuf euros) par action, soit un montant global de 149.118.318 euros, auquel s'ajoute le dividende précipitaire auquel l'Associé Commandité a droit, conformément aux dispositions de l'article 29 alinéa 6 des statuts, égal à 1,5% de ce montant, soit 2.236.774,77 euros, le dividende total ressortant ainsi à 151.355.092,77 euros prélevé sur :
  - le bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 13.209.904,04 euros
  - le compte « Primes d'émission » à hauteur de 138.145.188,73 euros

Les montants ci-dessus sont calculés sur la base d'un nombre d'actions ressortant à 16.568.702 actions au 30 avril 2020 et seront ajustés en fonction du nombre d'actions ayant droit au dividende à la date du détachement du coupon. L'assemblée mandate en tant que de besoin la Gérance aux effets d'effectuer cet ajustement.

L'Assemblée Générale Ordinaire décide que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, n'ayant pas droit au dividende en vertu de l'article L.225-210 du Code de commerce, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectés aux comptes « Prime d'émission, de fusion, d'apport ». En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit au dividende, le montant global sera ajusté en conséquence par prélèvement sur lesdits comptes « Prime d'émission, de fusion, d'apport ».

Le paiement interviendra en numéraire et, sous réserve de l'adoption de la quatrième résolution par l'Assemblée Générale, les actionnaires bénéficieront d'une option pour un paiement du dividende en actions. Compte tenu des délais d'exercice de cette option, le dividende sera mis en paiement le 24 juillet 2020.

L'Assemblée Générale prend acte que la Société a opté pour le régime prévu à l'article 208 C du Code général des impôts et est en conséquence exonérée d'impôt sur une partie de ses revenus.

L'Assemblée Générale prend acte de ce que les sommes distribuées à titre de dividende aux Associés commanditaires au titre des trois derniers exercices ont été les suivantes :

	Nombre d'actions rémunérées	Dividende distribué	Dividende ouvrant droit à l'abattement *	Date de paiement
Exercice 2016	14.895.589	11,50 €	5 844 797,60 €	06 06 2017
Exercice 2017	15.823.675	12,50 €	27.592.865,02 €	24 05 2018
Exercice 2018	15.891.299	12,75 €	-	04 07 2019

\* Ces dividendes ont ouvert droit à abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Gérance aux fins :

- d'ajuster le montant total du dividende et le montant devant être prélevé sur le compte « Primes d'émission » en fonction du nombre d'actions ayant droit au dividende à la date du détachement de celui-ci ;
- de constater en conséquence la décomposition fiscale du dividende à la date du détachement du dividende.

#### Quatrième Résolution

##### ***(Option offerte aux actionnaires entre le paiement du dividende ordinaire, en numéraire ou en actions à créer de la Société)***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, constatant que le capital est entièrement libéré, décide d'offrir à chaque actionnaire, dans le respect des dispositions des articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce et de l'article 29 des statuts, la possibilité d'opter pour le paiement en actions nouvelles de la Société à hauteur de cinquante pour cent (50 %) du dividende d'un montant de 9 euros par action faisant l'objet de la résolution qui précède.

En conséquence, la première fraction de 50 % du dividende, soit 4,5 € (quatre euros et cinquante cents) sera obligatoirement payée en numéraire le 24 juillet 2020.

Au titre de la seconde fraction de 50 % du dividende, soit 4,5 € (quatre euros et cinquante cents), chaque actionnaire pourra opter :

- soit pour un paiement total en numéraire de cette seconde fraction du dividende,
- soit pour un paiement total de cette seconde fraction du dividende en actions conformément à la présente résolution,

étant précisé que cette option pour cette seconde fraction du dividende s'appliquera à la totalité des actions dont il est propriétaire.

Les actions nouvelles résultant de l'exercice de la présente option portant sur la seconde fraction du dividende, seront émises à un prix égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour de la présente assemblée générale diminuée du montant du dividende par action faisant l'objet de la troisième résolution et arrondi au cent d'euro supérieur.

Les actions ainsi émises porteront jouissance courante.

Au titre de la seconde fraction du dividende de 4,5 € par action, les actionnaires pourront opter pour le paiement du dividende en espèces ou en actions nouvelles entre le 8 juillet 2020 et le 20 juillet 2020 inclus, en adressant leur demande aux intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende. Au-delà de cette dernière date, la seconde fraction du dividende sera payée uniquement en numéraire.

Pour les actionnaires qui n'auront pas opté pour un versement en actions, le dividende de 4,5 € au titre de la seconde fraction du dividende bénéficiant de l'option sera automatiquement payé en numéraire le 24 juillet 2020.

En cas d'exercice de l'option sur la seconde fraction du dividende, si le montant des dividendes ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra :

- obtenir le nombre entier d'actions immédiatement supérieur en versant à la date où il exercera son option, la différence en numéraire ; ou

- recevoir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soule en espèces.

Tous pouvoirs sont donnés à la Gérance, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à l'effet d'assurer la mise en œuvre du paiement du dividende en actions nouvelles, en préciser les modalités d'application et d'exécution, constater le nombre d'actions émises en application de la présente résolution, apporter aux statuts toutes modifications nécessaires relatives au capital social et au nombre d'actions composant le capital social et plus généralement faire tout ce qui serait utile ou nécessaire.

#### Cinquième Résolution

##### ***(Approbation de la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux)***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance :

- (i) des éléments de la politique de rémunération de la gérance établis par l'associé commandité après avis consultatif favorable unanime du conseil de surveillance et (ii) des éléments de la politique de rémunération du conseil de surveillance établis par le conseil de surveillance en en application de l'article L. 226-8-1 I du Code de commerce,
- du rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.226-10-1 du Code de commerce décrivant les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux,
- de l'accord du commandité sur la politique de rémunération de la gérance et des membres du conseil de surveillance,

**Après avoir pris connaissance de la décision de la Gérance de renoncer, compte tenu des circonstances exceptionnelles liées à la pandémie de Covid-19, (i) à 30 % du montant de sa rémunération variable au titre du FFO 2019 auquel elle a droit en 2020 et (ii) à la totalité du montant de sa rémunération variable au titre du FFO 2020 auquel elle aura droit en 2021 en application de la politique de rémunération objet de la présente résolution,**

Approuve, en application de l'article L.226-8-1 II du Code de commerce, la politique de rémunération de la gérance et des membres du conseil de surveillance telle que présentée dans le document d'enregistrement universel 2019 de la Société au chapitre 6 (« Rémunération des organes d'administration, de direction et de surveillance »), paragraphe 6.3.2 (« Politique de rémunération au titre de l'exercice 2020 soumise à l'assemblée générale du 19 mai 2020 »).

#### Sixième Résolution

##### ***(Approbation des informations visées à l'article L. 226-8-2 du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux)***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise (i) du rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.226-10-1 du Code de commerce sur les informations mentionnées à l'article L.225-37-3 I du Code de commerce, et (ii) de l'accord du commandité pris en vertu de l'article L.226-8-2 I du Code de commerce, approuve, en application de l'article L.226-8-2 I du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 225-

37-3 I du Code de commerce relatives à la rémunération des mandataires sociaux telle que présentée dans le document d'enregistrement universel 2019 de la Société au chapitre 6 (« Rémunération des organes d'administration, de direction et de surveillance »), paragraphe 6.3.3 (« Informations sur les rémunérations de l'exercice 2019 »).

### Septième Résolution

#### **(Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 à la Gérance)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

**Après avoir pris connaissance de la décision de la Gérance de renoncer, compte tenu des circonstances exceptionnelles liées à la pandémie de Covid-19, (i) à 30 % du montant de sa rémunération variable au titre du FFO 2019 auquel elle a droit en 2020 et (ii) à la totalité du montant de sa rémunération variable au titre du FFO 2020 auquel elle aura droit en 2021 en application de la politique de rémunération objet de la cinquième résolution de la présente assemblée générale,**

Connaissance prise (i) du rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.226-10-1 du Code de commerce et (ii) de l'accord du commandité pris en vertu de l'article L.226-8-2 II du Code de commerce, approuve, en application de l'article L.226-8-2 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 2019 ou attribués au titre de ce même exercice à la Gérance tels que présentés dans le document d'enregistrement universel 2019 de la Société au chapitre 6 (« Rémunération des organes d'administration, de direction et de surveillance »), paragraphe 6.3.3 (« Informations sur les rémunérations de l'exercice 2019 »).

### Huitième Résolution

#### **(Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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 (i) du rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L.226-10-1 du Code de commerce et (ii) de l'accord du commandité pris en vertu de l'article L.226-8-2 II du Code de commerce, approuve, en application de l'article L.226-8-2 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 2019 ou attribués au titre de ce même exercice au Président du Conseil de Surveillance tels que présentés dans le document d'enregistrement universel 2019 de la Société au chapitre 6 (« Rémunération des organes d'administration, de direction et de surveillance »), paragraphe 6.3.3 (« Informations sur les rémunérations de l'exercice 2019 »).

### Neuvième Résolution

#### **(Examen et approbation des conventions et engagements visés à l'article L. 226-10 du Code de commerce autorisées par le Conseil)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, les personnes concernées ne participant pas au vote, connaissance prise du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements visés à l'article L. 226-10 du Code de commerce qui ont fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil de Surveillance, approuve ce rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

### Dixième Résolution

#### **(Ratification de la cooptation en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société ALTA PATRIMOINE en remplacement de Madame Marie Anne BARBAT LAYANI)**

L'Assemblée Générale ratifie la cooptation décidée à titre provisoire par le Conseil de Surveillance du 2 mars 2020 aux fonctions de Membre du Conseil de Surveillance de la Société ALTA PATRIMOINE, 8 avenue Delcassé 75008 PARIS, 501 029 706 RCS PARIS, en remplacement de Madame Marie Anne BARBAT LAYANI, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à tenir en 2022 à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

### Onzième Résolution

#### **(Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'opérer sur les propres actions de la Société)**

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 :

1. autorise la Gérance, conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce et du règlement européen n° 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché (« **Règlement MAR** »), à acheter ou à faire acheter des actions de la Société, dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires, sans que :
  - le nombre d'actions que la Société pourra acheter, en vertu de la présente autorisation, pendant la durée du programme de rachat, excède dix pour cent (10%) des actions composant le capital social de la Société, à quelque moment que ce soit, étant précisé que (i) cette limite s'applique à un montant du capital social de la Société qui sera, le cas échéant, ajusté pour tenir compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale et que (ii) conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de dix pour cent (10%) correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation lorsque ces actions ont été acquises pour favoriser la liquidité de l'action de la Société, dans les conditions définies par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, et



- le nombre d'actions que la Société détiendra, à quelque moment que ce soit, ne dépasse dix pour cent (10 %) des actions composant son capital à la date considérée.
2. décide que la Société pourra utiliser la présente autorisation dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables et les pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers, en vue des affectations suivantes :
    - annulation de tout ou partie des actions ainsi acquises, afin notamment d'accroître la rentabilité des fonds propres et le résultat par action, et/ou de neutraliser l'impact dilutif pour les actionnaires d'opérations d'augmentation de capital, cet objectif étant conditionné par l'adoption de la 12<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;
    - remise de tout ou partie des actions ainsi acquises lors de l'exercice de droits attachés à des titres de capital et/ou à des titres de créance donnant droit par conversion, exercice, remboursement, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ;
    - attribution ou cession de tout ou partie des actions ainsi acquises aux salariés et mandataires sociaux de la Société ou de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, et notamment dans le cadre (i) de plans d'options d'achat d'actions (conformément aux dispositions des articles L.225-179 et suivants du Code de commerce), (ii) d'opérations d'attribution d'actions gratuites (conformément aux dispositions des articles L.225-197-1 et suivants du Code de commerce), ou (iii) au titre de leur participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise ou dans le cadre d'un plan d'actionariat ou d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe (ou tout plan assimilé) dans les conditions prévues par la loi et les règlements applicables ;
    - animation du marché secondaire du titre et/ou assurance de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
    - conservation et remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autre dans le cadre d'opérations conformément à l'article L. 225-209 al. 6 du Code de commerce et notamment d'opérations de croissance externe initiées par la Société, étant précisé 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 peut excéder cinq pour cent (5 %) du capital de la Société à la date considérée ; et/ou
    - affectation de tout ou partie des actions ainsi acquises à la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur.
  3. décide que le prix maximal d'achat par action est fixé à trois cents euros (300 €) (hors frais) ou la contre-valeur de ce montant à la même date dans toute autre monnaie ou unité monétaire établie par référence à plusieurs monnaies. Ce prix maximal n'est applicable qu'aux acquisitions décidées à compter de la date de la présente Assemblée Générale et non aux opérations à termes conclues en vertu d'une autorisation donnée par une précédente assemblée générale et prévoyant des acquisitions d'actions postérieures à la date de la présente Assemblée Générale ;
  4. décide que la Gérance pourra toutefois ajuster le prix d'achat susmentionné en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation du capital par incorporation de réserves, d'attribution d'actions gratuites, de division ou de regroupement d'actions, d'amortissements ou de réduction de capital, de distribution de réserves ou autres actifs, et de toutes autres opérations portant sur les capitaux propres, pour tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action ;
  5. décide, en application de l'article R. 225-151 du Code de commerce que le montant maximal des fonds consacré à la réalisation de ce programme d'achat d'actions est fixé à cent millions d'euros (100.000.000 €) (hors frais) correspondant à un nombre maximal de 333.333,33 actions de la Société acquises sur la base du prix maximal unitaire de trois cents euros (300 €) ci-dessus autorisé ;
  6. décide que, dans le respect des dispositions légales et réglementaires alors applicables, les opérations d'acquisition, de cession, d'échange ou de transfert des actions de la Société pourront être effectuées par tous moyens, en une ou plusieurs fois, y compris par des interventions sur les marchés réglementés, les systèmes multilatéraux de négociations, ou auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, dans le cadre de transactions négociées (notamment par voie d'acquisition, cession ou transfert de blocs sur le marché ou hors marché), par voie d'offre publique d'achat ou d'échange, par l'utilisation de produits dérivés, stratégies optionnelles ou remise consécutive à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, et aux époques que la Gérance appréciera, dans le respect de la réglementation boursière, soit directement ou indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement. Elles pourront intervenir auprès de tout actionnaire de la Société, y-compris auprès des mandataires sociaux ;
  7. décide que la Gérance aura tous pouvoirs à l'effet notamment de décider de la mise en œuvre de la présente autorisation et en fixer les modalités, passer tous ordres de bourse ou hors marché, conclure tout accord, affecter ou réaffecter les actions acquises aux objectifs poursuivis dans les conditions légales et réglementaires applicables, fixer les conditions et modalités suivant lesquelles sera assurée, s'il y a lieu, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou d'options, en conformité avec les dispositions légales, réglementaires ou contractuelles, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers, et de toute autre autorité compétente et toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

Ce programme serait également destiné à permettre à la Société d'opérer dans tout autre objectif autorisé, ou qui viendrait à l'être, par la loi ou la réglementation en vigueur, notamment toute autre pratique de marché admise ou qui viendrait à être admise par l'Autorité des marchés financiers, postérieurement à la présente Assemblée Générale. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué ;

La Gérance informera les actionnaires réunis en assemblée ordinaire annuelle de toutes les opérations réalisées en application de la présente autorisation.

La présente autorisation est consentie pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée

Générale. Elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée, la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2019 en sa 15<sup>ème</sup> résolution.

## II - RESOLUTIONS EXTRAORDINAIRES

### Douzième Résolution

***(Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de procéder à l'annulation d'actions détenues par la Société par suite de rachat de ses propres actions)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, autorise la Gérance, conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce à (i) annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle appréciera, tout ou partie des actions de la Société que cette dernière détient ou détiendrait en vertu des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce et (ii) à réduire le capital social de la Société du montant nominal global des actions ainsi annulées dans la limite de dix pour cent (10%) du capital social par période de vingt-quatre (24) mois, étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital social qui sera, le cas échéant, ajusté pour tenir compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la Gérance à l'effet de mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour :

- arrêter le montant définitif de toute réduction de capital mise en œuvre en vertu de la présente autorisation, en fixer les modalités, réaliser et constater ladite réduction de capital ;
- imputer la différence entre le prix d'achat des actions annulées et leur valeur nominale sur tous postes de primes ou sur tout poste de réserve disponible ; et
- procéder à la modification corrélative des statuts, accomplir toutes formalités nécessaires, et de manière générale faire tout ce qui sera nécessaire ou utile.

La présente autorisation est consentie pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale. Elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée, l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2019 en sa 16<sup>ème</sup> résolution.

### Treizième Résolution

***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet de décider l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires 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 créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré et conformément aux dispositions du Code de commerce et notamment des articles L. 225-127, L. 225-128, L. 225-129 et suivants, et des articles L. 228-91 et suivants :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera, y-compris en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société, tant en France qu'à l'étranger, en euros, ou en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, à l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société, (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à des titres de capital existants ou à émettre et/ou à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre, de sociétés, dont la Société détiendra directement ou indirectement, à la date de l'émission, plus de la moitié du capital social, (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à des titres de capital existants ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de toute autre société, (v) de toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou d'une société dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, (sous réserve dans ce cas de l'autorisation de la société au sein de laquelle les droits seront exercés) dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance et/ou (vi) d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission, par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la



- moitié du capital, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus ;
2. décide que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. de la présente résolution sera opérée en numéraire, en espèces et/ou par voie de compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, au choix de la Gérance ;
  3. décide que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
  4. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à quatre-vingt-quinze millions d'euros (95.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
  5. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation est fixé à sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
  6. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 21<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;
  7. décide que les actionnaires pourront exercer, dans les conditions prévues par la loi, leur droit préférentiel de souscription à titre irréductible. En outre, la Gérance aura la faculté de conférer aux actionnaires le droit de souscrire à titre réductible un nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières supérieur à celui qu'ils pourraient souscrire à titre irréductible, proportionnellement aux droits de souscriptions dont ils disposent et en tout état de cause, dans la limite de leur demande ;
  8. décide que, si les souscriptions à titre irréductible et le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions et/ou de valeurs mobilières, la Gérance pourra utiliser, dans l'ordre qu'elle estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés prévues par les dispositions légales et réglementaires alors en vigueur y compris offrir au public, tout ou partie des actions et/ou des valeurs mobilières non souscrites ;
  9. prend acte et décide que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
  10. constate qu'en cas d'usage de la présente délégation, l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit, ainsi qu'aux actions à émettre de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
  11. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre d'une société dont la Société détiendra à la date de l'émission directement ou indirectement plus de la moitié du capital, nécessitera l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société ;
  12. décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société en application de l'article L. 228-91 du Code de commerce, pourront être réalisées soit par offre de souscription dans les conditions prévues ci-dessus, soit par attribution gratuite aux titulaires d'actions de la Société. En cas d'attribution gratuite de bons, la Gérance aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les bons correspondants seront vendus, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires de droits dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires alors applicables ;
  13. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :
    - déterminer l'ensemble des conditions, dates et modalités des émissions, déterminer la forme, le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre immédiatement et/ou à terme et, le cas échéant, les modifier pendant leur durée de vie, dans le respect des formalités applicables ;
    - arrêter les prix et conditions des émissions ;
    - fixer les montants à émettre et la date de jouissance des titres à émettre ;
    - déterminer les dates et modalités de l'émission, la nature, le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission et d'amortissement ; 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 créances ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières ; 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 autres titres émis, la possibilité de suspension de

l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;

- déterminer et 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 dividendes, réserves ou primes ou de tout autre actif, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ou sur le capital (y compris en cas d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), et fixer toute autre modalité permettant d'assurer, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital (y compris par voie d'ajustements en numéraire) ;
  - fixer les conditions d'attribution et d'exercice de bons de souscription ;
  - prendre toutes mesures et faire procéder à toutes formalités requises par l'admission aux négociations sur un marché réglementé des droits, actions, valeurs mobilières ou bons créés et en fixer, le cas échéant, les modalités d'exercice, d'attribution, d'achat, d'offre, d'échange ou de remboursement ;
  - imputer, à sa seule initiative, les frais d'augmentation de capital social 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 ;
  - constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée en vertu de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts et accomplir toutes formalités nécessaires ; et
  - prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées dans la présente résolution.
14. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin à et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée, la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2019 en sa 17<sup>ème</sup> résolution.

#### Quatorzième Résolution

***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, 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 créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, après

avoir constaté que le capital est intégralement libéré, et conformément aux dispositions des articles L. 225-127, L. 225-128, L. 225-129 et suivants du Code de commerce ainsi qu'aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants dudit Code :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera, y-compris en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société, tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société, (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à des titres de capital existants ou à émettre et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de sociétés dont la Société détient directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social, (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à des titres de capital existants ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de toute autre société, (v) de toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce (en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome), donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou une société dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital et/ou (vi) d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission, par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus ;
2. décide que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. de la présente résolution sera opérée en numéraire, en espèces et/ou par voie de compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, au choix de la Gérance ;
3. décide que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
4. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à quatre-vingt-quinze millions d'euros (95.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires et le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables ;
5. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation est fixé à sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €) ou la contre-valeur à

- ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou en unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
6. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société, réalisées en vertu de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 21<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;
  7. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en vertu de la présente résolution, étant précisé que la Gérance pourra conférer aux actionnaires une faculté de souscription par priorité, à titre réductible ou irréductible, sur tout ou partie d'une émission effectuée pendant un délai et selon des modalités fixées par la Gérance, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables au jour où elle décidera de faire usage de la présente délégation. Cette priorité de souscription ne donnera pas lieu à la création de droits négociables ;
  8. décide que si les souscriptions à titre irréductible et le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières, la Gérance pourra utiliser, dans l'ordre qu'elle estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés prévues ci-après ;
    - limiter l'émission au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ;
    - répartir librement tout ou partie des actions ou des valeurs mobilières non souscrites entre les personnes de son choix ; et/ou
    - offrir au public tout ou partie des titres émis non souscrits.
  9. prend acte et décide, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leurs droit préférentiels de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
  10. constate qu'en cas d'usage de la présente délégation, l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit ainsi, qu'aux actions à émettre de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
  11. décide que, conformément aux articles L. 225-136 1<sup>o</sup> 1<sup>er</sup> alinéa et R. 225-119 du Code de commerce et sous réserve des exceptions résultant de l'adoption de la 16<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale :
    - le prix d'émission pour chacune des actions de la Société émise en vertu de la présente délégation, sera au moins égal au minimum fixé par les lois et règlements en vigueur à la date de l'utilisation de la présente délégation (à ce jour, la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris, précédant le début de l'offre , éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10%) ) ; et
    - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès, immédiatement ou à terme au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, sera, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces autres valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission minimum visé à l'alinéa précédent ;
  12. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre d'une société dont la Société détiendra à la date de l'émission directement ou indirectement plus de la moitié du capital, nécessitera l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société ;
  13. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :
    - arrêter les prix et conditions des émissions, fixer les montants à émettre et la date de jouissance des titres à émettre ;
    - déterminer les dates et modalités de l'émission, la nature, le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission et d'amortissement ; 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 créances ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières ; 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 autres titres émis et de prévoir la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
    - 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 dividendes, réserves ou primes ou de tout autre actif, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur

les capitaux propres ou sur le capital (y compris en cas d'offre publique et/ou en cas de changement de contrôle), et fixer toute autre modalité permettant d'assurer, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital (y compris par voie d'ajustements en numéraire) ;

- prendre toutes mesures et faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé, des droits, valeurs mobilières et bons créés ;
- fixer les conditions d'attribution et d'exercice de bons de souscription autonomes ;
- imputer, à sa seule initiative, les frais d'augmentation de capital social 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 ;
- constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée en vertu de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts et accomplir toutes formalités nécessaires ; et
- prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.

14. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2019 en sa 18<sup>ème</sup> résolution.

### Quinzième Résolution

***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, 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 créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-135 et L. 225-136 du Code de commerce et L. 228-91 et suivants dudit Code, ainsi qu'aux dispositions de l'article L. 411-2,1° du Code monétaire et financier :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera, y-compris en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société, tant en France qu'à l'étranger, en euros ou en monnaie étrangère ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies,

dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2,1° du Code monétaire et financier, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances existants ou à émettre de la Société (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créances existants ou à émettre de sociétés dont la Société détiendra directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à des titres de capital existants ou des titres de créances de toute autre société (v) de toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce (en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome), donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou d'une société dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance et/ou (vi) d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission, par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus ;

2. décide que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. de la présente résolution sera opérée en numéraire, en espèces et/ou par voie de compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, au choix de la Gérance ;
3. décide que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
4. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation est fixé à quatre-vingt-quinze millions d'euros (95.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires et le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables, étant précisé que les augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation, ne pourront être supérieures à vingt pour cent (20 %) du capital social par an, étant précisé que cette limite s'applique à un montant du capital qui sera, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte des opérations affectant le capital social postérieurement à la présente Assemblée Générale ;
5. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre



monnaie ou en unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;

6. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société réalisées en vertu de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 21<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;
7. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en vertu de la présente résolution ;
8. décide que, si les souscriptions à titre irréductible et le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières, la Gérance pourra utiliser, dans l'ordre qu'elle estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés prévues ci-après ;
  - limiter l'émission au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ; et/ou
  - répartir librement tout ou partie des actions ou des valeurs mobilières non souscrites entre les personnes de son choix.
9. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre d'une société dont la Société détiendra à la date de l'émission directement ou indirectement plus de la moitié du capital, nécessitera l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société ;
10. prend acte et décide, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit immédiatement ou à terme ;
11. constate qu'en cas d'usage de la présente délégation, l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit ainsi, qu'aux actions à émettre de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
12. décide que, conformément aux articles L. 225-136 1<sup>o</sup> alinéa 1<sup>er</sup> et R. 225-119 du Code de commerce et sous réserve des exceptions résultant de l'adoption la 16<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale :
  - le prix d'émission pour chacune des actions de la Société émises en vertu de la présente délégation, sera au moins égal au minimum fixé par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation (à ce jour la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant le début de l'offre, éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10%)) ; et
13. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :
  - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix d'émission minimum visé à l'alinéa précédent.
  - arrêter les prix et conditions des émissions, fixer les montants à émettre et la date de jouissance des titres à émettre ;
  - déterminer les dates et modalités de l'émission, la nature, le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission et d'amortissement ; 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 créances ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières ; 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 autres titres émis et de prévoir la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
  - fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant à terme accès au capital, et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
  - fixer les conditions d'attribution et d'exercice de bons de souscription ;
  - prendre toutes mesures et faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé, des droits, valeurs mobilières et bons créés ;
  - imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social 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 ;
  - constater la réalisation des augmentations de capital, procéder à la modification corrélative des statuts et accomplir toutes formalités nécessaires ; et

- prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.

- décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une période de vingt-six (26) mois, à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée à la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2019 en sa 19<sup>ème</sup> résolution.

### Seizième Résolution

***(Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, en cas d'émission d'actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'Assemblée Générale dans la limite de 10 % du capital de la Société par an)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-136 du Code de commerce :

- autorise la Gérance, en cas de mise en œuvre des 14<sup>ème</sup> et/ou 15<sup>ème</sup> résolutions de la présente Assemblée Générale, à fixer le prix d'émission des actions et valeurs mobilières susceptibles d'être émises en vertu desdites résolutions, selon les modalités suivantes :
  - le prix d'émission pour chacune des actions de la Société devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris précédant le début de l'offre éventuellement diminuée d'une décote maximale de dix pour cent (10 %) ;
  - le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par la Société soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au montant visé à l'alinéa qui précède choisi par la Gérance ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder dix pour cent (10%) du capital social par an ;
- décide que la présente autorisation est consentie à la Gérance pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2019 en sa 20<sup>ème</sup> résolution.

### Dix-septième Résolution

***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, 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 requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes après avoir constaté que le capital est intégralement libéré et conformément à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce :

- délègue à la Gérance sa compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital social de la Société, avec ou sans droit préférentiel de souscription, réalisée dans le cadre des délégations consenties à la Gérance en vertu des 13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup> et/ou 15<sup>ème</sup> résolutions de la présente Assemblée Générale, dans les délais et les limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission, soit à ce jour dans les trente (30) jours de la clôture de la souscription et dans la limite de quinze pour cent (15 %) de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour ladite émission ;
- décide que le montant nominal des augmentations de capital décidées en vertu de la présente résolution s'imputera sur le plafond stipulé dans la résolution en vertu de laquelle est décidée l'émission initiale et sur le plafond global prévu au paragraphe 1. de la 21<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;
- décide que la présente autorisation est consentie à la Gérance pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2019 en sa 21<sup>ème</sup> résolution.

### Dix-huitième Résolution

***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite de 10% de celui-ci)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-147 et suivants du Code de commerce :

- délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera, y-compris en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société, tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la société (i) d'actions ordinaires de la Société et/ou (ii) des valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant

- accès par tout moyen, immédiatement et/ou à terme, à des actions ordinaires nouvelles ou existantes de la Société, en rémunération des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital d'une autre société, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder dix pour cent (10%) du capital de la Société au moment de la décision d'émission montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
  3. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation est fixé à sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou en unité de compte établies par référence à plusieurs monnaies ;
  4. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société, susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 21<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;
  5. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en vertu de la présente résolution ;
  6. prend acte et décide, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leurs droit préférentiels de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
  7. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation à l'effet notamment de :
    - statuer, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionnés aux alinéas 1 et 2 de l'article L. 225-147 du Code de commerce, sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers et leurs valeurs ;
    - décider l'émission rémunérant les apports et déterminer les valeurs mobilières à émettre ;
    - arrêter la liste des valeurs mobilières apportées, approuver l'évaluation des apports, fixer les conditions de l'émission des valeurs mobilières rémunérant les apports, ainsi que le cas échéant le montant de la soulte à verser ;
    - fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital ;
    - imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social 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 ;

- faire procéder, le cas échéant, à l'admission aux négociations sur un marché réglementé des actions ou des valeurs mobilières à émettre ;
  - constater la réalisation définitive des augmentations de capital réalisées en vertu de la présente délégation, procéder à la modification corrélative des statuts de la Société, procéder à toutes formalités et déclarations et requérir toutes autorisations qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de ces apports et, généralement, faire tout ce qui est nécessaire ; et
  - prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.
8. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2019 en sa 22<sup>ème</sup> résolution.

#### Dix-neuvième Résolution

***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre 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 créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de catégories de personnes au sens de l'article L. 225-138 du Code de commerce: actionnaires minoritaires de filiales ou sous-filiales de la Société souscrivant en emploi d'une cession de participation dans le groupe, personnes effectuant le emploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant l'activité de foncière ou de promoteur immobilier, et porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou sous-filiale d'ALTAREA dans les conditions prévues à l'article L. 228-93 du Code de commerce)***

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-138, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider de procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera, y compris en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société, tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, à l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société, (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la



- Société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société, (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de sociétés dont la Société détient directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à des titres de capital existants ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de toute autre société, (v) de toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce (en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome), donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou d'une société dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance et/ou (vi) d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission, par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus, au profit des catégories d'actionnaires visées au paragraphe 7 de la présente résolution ;
2. décide que la souscription des actions et des autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. de la présente résolution sera opérée en numéraire, en espèces et/ou par voie de compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, au choix de la Gérance ;
  3. décide que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation ;
  4. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de la présente délégation est fixé à vingt millions d'euros (20.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires et le cas échéant aux stipulations contractuelles applicables ;
  5. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation est fixé à cent cinquante millions d'euros (150.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
  6. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société réalisées en vertu de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 21<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;
  7. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières qui seront émises en application de la présente délégation et de réserver le droit de les souscrire aux catégories de personnes suivantes :
    - actionnaires minoritaires de filiales ou sous filiales de la Société souscrivant en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe ALTAREA ; ou
    - personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession (qu'il s'agisse d'un prix de cession initial ou d'un complément de prix) d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou des titres d'une société exerçant l'activité de foncière ou de promoteur immobilier ; ou
    - porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou une sous-filiale de la Société en vertu de l'article L. 228-93 du Code de commerce.
  8. décide que, si les souscriptions à titre irréductible et le cas échéant, à titre réductible n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières, la Gérance pourra utiliser, dans l'ordre qu'elle estimera opportun, l'une et/ou l'autre des facultés prévues ci-après ;
    - limiter l'émission au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée ; et/ou
    - répartir librement tout ou partie des actions ou des valeurs mobilières non souscrites entre les personnes de son choix.
  9. prend acte et décide que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
  10. constate qu'en cas d'usage de la présente délégation, l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit ainsi, qu'aux actions à émettre de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
  11. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre d'une société dont la Société détiendra à la date de l'émission directement ou indirectement plus de la moitié du capital, nécessitera l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société ;
  12. décide que le prix des actions ordinaires de la Société à émettre ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières à émettre en vertu de la présente délégation, devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours de l'action de la Société sur Euronext Paris lors des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de cinq pour cent (5 %) ;
  13. décide que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible



d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action émise en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix de souscription minimum défini au paragraphe précédent ;

14. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation à l'effet notamment, de :

- déterminer la liste des bénéficiaires au sein des catégories visées ci-dessus et le nombre de titres à attribuer à chacun d'entre eux ;
- arrêter les prix et conditions des émissions, fixer les montants à émettre et la date de jouissance des titres à émettre ;
- déterminer les dates et modalités de l'émission, la nature, le nombre et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ; décider, en outre, dans le cas d'obligations ou d'autres titres de créance (y compris les valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance visées à l'article L. 228-91 du Code de commerce), de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et prévoir, le cas échéant, des cas obligatoires ou facultatifs de suspension ou de non-paiement des intérêts, prévoir leur durée (déterminée ou indéterminée), la possibilité de réduire ou d'augmenter le nominal des titres et les autres modalités d'émission et d'amortissement ; 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 créances ou prévoir la faculté pour la Société d'émettre des titres de créance (assimilables ou non) en paiement d'intérêts dont le versement aurait été suspendu par la Société ou encore prendre la forme d'obligations complexes au sens entendu par les autorités boursières ; 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 autres titres émis et de prévoir la possibilité de suspension de l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois mois ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant à terme accès au capital, et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires ;
- prendre toutes mesures et faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé, des droits, valeurs mobilières et bons créés ;
- fixer les conditions d'attribution et d'exercice de bons de souscription autonomes ;
- imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social 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 ;
- procéder à tous ajustements requis par les dispositions légales, réglementaires ou les stipulations contractuelles applicables destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ;

- constater la réalisation des augmentations de capital et procéder à la modification corrélative des statuts ; et
- prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.

15. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée, la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2019 en sa 23<sup>ème</sup> résolution.

## Vingtième Résolution

***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des titres de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées 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, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, après avoir constaté que le capital social est intégralement libéré et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, L. 225-148, L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera, y compris en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société, tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, à l'émission, (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société (iii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à des titres de capital existants ou à émettre et/ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de sociétés dont la Société détient directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital social (iv) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à des titres de capital existants ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de toute autre société, (v) de toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce (en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome), donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou d'une société dont la Société possède directement ou indirectement à la date de l'émission plus de la moitié du capital dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance et/ou (vi) d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission par des sociétés dont la Société possède

- directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus, à l'effet de rémunérer des titres apportés à toute offre publique comportant une composante d'échange initiée en France ou à l'étranger par la Société, sur des titres de sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé d'un Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement économique ;
2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital social de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, est fixé à quatre-vingt-quinze millions d'euros (95.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;
  3. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation est fixé à sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou en unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
  4. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société réalisées en exécution de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 21<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;
  5. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en vertu de la présente résolution ;
  6. prend acte et décide, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises, en vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
  7. constate que l'émission par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées au paragraphe 1. ci-dessus emportera au profit des titulaires de ces valeurs mobilières, renonciation expresse par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou valeurs mobilières visées ci-dessus auxquelles les valeurs mobilières ainsi émises par ces sociétés donneront droit ainsi, qu'aux actions à émettre de la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;
  8. prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre d'une société dont la Société détiendra à la date de l'émission directement ou indirectement plus de la moitié du capital, nécessitera l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire de ladite société ;
  9. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation à l'effet notamment, de :
    - fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
    - de constater le nombre de titres apportés à l'échange ainsi que le nombre d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières à créer en rémunération ;
    - d'inscrire au passif du bilan à un compte « prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles et leur valeur nominale ;
    - fixer les conditions, calendriers et modalités des émissions, déterminer la nature et les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre (et le cas échéant, les modifier pendant leur durée de vie, dans le respect des formalités applicables) ;
    - décider dans le cas des valeurs mobilières représentatives de créances susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, de leur caractère subordonné ou non, de leur durée (qui pourra être déterminée ou indéterminée), du taux d'intérêts, du prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, des modalités d'amortissement et de manière générale de leurs termes et conditions ;
    - procéder à toutes les opérations nécessaires ou utiles à l'émission des valeurs mobilières en application de la présente délégation (y compris les actions résultant de l'exercice d'un droit dans le cadre des dispositions de l'article L. 228-91 du Code de commerce et L. 228-93 du Code de commerce) ;
    - procéder à tous ajustements requis par les dispositions légales, réglementaires ou les stipulations contractuelles applicables destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ;
    - imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social 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 ;
    - constater la réalisation des augmentations de capital et procéder à la modification corrélative des statuts ;
    - prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.
  10. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance est valable, à compter de la présente assemblée générale, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2019 en sa 24<sup>ème</sup> résolution.

## Vingt-et-Unième Résolution

### ***(Fixation des plafonds globaux d'augmentation de capital et d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société au titre des délégations de compétence et de pouvoirs)***

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 du Conseil de Surveillance :

1. décide que le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital en vertu des délégations de compétence conférées à la Gérance aux termes des 13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup>, 20<sup>ème</sup>, 27<sup>ème</sup>, 23<sup>ème</sup>, 25<sup>ème</sup> et 26<sup>ème</sup> résolutions, ne pourra être supérieur à quatre-vingt-quinze millions d'euros (95.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires et le cas échéant aux stipulations contractuelles applicables ;
2. décide que le montant nominal global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en vertu des délégations de compétence conférées à la Gérance aux termes des 13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup>, 20<sup>ème</sup> et 23<sup>ème</sup> résolutions, ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
3. décide que la présente autorisation consentie à la Gérance met fin et remplace avec effet immédiat l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2019 en sa 25<sup>ème</sup> résolution.

## Vingt-Deuxième Résolution

### ***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes, pour un montant maximum de quatre-vingt-quinze millions d'euros)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance la compétence de décider et procéder, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'elle déterminera, y-compris en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société, à l'augmentation de capital social de la Société par incorporation de tout ou partie des bénéfices, réserves ou primes dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attribution d'actions ordinaires gratuites et/ou par majoration du montant nominal des actions existantes ;
2. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à quatre-vingt-quinze millions d'euros (95.000.000 €), montant

auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables. Ce plafond est distinct et autonome du plafond prévu au paragraphe 1. de la 21<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;

3. délègue à la Gérance, le pouvoir de décider, en cas d'augmentation de capital donnant lieu à l'attribution gratuite d'actions nouvelles, que les droits formant rompus ne seront pas négociables et que les actions correspondantes seront vendues, les sommes provenant de la vente étant allouées aux titulaires des droits dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires ;
4. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour, dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et les limites susvisées :
  - fixer le montant et la nature des sommes à incorporer au capital social ;
  - fixer les modalités et conditions des opérations et déterminer les dates et les modalités des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et notamment fixer le nombre d'actions à émettre et/ou le montant dont le nominal des actions composant le capital social sera augmenté ;
  - arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance et/ou celle à laquelle l'élévation du nominal prend effet ;
  - imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social 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 ;
  - procéder à tous ajustements requis par les dispositions légales, réglementaires ou les stipulations contractuelles applicables destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ;
  - fixer les modalités suivantes lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires des valeurs mobilières ou droits ouvrant le droit à terme à des actions de la Société et ce, conformément aux dispositions légales et réglementaires et le cas échéant aux stipulations contractuelles applicables ;
  - constater la réalisation des augmentations de capital et procéder à la modification corrélative des statuts ; et
  - prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.
5. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale et met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée, la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2019 en sa 26<sup>ème</sup> résolution.



## Vingt-troisième Résolution

***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pour un montant maximum de dix millions d'euros avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-138, L. 225-138-1, L. 228-91 et L. 228-92 du Code de commerce et L. 3332-1 et suivants du Code du travail et afin également de satisfaire aux dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle déterminera, y-compris en période de pré-offre publique et d'offre publique visant des actions de la Société, tant en France qu'à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies, à l'émission (i) d'actions ordinaires de la Société, (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, réservée aux adhérents d'un ou plusieurs Plans d'Epargne d'Entreprise (PEE) mis en place au sein de la Société et/ou des sociétés et groupements qui lui sont liés au sens des dispositions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail ;
2. décide que la Gérance pourra également décider et procéder dans le cadre des augmentations de capital susvisées, à l'attribution gratuites d'actions de préférence ou de tous autres titres donnant accès au capital de la Société, au profit adhérents d'un ou plusieurs Plans d'Epargne d'Entreprise (PEE) mis en place au sein de la Société et/ou des sociétés et groupements qui lui sont liés au sens des dispositions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail, en substitution totale ou partielle de la décote visé au paragraphe 7 ci-dessous, dans les conditions fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du Travail étant précisé en tant que de besoin que la Gérance pourra substituer en tout ou partie à cette augmentation de capital la cession, aux mêmes conditions, de titres déjà émis détenus par la Société ;
3. décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation y compris celles résultant des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital éventuellement attribuées gratuitement en substitution totale ou partielle de la décote dans les conditions fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du Travail est fixé à dix millions d'euros (10.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et

réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ;

4. décide que le montant nominal maximal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société susceptibles d'être émises en exécution de la présente délégation est fixé à soixante-quinze millions d'euros (75.000.000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies ;
5. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société et le montant nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société réalisées en vertu de la présente délégation s'imputeront sur les plafonds visés à la 21<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;
6. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres valeurs mobilières pouvant être émises par la Société en vertu de la présente résolution, au profit des adhérents aux Plans d'Epargne d'Entreprise mis en place au sein de la Société et/ou des sociétés et groupements qui lui sont liés au sens des dispositions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail ;
7. décide que le prix d'émission des actions ordinaires nouvelles susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, sera déterminé dans les conditions prévues aux articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail et ne pourra être ni supérieur à la moyenne des premiers cours cotés de l'action de la Société sur Euronext Paris lors des vingt séances précédant le jour de la décision de la Gérance fixant la date d'ouverture de la souscription, ni inférieur de plus de trente pour cent (30 %) à cette moyenne (ou de quarante pour cent (40 %) lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans) ; étant précisé que la Gérance pourra dans les limites légales et réglementaires, le cas échéant, réduire ou supprimer la décote qui serait éventuellement retenue pour tenir compte, notamment, des régimes juridiques et fiscaux applicables hors de France ou choisir de substituer totalement ou partiellement à cette décote maximale de trente pour cent (30 %) (ou de quarante pour cent (40%) lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans) l'attribution gratuite d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, étant entendu que l'avantage résultant de cette attribution ne pourra excéder les limites légales et réglementaires applicables aux termes des articles L. 3332-10 et suivants du Code du travail ;
8. décide que le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital sera déterminé dans les conditions fixées par l'article L. 3332-21 du Code du travail ; la décote pourra néanmoins atteindre quarante pour cent (40 %) lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L. 3332-25 et L. 3332-26 du Code du travail est supérieure ou égale à dix ans ;
9. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment, de :
  - déterminer le périmètre des sociétés et groupements dont les salariés pourront bénéficier des émissions ;

- fixer les modalités d'adhésion au(x) PEE du groupe, en établir ou modifier le règlement ;
  - déterminer les conditions, notamment d'ancienneté, que devront remplir les bénéficiaires des émissions ;
  - déterminer s'il y a lieu de consentir un délai aux salariés pour la libération de leurs titres ;
  - décider si les actions doivent être souscrites directement par les salariés adhérents aux plans d'épargne du groupe ou si elles devront être souscrites par l'intermédiaire d'un Fonds Commun de Placement d'Entreprise (FCPE) ou d'une SICAV d'Actionariat Salarié (SICAVAS) ;
  - fixer les dates d'ouverture et de clôture de la souscription et le prix d'émission des titres ;
  - en cas d'attribution gratuites d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, procéder, dans les limites fixées par l'article L. 3332-18 et suivants du Code du travail, à l'attribution d'actions gratuites ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et fixer la nature et le montant des réserves, bénéfiques ou primes à incorporer au capital ;
  - arrêter le nombre d'actions nouvelles à émettre et les règles de réduction applicables en cas de sursouscription ;
  - fixer les conditions, calendriers et modalités des émissions, déterminer la nature et les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre (et les modifier pendant leur durée de vie, dans le respect des formalités applicables), procéder à toutes les opérations nécessaires ou utiles à l'émission des valeurs mobilières en application de la présente délégation (y compris les actions résultant de l'exercice d'un droit dans le cadre des dispositions de l'article L. 228-91 du Code de commerce et L. 228-93 du Code de commerce), procéder à tous ajustements requis par les dispositions légales, réglementaires ou les stipulations contractuelles applicables destinés à prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, à sa seule initiative ;
  - constater la réalisation des augmentations de capital et procéder à la modification corrélative des statuts ;
  - imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social 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
  - prendre généralement toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées par la présente résolution.
10. décide que la présente délégation est consentie à la Gérance pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée Générale, et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 23 mai 2019 en sa 27<sup>ème</sup> résolution

## Vingt-quatrième Résolution

**(Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'un nombre maximum de six cent mille actions, à émettre ou existantes, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit de salariés ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées)**

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce :

1. autorise la Gérance à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société ;
2. décide que les bénéficiaires des attributions, sous réserve des dispositions de l'article L. 225-197-6 du Code de commerce, seront désignés parmi les membres du personnel salarié et/ou des dirigeants mandataires sociaux éligibles (au sens de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce), de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce dans les conditions définies ci-après ;
3. décide que le nombre total d'actions susceptibles d'être attribuées gratuitement en vertu de la présente résolution, ne pourra excéder six cent mille (600.000) actions, étant précisé qu'au sein de ce plafond, ce nombre ne pourra dépasser deux cent mille (200.000) actions en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux ;
4. décide que les émissions d'actions nouvelles au profit des membres du personnel salarié ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés, en vertu de la 25<sup>ème</sup> résolution s'imputeront sur les plafonds visés au paragraphe 3 de la présente résolution ;
5. décide que le montant nominal des augmentations de capital de la Société réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond visé au paragraphe 1. de la 21<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;
6. décide que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition minimale d'un (1) an. La Gérance aura la faculté d'allonger la période d'acquisition et/ou de fixer une période de conservation, étant précisé que la durée cumulée des périodes d'acquisition et de conservation ne pourra pas être inférieure à deux (2) ans. Toutefois, il est précisé que (i) l'attribution des actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive avant l'expiration de la période d'acquisition applicable en cas de décès ou d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du Code de la sécurité sociale et (ii) l'attribution des actions consenties aux bénéficiaires dirigeants mandataires sociaux devra respecter les conditions prévues par l'article L. 225-197-1 du Code de commerce et par le code de gouvernement d'entreprise auquel se réfère la Société ;
7. prend acte et décide, le cas échéant, que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises, en

vertu de la présente délégation, renonciation des actionnaires à leurs droits préférentiels de souscription aux actions à émettre par la Société auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit ;

8. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment de :

- décider si les actions attribuées gratuitement seront des actions existantes ou à émettre, fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions, arrêter la ou les listes des bénéficiaires des attributions ;
- assujettir, le cas échéant, l'attribution définitive de tout ou partie des actions à l'atteinte d'une ou plusieurs conditions de performance que la Gérance déterminera ;
- allonger la durée de la période d'acquisition et/ou fixer une période de conservation des actions, sous réserve de la durée minimale de la période d'acquisition et de la période cumulée fixée au paragraphe 6 ci-dessus, sachant qu'il appartiendra à la Gérance pour les actions qui seraient, le cas échéant, attribuées aux dirigeants mandataires sociaux visés à l'article L. 225-197-1, II al. 4 du Code de commerce, soit de décider que ces actions ne pourront être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit de fixer la quantité de ces actions qu'ils seront tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions ;
- décider s'il y a lieu, en cas d'opérations sur le capital social qui interviendraient pendant la période d'acquisition des actions attribuées, de procéder à un ajustement du nombre des actions attribuées à l'effet de préserver les droits des bénéficiaires et, dans cette hypothèse, déterminer les modalités de cet ajustement ;
- procéder, si l'attribution porte sur des actions à émettre, aux augmentations de capital par incorporation de réserves ou de primes d'émission de la Société qu'il y aura lieu de réaliser au moment de l'attribution définitive des actions à leurs bénéficiaires, de constater la réalisation desdites augmentations de capital, fixer les dates de jouissance des actions nouvelles, modifier les statuts en conséquence ;
- accomplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées dans le cadre de la présente résolution.

9. décide que la présente autorisation est consentie à la Gérance pour une durée de trente-huit (38) mois à compter de la présente et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2019 en sa 28<sup>ème</sup> résolution.

## Vingt-cinquième Résolution

**(Autorisation à consentir à la Gérance, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de consentir des options d'achat et/ou de souscription d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et en application des dispositions des articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce :

1. décide d'autoriser la Gérance à consentir, en une ou plusieurs fois, aux salariés et aux dirigeants mandataires sociaux de la Société et/ou des sociétés ou groupements qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, ou à certains d'entre eux, des options donnant droit à l'achat d'actions de la Société et/ou à des options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société à émettre ;
2. décide que les options d'achats et les options de souscriptions, susceptibles d'être consenties par la Gérance en vertu de la présente autorisation donneront droit à l'achat ou à la souscription d'un nombre maximal de trois cent cinquante mille (350.000) actions de la Société, étant précisé que, au sein de ce plafond, ce nombre ne pourra dépasser cent mille (100.000) actions de la Société en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux, étant précisé que (i) les plafonds susvisés s'imputeront sur les plafonds visés au paragraphe 3 de la 24<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale et (ii) le montant nominal des augmentations de capital résultant de la levée d'options de souscription d'actions consenties en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global prévu au paragraphe 1 de la 21<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale. A ces plafonds s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre au titre des ajustements à effectuer pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires, les droits des bénéficiaires d'options ;
3. décide que les options d'achats et les options de souscriptions, pourront être exercées par les bénéficiaires dans un délai maximum de sept (7) ans à compter de la date à laquelle elles auront été consenties ;
4. décide que le prix d'exercice des options d'achats et des options de souscription par les bénéficiaires sera déterminé au jour où ladite option sera consentie et que :
  - le prix d'exercice des options d'achats ne pourra être inférieur ni (i) à quatre-vingt-quinze pour cent (95%) de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris lors des vingt (20) séances de bourse précédant la date d'attribution des options d'achat d'actions, ni (ii) au cours moyen d'achat, à cette date, des actions détenues par la Société au titre des articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce, sous réserve, en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux, du code de gouvernement d'entreprise auquel se réfère la Société ; et
  - le prix d'exercice des options de souscription sera déterminé au jour où l'option de souscription sera



consentie et ne pourra être inférieur à quatre-vingt-quinze pour cent (95%) de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris lors des vingt (20) séances de bourse précédant la date d'attribution des options de souscription.

Si la Société réalise l'une des opérations prévues par l'article L. 225-181 du Code de commerce ou par l'article R. 225-138 du Code de commerce, la Société prendra, dans les conditions prévues par la réglementation alors en vigueur, les mesures nécessaires à la protection des intérêts des bénéficiaires dans les conditions prévues à l'article L. 228-99 du Code de commerce.

5. Constate que la présente autorisation emporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions susceptibles d'être émises au fur et à mesure de l'exercice des options de souscription.
6. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation et notamment pour, dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et les limites susvisées :
  - déterminer si les options attribuées sont des options de souscription et/ou des options d'achat d'actions ;
  - déterminer la liste des bénéficiaires et les conditions que devront remplir les bénéficiaires desdites options ainsi que les conditions d'exercice desdites options, et le nombre d'options allouées à chacun d'entre eux ;
  - fixer les modalités et conditions des options et notamment, les époque(s) durant lesquelles les options pourront être ouvertes et levées ainsi que, le cas échéant, la période d'indisponibilité des titres (sans que le délai imposé pour la conservation des titres ne puisse excéder trois (3) ans, délai maximal, à compter de la levée d'options), étant précisé que l'attribution et l'exercice des options consenties aux bénéficiaires dirigeants mandataires sociaux devra respecter les conditions prévues par l'article L. 225-185 du Code de commerce et le code de gouvernement d'entreprise auquel se réfère la Société ;
  - d'arrêter la date de jouissance, même rétroactive, des actions nouvelles provenant de l'exercice des options de souscription ;
  - le cas échéant, suspendre temporairement et pour un délai maximal de trois (3) mois la possibilité de lever des options en cas de réalisation d'opérations impliquant l'exercice d'un droit attaché aux actions ;
  - constater la réalisation des augmentations de capital, imputer à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social 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
  - accomplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées dans le cadre de la présente résolution.

La Gérance informera chaque année l'Assemblée Générale des opérations réalisées dans le cadre de la présente autorisation.

7. décide que la présente autorisation est consentie à la Gérance pour une durée de trente-huit (38) mois à compter de la présente Assemblée Générale et qu'elle met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée les autorisations données par l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2019 en sa 29<sup>ème</sup> résolution.

## Vingt-sixième Résolution

***(Délégation de compétence à consentir à la Gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BSA), bons de souscriptions et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE), et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des dirigeants, mandataires sociaux et cadres salariés de la Société et de ses filiales)***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de la Gérance, du rapport du Conseil de Surveillance et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, conformément aux articles L. 225-129 à L. 225-129-6, L. 225-138 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

1. délègue à la Gérance sa compétence pour décider et procéder à l'émission, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, tant en France qu'à l'étranger, de (i) bons de souscription d'actions (BSA), (ii) bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE) et/ou (iii) des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes définie comme suit : les dirigeants, mandataires sociaux et cadres salariés de la Société et de ses filiales françaises et étrangères ;
2. décide que les BSA, BSAANE et/ou BSAAR susceptibles d'être émis par la Gérance en application de la présente autorisation, ne pourront donner droit à la souscription d'un nombre d'actions qui conduirait à dépasser un montant nominal maximal de dix millions d'euros (10.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de BSA, BSAANE et/ou BSAAR, conformément aux dispositions légales et réglementaires et le cas échéant aux stipulations contractuelles applicables ;
3. décide que le montant nominal des augmentations de capital résultant de l'exercice des BSA, BSAANE et/ou BSAAR consentis en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global prévu au paragraphe 1 de la 25<sup>ème</sup> résolution de la présente Assemblée Générale ;
4. décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux BSA, BSAANE et/ou BSAAR faisant l'objet de la présente résolution et de réserver le droit de les souscrire à des dirigeants, mandataires sociaux et cadres salariés de la Société et de ses filiales françaises et étrangères. La Gérance arrêtera parmi cette catégorie la liste des personnes autorisées à souscrire aux BSA, BSAANE et/ou BSAAR, ainsi que le nombre maximum de BSA, BSAANE et/ou BSAAR pouvant être souscrit par chacune d'elles ;

5. décide que la Gérance fixera, dans le respect de la réglementation en vigueur, l'ensemble des caractéristiques des BSA, BSAANE et/ou BSAAR notamment leur prix de souscription qui sera déterminé, avis pris auprès d'un expert indépendant, en fonction des paramètres influençant sa valeur (à savoir, principalement : prix d'exercice, période d'inaccessibilité, période d'exercice, seuil de déclenchement et période de remboursement, taux d'intérêt, politique de distribution de dividendes, cours et volatilité de l'action de la Société), le cas échéant, des conditions de performance, ainsi que les modalités de l'émission et les termes et conditions du contrat d'émission ;
6. prend acte et décide que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des titulaires de BSA, de BSAANE ou de BSAAR susceptibles d'être émis en vertu de la présente résolution, renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles de la Société susceptibles d'être émises sur exercice des BSA, BSAANE et/ou BSAAR ;
7. décide qu'avant d'utiliser cette délégation de compétence, la Gérance devra en soumettre le principe, dont notamment les principales caractéristiques des BSA, BSAANE et/ou BSAAR au Conseil de Surveillance de la Société ;
8. décide que la Gérance aura tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délégation à l'effet notamment de :
  - fixer la liste précise des bénéficiaires au sein de la catégorie de personnes définie ci-dessus, la nature et le nombre de bons à attribuer à chacun d'eux, le nombre d'actions auxquelles donnera droit chaque bon, le prix d'émission des bons et le prix de souscription et/ou d'acquisition des actions auxquelles donneront droit les bons dans les conditions prévues ci-dessus ;
  - imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital social 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 ;
  - prendre toutes mesures, conclure tous accords et effectuer toutes formalités permettant de réaliser ces émissions de BSA, BSAANE et/ou BSAAR, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résulteront, modifier corrélativement les statuts, et modifier si elle l'estime nécessaire (et sous réserve de l'accord des titulaires de BSA, BSAANE et/ou BSAAR) le contrat d'émission des BSA, BSAANE et/ou BSAAR ; et
  - accomplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des opérations envisagées dans le cadre de la présente résolution.
9. décide que la présente autorisation consentie à la Gérance est valable pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée Générale et met fin et remplace avec effet immédiat pour sa partie non encore utilisée la délégation donnée par l'Assemblée Générale mixte du 23 mai 2019 en sa 30<sup>ème</sup> résolution.

## Vingt-septième Résolution

### **(Modification du texte de l'article 14 des statuts relatif à la rémunération de la gérance)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance et du texte marqué du projet de statuts modifiés présenté en Annexe 1, afin de tenir compte des nouvelles prescriptions édictées par Directive 2017 UE SRDII « droits des actionnaires », la Loi « Pacte » du 22 mai 2019, l'Ordonnance du 27 novembre 2019 et le Décret n°2019-1235 du 27 novembre 2019 concernant la rémunération des mandataires sociaux de sociétés cotées, décide :

- de modifier le texte du premier alinéa de l'article 14 des statuts, et de supprimer les paragraphes 3 et 5 dudit article.
- d'adopter le nouveau texte de l'article 14 des statuts, qui sera désormais le suivant :

#### **NOUVEAU LIBELLE DE L'ARTICLE 14 DES STATUTS :**

*« Les modalités de rémunération de la gérance sont déterminées conformément à la législation en vigueur.*

*Il est précisé qu'en cas de pluralité de gérants, ils feront leur affaire de la répartition de ladite rémunération entre eux.*

*Le ou les gérants ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société. »*

## Vingt-huitième Résolution

### **(Modification du texte de l'article 17 des statuts relatif aux pouvoirs du conseil de surveillance)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance et du texte marqué du projet de statuts modifiés présenté en Annexe 1, afin de tenir compte des nouvelles prescriptions édictées par Directive 2017 UE SRDII « droits des actionnaires », la Loi « Pacte » du 22 mai 2019, l'Ordonnance du 27 novembre 2019 et le Décret n°2019-1235 du 27 novembre 2019 concernant la rémunération des mandataires sociaux de sociétés cotées, décide d'ajouter deux paragraphes numérotés 17.3 et 17.4 à l'article 17 des statuts.

#### **LIBELLE DES DEUX NOUVEAUX PARAGRAPHES 17.3 ET 17.4 :**

*« 17.3 Les éléments de la politique de rémunération de la gérance établis par le (ou les) associé(s) commandité(s) sont soumis pour avis au conseil de surveillance, et soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et à l'accord du (ou des) commandité(s).*

*17.4. Les éléments de la politique de rémunération des membres du conseil de surveillance sont établis par le conseil de surveillance, et soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et à l'accord du (ou des) commandité(s). »*

Pour tenir compte de l'insertion des deux nouveaux paragraphes, l'assemblée générale décide de modifier la numérotation des paragraphes de l'article 17 des statuts.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance et du texte marqué du projet de statuts



modifiés présenté en Annexe 1, décide d'actualiser les critères de saisine du conseil de surveillance pour qu'il rende un avis consultatif sur les opérations importantes, et de modifier ainsi qu'il suit le texte du paragraphe 17.8 :

NOUVEAU LIBELLE DU PARAGRAPHE 17.8 :

*« Le conseil de surveillance est obligatoirement consulté pour avis par la gérance préalablement à tout investissement ou désinvestissement d'Altarea d'un montant significatif susceptible de modifier la structure du bilan de la Société, et en tout état de cause, représentant plus de 50 millions d'euros dans le secteur SIIC. En outre, le conseil de surveillance est consulté sur la politique de financement d'Altarea, et notamment le montant de l'enveloppe globale des concours bancaires ou obligataires. Les seuils ci-dessus seront indexés annuellement en fonction de l'indice Syntec. »*

### **Vingt-neuvième Résolution**

**(Modification du texte de l'article 18 des statuts relatif aux comités)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance et du texte marqué du projet de statuts modifiés présenté en Annexe 1, afin de tenir compte des nouvelles prescriptions édictées par Directive 2017 UE SRDII « droits des actionnaires », la Loi « Pacte » du 22 mai 2019, l'Ordonnance du 27 novembre 2019 et le Décret n°2019-1235 du 27 novembre 2019 concernant la rémunération des mandataires sociaux de sociétés cotées, décide de remplacer le texte du second alinéa de l'article 18 des statuts relatif aux comités, par le texte suivant :

NOUVEAU LIBELLE DU SECOND ALINEA DE L'ARTICLE 18 :

*« Il existe un comité d'audit, un comité d'investissements et un comité des rémunérations qui pourra soumettre à l'(ou aux) associé(s) commandité(s) ou au conseil de surveillance des propositions concernant la rémunération des mandataires sociaux. »*

### **Trentième Résolution**

**(Modification du texte de l'article 19 des statuts relatif à la rémunération des membres du conseil de surveillance)**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance et du texte marqué du projet de statuts modifiés présenté en Annexe 1, afin de tenir compte des nouvelles prescriptions édictées par Directive 2017 UE SRDII « droits des actionnaires », la Loi « Pacte » du 22 mai 2019, l'Ordonnance du 27 novembre 2019 et le Décret n°2019-1235 du 27 novembre 2019 concernant la rémunération des mandataires sociaux de sociétés cotées, décide :

- de supprimer le deuxième alinéa de l'article 19 des statuts, et
- de remplacer le premier alinéa de l'article 19 par le texte suivant :

NOUVEAU LIBELLE DU PREMIER ALINEA DE L'ARTICLE 18 :

*« Il peut être alloué aux membres du conseil de surveillance une rémunération dont les modalités sont déterminées conformément à la législation en vigueur ».*

### **Trente-et-unième Résolution**

**(Pouvoirs pour les formalités)**

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de la présente réunion pour effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019

## **1.1 UNE PLATEFORME DE COMPÉTENCES IMMOBILIÈRES UNIQUE AU SERVICE DE LA TRANSFORMATION DES VILLES**

- 1.1.1 La transformation des villes : un marché immense
- 1.1.2 Un modèle unique
- 1.1.3 Faits marquants de l'année
- 1.1.4 Perspectives

## **1.2 ACTIVITÉ**

- 1.2.1 Commerce
- 1.2.2 Logement
- 1.2.3 Immobilier d'entreprise

## **1.3 RÉSULTATS FINANCIERS**

- 1.3.1 Application des normes IAS 23 et IFRS 16
- 1.3.2 Résultats consolidés 2019
- 1.3.3 Actif net réévalué (ANR)

## **1.4 RESSOURCES FINANCIÈRES**

- 1.4.1 Faits marquants
- 1.4.2 Situation financière
- 1.4.3 Stratégie de financement
- 1.4.4 Ratios financiers et notation

## 1.1 Une plateforme de compétences immobilières unique au service de la transformation des villes

### 1.1.1 La transformation des villes : un marché immense

La métropolisation est la principale tendance à l'œuvre sur les marchés immobiliers. La concentration des populations, des activités et des richesses au sein des grandes métropoles gagne désormais de nouveaux territoires situés dans leur orbite, lesquels constituent autant de nouveaux marchés immobiliers.

Les collectivités situées dans ces territoires sont confrontées à des enjeux multiples : inégalités, accès au logement, transports, pollution... Un grand nombre d'infrastructures immobilières sont devenues inadaptées, et doivent être repensées pour répondre aux défis de la densification. Ce phénomène est à l'origine de l'essor des

grands projets mixtes de reconversion urbaine, qui constituent un segment de marché particulièrement dynamique.

Sur ces tendances de long terme est venue se greffer l'urgence écologique qui bouleverse les attentes des citoyens en matière d'immobilier (performance énergétique, mobilité, réversibilité, mixité d'usages, nouvelles consommations...).

Tout le savoir-faire d'Altea consiste à développer des produits immobiliers mixtes qui intègrent ces enjeux dans une équation économique complexe, lui donnant ainsi accès à un marché immense : la transformation des villes.

### 1.1.2 Un modèle unique

Altea a développé une plateforme de compétences et de développement couvrant l'ensemble des classes d'actifs (logement, commerce, bureau, logistique, hôtellerie, résidences services...). Cette spécificité lui permet de répondre efficacement et de manière globale aux enjeux de transformation des villes<sup>(1)</sup>.

#### Premier développeur immobilier de France

Avec 690 projets en cours, le Groupe développe le plus important portefeuille de projets immobiliers de France, toutes catégories de produits confondues, avec près de 4,6 millions de m<sup>2</sup> en cours de développement pour une valeur potentielle de près de 19,8 milliards d'euros à fin décembre 2019.

Portefeuille de projets maîtrisés (par produit)	Surface (m <sup>2</sup> ) <sup>(a)</sup>	Valeur potentielle (M€) <sup>(b)</sup>
Logement	2 737 600	12 764
Immobilier d'entreprise	1 503 100	5 271
Commerce	317 500	1 742
<b>TOTAL</b>	<b>4 558 200</b>	<b>19 777</b>
Var. 31/12/2018	+ 9 %	+ 9 %

(a) Commerce : m<sup>2</sup> de surface GLA créés. Logement : SHAB offre à la vente et portefeuille. Immobilier d'entreprise : surface de plancher ou surface utile.

(b) Valeur de marché à date de livraison. Commerce : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché) à 100 %, et chiffre d'affaires HT pour les opérations de promotion. Logement : offre à la vente + portefeuille TTC. Immobilier d'entreprise : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100 %), montant HT des contrats de VEFA/CPI pour les autres opérations de promotion (à 100 %, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint), et honoraires de MOD capitalisés.

Ces projets sont essentiellement réalisés dans le cadre d'un modèle économique de type « promoteur » (développement en vue de la cession). En matière d'engagements, le Groupe applique une politique rigoureuse :

- le portefeuille de projets est très majoritairement contrôlé sous forme d'options ou de promesses de vente sur des fonciers, actionnées en fonction de critères commerciaux et financiers ;

(1) Le Groupe concentre son développement sur 12 grands territoires français : Grand Paris, Métropole Nice-Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Bordeaux Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Anncéy, Eurométropole de Strasbourg, Nantes Métropole, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole et Métropole de Rennes.

(2) Les engagements concernent uniquement le portefeuille de projets. Ils correspondent aux frais déjà dépensés ou restant contractuellement à dépenser, et non couverts par les ventes.

- les opérations les plus importantes sont souvent montées en partenariat afin de partager le risque.

Fin 2019, les montants engagés<sup>(2)</sup> sur le pipeline s'élèvent à 1,6 milliard d'euros (en part du Groupe), dont 880 millions déjà décaissés et 710 millions restant à décaisser.

Parallèlement, l'essentiel des capitaux investis est alloué à l'activité d'investisseur. Le Groupe intervient en tant que foncière sur des formats de commerce ciblés (avec un patrimoine sous gestion de 5,2 milliards d'euros droits inclus à fin décembre 2019, soit 2,9 milliards en quote-part) et en tant que développeur-investisseur sur certains sites remarquables de bureaux.

Altea est ainsi à la fois le promoteur le plus puissant financièrement grâce à l'assise procurée par son activité de foncière, et l'investisseur immobilier doté de la plus forte capacité de création d'actifs.

#### Grands projets mixtes : une longueur d'avance

Altea est un pionnier en matière de développement de « nouveaux cœurs urbains ». Le Groupe développe des grands projets mixtes qui incluent toutes les classes d'actifs (résidentiel, commerce, équipements publics, hôtels, résidences services, bureaux...) pour améliorer la vie en ville. Ce segment de marché connaît un très fort dynamisme en lien avec le phénomène de métropolisation des territoires.

En 2019, Altea a confirmé sa position et engrangé deux nouveaux grands projets près de Cannes (Cœur Mougins), et à Champigny-sur-Marne près de Paris (Quartier des Simonettes). Située au pied du futur métro ligne 15 du Grand Paris Express, cette dernière opération regroupera 28 000 m<sup>2</sup> de logements, 900 m<sup>2</sup> de commerces et services, 12 000 m<sup>2</sup> de tertiaire et 15 000 m<sup>2</sup> d'activités, dont 9 000 m<sup>2</sup> dédiés à la Cité artisanale des Compagnons du Tour de France.

Au 31 décembre 2019, Altea maîtrise ainsi 11 grands projets mixtes (pour près de 892 000 m<sup>2</sup> et 8 600 lots résidentiels) pour une valeur potentielle de 3,5 milliards d'euros.

Grands projets (à 100 %)	Surface totale (m <sup>2</sup> ) <sup>(a)</sup>	Logement (lots)	Résidences Service	Bureau/Activité	Commerce	Cinéma	Loisir/Hôtel	Équip. publics	Date de livraison prévisionnelle
Aerospace (Toulouse)	64 000	790	-	x	x	x	x	-	2020-2021
Cœur de Ville (Bezons)	67 000	730	-	-	x	x	-	-	2020-2021
Cœur de Ville (Issy-les-Moulineaux)	105 000	610	x	x	x	x	x	x	2020-2022
Joia Meridia (Nice)	47 000	600	x	-	x	-	x	-	2020-2023
Belvédère (Bordeaux)	140 000	1 275	x	x	x	-	x	x	2021-2024
Fischer (Strasbourg)	37 000	490	x	-	x	x	-	x	2021-2024
La Place (Bobigny)	104 000	1 265	x	x	x	x	-	x	2021-2024
Quartier Guillaumet (Toulouse)	101 000	1 200	x	x	x	-	-	-	2022-2023
Les Simonettes (Champigny/Marne)	56 000	450	-	x	x	-	-	-	2022-2023
Cœur Mougins (Mougins)	40 000	570	x	-	x	x	x	x	2022-2025
Quartier des Gassets (Val d'Europe) <sup>(b)</sup>	131 000	n.d.	x	x	x	-	x	-	2024
<b>TOTAL (11 PROJETS)</b>	<b>892 000</b>	<b>&gt; 8 600</b>							

(a) Surface de plancher.

(b) Programmation détaillée en cours.

## 1.1.3 Faits marquants de l'année

### Promotion : 4,3 milliards d'euros de placements consolidés

En 2019, Altarea a placé près de 4,3 milliards d'euros tous produits confondus<sup>(1)</sup>, en croissance de + 16 %. Ces placements comprennent notamment Issy-Cœur de Ville, opération emblématique des savoir-faire du Groupe en matière de grands projets mixtes comprenant logements, bureaux, commerces, cinémas...

Placements Promotion (en millions d'euros)	2019	2018	Var.
Logement	3 278	2 917	+ 12 %
Immobilier d'entreprise	784	765	+ 2 %
Commerce Grands projets mixtes	192	-	n.a.
<b>TOTAL</b>	<b>4 254</b>	<b>3 682</b>	<b>+ 16 %</b>

### Les grands investisseurs institutionnels : de plus en plus présents sur l'ensemble des marchés immobiliers

Traditionnellement très présents sur le marché de l'immobilier d'entreprise, les grands investisseurs institutionnels ont fait un retour confirmé sur le marché du logement, et plus récemment sur celui du commerce. Dans un contexte de taux durablement bas, ces deux derniers segments offrent en effet un ratio rendement/risque attractif.

Altarea a bâti dans la durée des relations fortes avec les investisseurs institutionnels, et entretient avec eux un dialogue permanent. Le *pipeline* du Groupe, de près de 20 milliards d'euros quasi exclusivement concentré sur les métropoles françaises les plus dynamiques, offre des supports d'investissement particulièrement adaptés aux besoins de ces grands institutionnels.

Placements Grands institutionnels (en millions d'euros)	2019	2018	Var.
Logement	1 093	988	+ 11 %
Immobilier d'entreprise	548	661	- 17 %
Commerce Grands projets mixtes	192	-	n.a.
<b>TOTAL</b>	<b>1 833</b>	<b>1 649</b>	<b>+ 11 %</b>
% du total des placements	43 %	45 %	

(1) Les placements constituent l'indicateur commercial de l'activité « Promotion » et ne comprennent pas les cessions d'actifs commerces réalisées par la Foncière.

L'année a notamment été marquée par trois transactions emblématiques :

- la double transaction avec CNP Assurances, comprenant d'une part la vente en VEFA de son futur siège dans le projet mixte Issy-Cœur de Ville (41 000 m<sup>2</sup>), et d'autre part l'acquisition par Altarea de son siège existant à Paris-Montparnasse (56 000 m<sup>2</sup>) en partenariat avec CDC ;
- la mise en place d'un partenariat entre Crédit Agricole Assurances (75 %) et Altarea (25 %), portant sur un total de 895 millions d'euros de centres commerciaux ;
- la signature d'un grand partenariat avec CDC Habitat portant sur la vente de 2 068 logements en 2019.

Au total, les investisseurs institutionnels ont représenté 43 % des placements du Groupe<sup>(1)</sup> en 2019, soit 1,8 milliard d'euros (+ 11 % par rapport à 2018).

### Commerce : une stratégie gagnante

La stratégie de long terme d'Altarea consiste à augmenter le volume de commerces gérés tout en concentrant sa détention capitalistique sur une sélection de formats pour un niveau de capitaux stabilisé.

Le patrimoine géré s'élève ainsi à 5,2 milliards d'euros à fin 2019, pour une détention économique dans ces actifs de 2,9 milliards d'euros en part du Groupe.

Cette stratégie lui permet de dégager toute la valeur des savoir-faire opérationnels du Groupe sur les volumes gérés, tout en obtenant un fort rendement sur la part détenue. Sur l'année, la création de valeur Commerce s'élève à + 121 millions d'euros en quote-part Groupe, dont + 88 millions liés aux livraisons (Cap 3000 Sud et tranche 2 de la gare Paris-Montparnasse) et + 33 millions d'euros de prise de valeur sur le patrimoine à périmètre constant.

### Une profonde évolution du patrimoine

Le patrimoine détenu par le Groupe a connu une profonde évolution ces dernières années. Il se compose désormais de 33 actifs autour des 4 formats à la fois les plus résilients et les plus porteurs d'avenir : centres commerciaux régionaux implantés dans des lieux exceptionnels, commerce de gares, grands *retail parks* à loyers maîtrisés et proximité urbaine.

Le patrimoine s'est fortement renforcé cette année, avec :

- la finalisation du Nouveau Cap 3000, qui au terme de cinq années de travaux propose en front de mer une offre mode, services, loisirs et restauration inédite à l'échelle européenne ;
- l'acquisition de cinq gares italiennes sous concession ;
- l'ouverture de la 2<sup>e</sup> tranche des commerces de la gare Paris-Montparnasse.

Par ailleurs, Altarea a cédé (ou est en train de céder) sept actifs, dont le *retail park* 14<sup>e</sup> Avenue à Herblay (vendu sur la base d'un taux de capitalisation de 4,50 %). Altarea ne détiendra désormais plus de galeries commerciales après la régularisation des dernières cessions.

Cette sélectivité se reflète dans la solidité des indicateurs de performance opérationnelle du patrimoine : vacance financière de 1,6 % et créances douteuses de 1,8 %, avec une croissance des loyers nets à périmètre constant de + 3,0 %.

### Partenariats Commerce

En 2019, Altarea a signé deux accords avec Crédit Agricole Assurances portant sur deux typologies de centres commerciaux :

- le fonds Alta Proximité, qui a pour objectif d'investir 650 millions d'euros dans des commerces de proximité en France, dont 270 millions d'euros ont été investis dans des actifs détenus par Altarea. Cette première transaction a été finalisée en 2019 ;
- le fonds Alta Commerces Europe, qui a pour objectif d'investir dans des centres commerciaux européens et qui a réalisé deux acquisitions initiales pour 245 millions d'euros dans des actifs détenus par Altarea. Cette transaction, protocolée en 2019, est en cours d'exécution (toutes les conditions étant remplies).

Ces deux fonds sont détenus à hauteur de 75 % par Crédit Agricole Assurances et 25 % par Altarea. Les premiers investissements réalisés ou programmés ont été effectués en ligne avec les valeurs d'expertise (rendement brut moyen légèrement supérieur à 5,50 %). Le *Loan-to-Value* moyen de ces deux fonds s'élève à 32 % à date.

Altarea restera l'*asset manager* opérationnel des actifs et consolidera sa détention de 25 % par mise en équivalence.

### Portefeuille de projets en développement

Le Groupe poursuit son développement avec :

- le Nouveau Cap 3000, dont le mail « premium » sera livré en 2020 ;
- les travaux de la gare Paris-Montparnasse, dont la dernière phase sera achevée fin 2020 ;
- l'obtention des autorisations commerciales définitives pour le projet de centre commercial et de loisirs de Ferney Voltaire dans le Genevois français (46 000 m<sup>2</sup>) et pour les futurs espaces commerciaux de la gare Paris-Austerlitz (25 000 m<sup>2</sup>).

Fin 2019, le *pipeline* Commerce se décompose entre 10 projets de créations/extensions de centres commerciaux et 10 projets développés dans le cadre de grands projets mixtes, pour plus de 1,7 milliard d'euros de valeur potentielle au total.

### Logement : croissance des ventes dans un marché en baisse

Devant l'ampleur de la demande en zones tendues, le Groupe a décidé de fortement développer son offre dans une logique de conquête de parts de marché. Altarea vise ainsi un objectif de 18 000 à 20 000 lots vendus par an à moyen terme, et s'est lancé dans une importante phase d'investissement dans son outil de production.

Le Groupe poursuit sa stratégie de croissance basée sur une plateforme de marques (Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et Cogedim Club). Altarea a renforcé son offre avec l'acquisition de 50 % de Woodeum en juillet, précurseur de la promotion résidentielle bas carbone (construction en bois) et l'acquisition de 85 % du capital de Severini, promoteur actif principalement en Nouvelle-Aquitaine, en janvier 2019.

### 2<sup>e</sup> promoteur français<sup>(2)</sup> : 3,3 milliards d'euros de réservations (+ 12 %)

En 2019, le Groupe enregistre de très bonnes performances commerciales et continue de gagner des parts de marché, dans un climat dominé par la proximité des élections municipales de mars 2020.

(1) Hors cessions partenariats réalisés par la Foncière commerce.

(2) Chaque année, le Classement des Promoteurs organisé par Innovapresse analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés. La 31<sup>e</sup> édition a porté sur 60 des principaux acteurs du secteur.

En 2019, les réservations progressent de + 12 % sur un an à 3 278 millions d'euros et de + 3 % en volume avec 12 128 lots réservés. Toutes les catégories de clients sont en progression, tant les Particuliers investisseurs (+ 14 % en valeur) que primo-accédants (+ 13 %), que les Institutionnels (+ 11 %).

À périmètre constant (hors Severini et Woodeum), les réservations progressent de + 9 % en valeur et + 1 % en volume. Cette performance confirme la pertinence de l'offre du Groupe, située quasi exclusivement dans les zones tendues éligibles notamment au dispositif Pinel<sup>(1)</sup>.

## Portefeuille de projets en développement

Altarea a remporté de nombreux concours qui viennent renforcer son *pipeline* de projets :

- Cogedim et Histoire & Patrimoine ont conjointement remporté deux grands projets de restructuration avec les Tours Aillaud (« Tours Nuages ») au pied de La Défense (1 000 lots) et avec l'ex-campus IBM à la Gaude sur les hauteurs de Nice (950 lots) ;
- Cogedim et Pitch Promotion se sont particulièrement distingués en remportant 5 des 23 projets mis en appel d'offre lors de la seconde édition du concours « Inventons la métropole du Grand Paris ».

En matière de développement, le *pipeline* Logement (offre et portefeuille foncier) s'établit fin 2019 à 12,8 milliards d'euros (+ 13 % par rapport à fin 2018).

## Immobilier d'entreprise : rechargement du *pipeline*

### Un concentré des savoir-faire Altarea

Altarea est aujourd'hui le 1<sup>er</sup> développeur d'immobilier d'entreprise en France<sup>(2)</sup> avec un portefeuille de 69 projets représentant une valeur potentielle de 5,3 milliards d'euros (+ 20 % en un an) fin 2019 pour un risque limité.

Le Groupe intervient à la fois comme promoteur et/ou investisseur :

- sur des projets neufs, et des opérations de restructurations complexes de haute qualité environnementale, intégrant modularité et multi-usages ;
- sur une large gamme de produits (bureaux multi-occupants, sièges sociaux, plateformes logistiques, hôtel, établissements hospitaliers...);
- intégrant systématiquement un haut niveau de qualité environnementale et la prise en compte des plus hauts standards en matière de confort utilisateur.

En termes d'organisation, le Groupe est structuré pour adresser deux marchés complémentaires :

- sur le Grand Paris : dans un contexte de valeurs élevées et de rareté foncière, Altarea intervient sur des projets à forte intensité capitalistique (généralement en partenariat), ou bien alternativement en tant que prestataire afin d'accompagner les grands investisseurs et utilisateurs ;

- dans les grandes métropoles régionales : Le Groupe intervient sur des opérations de promotion (VEFA ou CPI) généralement « sourcées » grâce au maillage territorial Logement de ses différentes marques.

### Sièges sociaux de CNP Assurances : une double opération majeure signée en 2019

Le Groupe a signé avec CNP Assurances un double accord portant à la fois sur le futur siège social de CNP Assurances et sur son siège actuel à Paris :

- Altarea a cédé en VEFA les 41 000 m<sup>2</sup> de bureaux du grand projet mixte « Issy-Cœur de Ville » (Issy-les-Moulineaux) à CNP Assurances en vue d'y transférer son siège social à horizon 2022 ;
- et CNP Assurances a cédé à Altarea, associé avec CDC, son actuel siège situé au-dessus de la gare Paris-Montparnasse, qui fera l'objet d'une restructuration lourde afin de créer un immeuble de bureaux de 56 000 m<sup>2</sup> aux meilleurs standards de qualité et de confort dans ce quartier en pleine transformation.

Cette double transaction a reçu le Prix spécial du Jury de CFNews Immo & Infra 2020 en raison de son caractère particulièrement complexe, illustrant ainsi la capacité d'Altarea à sourcer des opérations de gré à gré dans un contexte de rareté foncière.

### Rechargement du *pipeline* à Paris et dans les métropoles régionales

En tenant compte de la transaction avec CNP Assurances à Paris-Montparnasse, le Groupe a signé :

- 9 opérations de bureau dans les grandes métropoles régionales pour un total de 89 000 m<sup>2</sup>, avec notamment le CPI du futur campus de l'EM Lyon Business School et des VEFA sur des sièges régionaux à Bordeaux, Aix, Nantes, Villeurbanne et Toulouse ;
- 5 opérations du Grand Paris pour près de 120 000 m<sup>2</sup> ;
- et une opération de logistique à Bordeaux pour près de 47 000 m<sup>2</sup>.

Au total, Altarea a fortement rechargé son portefeuille d'Immobilier d'entreprise en 2019, avec ces 15 opérations qui représentent 1,3 milliard d'euros de valeur potentielle. Le *pipeline* consolidé s'élève désormais à 5,3 milliards d'euros pour 69 opérations.

Le Groupe a enregistré 784 millions d'euros de placements en 2019, en croissance de + 2 % sur un an.

### Partenaire d'intérêt général des villes

L'approche d'Altarea est exemplaire en matière de transition environnementale, avec la prise en compte systématique des enjeux de durabilité dans ses projets (sobriété énergétique, étalement urbain limité, réversibilité des bâtiments, biodiversité...). Le Groupe figure en tête des classements mondiaux pour sa performance environnementale.

Altarea soutient directement et indirectement par son activité 48 500 emplois<sup>(3)</sup> dans de nombreux secteurs de l'économie française et héberge près de 12 800 emplois<sup>(4)</sup> dans ses centres commerciaux. Les retombées sont tout particulièrement significatives au niveau local, avec la création d'emplois dans la durée.

(1) Les « zones tendues » correspondent aux zones A bis, A et B1.

(2) Source : Classement des Promoteurs réalisé par Innovapresse analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés. La 31<sup>e</sup> édition a porté sur 60 des principaux acteurs du secteur.

(3) Source : Étude « Empreinte Emplois Altarea » d'Utopies 2019.

(4) Source : « Les impacts emploi d'Altarea et de ses activités » de PwC.



### Performance extra-financière et engagement

#### GRESB<sup>(1)</sup> 2019 : statut Greenstar confirmé

Altarea confirme cette année encore son statut de « Green Star 5\* ». Ce classement vient saluer la stratégie RSE de l'entreprise et atteste de sa performance dans la durée, le Groupe ayant une note égale ou supérieure à 90/100 depuis 2016. Par ailleurs, Altarea obtient la note A en transparence, un gage de qualité des publications institutionnelles, de fiabilité et d'exhaustivité du *reporting* RSE.

#### Reconnaissance de l'engagement auprès des clients

Premier promoteur à avoir été « Élu Service Client de l'Année », le Groupe a de nouveau été distingué en 2020, pour la 3<sup>e</sup> année consécutive, pour le niveau de service et de qualité de sa relation clients. Le Groupe est également le 1<sup>er</sup> promoteur français dans le « Top 10 de l'Accueil Client » établi par Les Échos/HCG se classant à la 3<sup>e</sup> place cette année (6<sup>e</sup> place en 2019) tous secteurs économiques confondus.

#### Renouvellement du partenariat avec Habitat & Humanisme

Altarea soutient Habitat & Humanisme en tant que « grand partenaire » depuis 12 ans. Ce mécénat a contribué à la réalisation de 15 pensions de famille, au logement de 500 personnes, et au financement des postes permanents au sein de l'association. Les deux partenaires ont renouvelé pour trois ans leur engagement.

#### Économie Sociale et Solidaire (ESS)

Altarea s'engage également en matière d'ESS. Après avoir créé la foncière solidaire « SoCo » aux côtés du groupe Baluchon et du Crédit Coopératif en 2018, le Groupe a reçu le prix spécial « Soutien à l'innovation »<sup>(2)</sup> d'Innovapresse, pour son « Village du réemploi » début 2019. Ce lieu solidaire de 1 750 m<sup>2</sup> a pour but de valoriser l'offre de produits de seconde main et de promouvoir les activités de réparation et de recyclage. Il fait partie du projet de renouvellement urbain du quartier Volpelier à Montreuil (93).

#### Renouvellement de l'engagement Paris Action Climat

Depuis 2015, Altarea renouvelle son engagement auprès de la ville de Paris pour réussir la transition vers une ville post carbone en signant la charte Paris Action Climat, et en élargissant son engagement au niveau Or.

### Talents

Entre 2015 et 2019, les effectifs du Groupe ont doublé sous l'effet combiné de la croissance organique et des croissances externes. Fin 2019, 2 045 collaborateurs (CDI et CDD) participent au développement du Groupe, contre 1 874 fin 2018.

Pour accompagner sa forte croissance, le Groupe mène en effet une politique active de recrutements et veille tout particulièrement à la bonne intégration et au développement des talents tout au long de leur parcours professionnel. Plus de 4 300 jours de formation ont été dispensés et 89 % des collaborateurs ont bénéficié d'au moins une des actions mises en place en 2019.

Classé 2<sup>e</sup> au palmarès 2019 des « 500 meilleurs employeurs » dans la catégorie Immobilier établi par le magazine Capital, la démarche RH du Groupe a également été saluée cette année par :

- le Trophée d'Or dans la catégorie « Groupe en croissance » lors de la 4<sup>e</sup> édition de U-Spring, le Printemps des universités d'entreprise, et le Trophée d'Or 2019 dans la catégorie « Leadership et Talent Management », prix décernés par LeadersLeague ;
- le label « Entreprise de choix pour l'accueil des jeunes » avec Engagement Jeunes, doublé du label *Happy Trainees*, obtenu pour la 2<sup>e</sup> année consécutive.

Rejoindre Altarea, c'est faire le choix d'un Groupe porteur de valeurs fortes, de projets novateurs et où les résultats obtenus sont reconnus et la valeur créée est partagée. Avec le dispositif « Tous en actions ! », près de 615 000 actions gratuites (soit environ 3,7 % du capital) ont été attribuées au cours des cinq dernières années, dans le cadre d'un programme d'attribution d'actions gratuites à l'ensemble du personnel au titre de différents plans, assortis d'engagements d'augmentation de temps de travail et de critères de performance tant individuels que collectifs.

L'année 2020 sera portée par un projet d'entreprise majeur : le déménagement de l'ensemble des collaborateurs franciliens vers le nouveau siège social situé rue de Richelieu à Paris. Richelieu sera, au-delà d'une matérialisation des savoir-faire du Groupe en matière d'Immobilier d'entreprise, une incarnation des valeurs du Groupe et de la marque employeur : esprit d'entreprendre, créativité, innovation et diversité.

(1) Classement de référence international, le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) évalue chaque année la performance RSE des sociétés du secteur immobilier dans le monde (1 005 sociétés et fonds évalués en 2019 issus de 64 pays).

(2) Chaque année, le Classement des Promoteurs organisé par Innovapresse analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés. La 31<sup>e</sup> édition a porté sur 60 des principaux acteurs du secteur.

## 1.1.4 Perspectives

### Distribution au titre de l'exercice 2019

Un dividende de 13,0 euros par action (en croissance de + 2 %) sera proposé à l'assemblée générale du 19 mai 2020, au titre de l'exercice 2019.

Une option de conversion partielle du dividende en titres sera également proposée aux actionnaires. Ceux-ci pourront au choix opter entre :

- un versement à 100 % en numéraire ;
- un versement en titres à hauteur de 50 %, et en numéraire à hauteur de 50 %.

Dans le contexte de la crise sanitaire liée au Coronavirus (Covid-19), la Société a diffusé de façon effective et intégrale le 2 mai 2020 un communiqué sur son activité au cours du premier trimestre 2020 informant notamment du report de son assemblée générale au 30 juin 2020 et de l'ajustement du dividende 2019 proposé à l'assemblée générale, de 13€ à 9€ par action (-30%), dans un souci de modération malgré la forte liquidité. Ce communiqué, ne faisant pas partie du rapport d'activité arrêté par la Gérance le 2 mars 2020, est disponible sur le site internet de la Société ([www.altarea.com](http://www.altarea.com)).

### Guidance

Le Groupe se fixe pour chacun de ses métiers, les objectifs opérationnels à moyen terme suivants :

- Logement : production annuelle de 18 000 à 20 000 lots ;
- Commerce : gestion d'un volume d'actifs compris entre 6,0 et 7,0 milliards d'euros, tout en maintenant la détention économique d'Altarea aux alentours de 3,0 milliards d'euros (part du Groupe) ;
- Immobilier d'entreprise : production annuelle de 100 000 m<sup>2</sup> à 150 000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du territoire national.

Le Groupe vise le maintien de la note RSE maximale « Green Star 5\* » dans le classement GRESB.

Cette stratégie de développement sera mise en œuvre en tenant compte, avec toute la prudence requise, de la situation actuelle.

Altarea a fait la preuve dans le passé récent de sa capacité à amortir des difficultés conjoncturelles (crise des « gilets jaunes », grève nationale) sans conséquences sur ses résultats. Un impact prolongé, aggravé et généralisé de l'épidémie de Covid-19 pourrait néanmoins affecter l'exercice 2020 par ses effets indirects sur l'économie française.

À moyen et long terme, le Groupe est confiant dans la poursuite d'une dynamique soutenue de croissance du FFO. La politique de dividende sera maintenue dans la continuité des années précédentes.

## 1.2 Activité

### 1.2.1 Commerce

#### 1.2.1.1 Le marché

##### Un marché en profonde transformation

Les motivations et les modalités d'achat des consommateurs ont été bouleversées au cours de la décennie écoulée. Le commerce physique a notamment appris à vivre avec Internet et à s'en servir : les enseignes se sont adaptées et sont devenues multicanales.

La consommation responsable est aujourd'hui la grande tendance émergente, avec une attention forte portée sur l'origine des produits et leurs modalités de fabrication : économie circulaire, produits bio, circuits courts, empreinte carbone faible...

À côté des enseignes bien établies qui ont su se transformer (concentrations, multicanal...), on assiste à l'émergence de nouveaux concepts commerciaux DNVB<sup>(1)</sup> nativement créés sur Internet qui renouvellent le paysage commercial y compris physique (pop up stores, capsules éphémères...).

##### Des formats impactés par cette transformation

##### Galleries d'hypermarchés

Les hypermarchés, qui constituaient la locomotive historique de la plupart des centres commerciaux français, sont de plus en plus amenés à redimensionner leurs formats à la baisse. Seuls les hypermarchés véritablement leaders sur leur zone de chalandise parviennent à maintenir leur attractivité, au détriment de leurs concurrents et des galeries commerciales attenantes à ces derniers.

##### Grands centres commerciaux

Au-delà de leurs atouts traditionnels (offre large, renouvellement fréquent d'enseignes, animations permanentes) et de leur offre loisirs étendue, les grands centres commerciaux sont devenus particulièrement performants dans la relation client grâce à leur maîtrise des outils digitaux qui permettent aux clients de préparer leur visite et de personnaliser dans la durée leurs expériences. Véritables lieux de destination, leur taille leur permet d'offrir l'expérience client la plus riche de l'univers des commerces.

(1) Digital Native Vertical Brands.



## Grands retail parks

Les grands *retails parks* confirment année après année la pertinence de leurs fondamentaux : une maîtrise rigoureuse des coûts à toutes les étapes (construction, loyers et charges, entretien) permettant aux enseignes d'offrir un mix prix/produits particulièrement efficace.

La réglementation croissante contre l'étalement urbain limite drastiquement la création de nouveaux *retails parks*, ce qui rend ce format de plus en plus rare à la location, alors même qu'il est désormais plébiscité par des enseignes internationales en recherche de cellules plus grandes (*flagships*) à un prix compétitif.

## Commerces de flux

Les commerces de gares doivent répondre à une fréquentation intensive et à des profils de clients diversifiés (voyageurs internationaux, nationaux ou locaux, et usagers de la zone de chalandise de la gare).

L'enjeu pour ce format de commerce est de calibrer l'offre de produits et de services selon les différents parcours clients. Grâce au volume exceptionnel de fréquentation naturelle, les gares ayant le mieux optimisé cette offre atteignent les rendements les plus élevés de tous les formats commerciaux.

## Commerces de proximité

La proximité suscite une forte adhésion des consommateurs, car elle apporte des réponses simples aux nouveaux modes de vie et de consommation dans les villes :

- abandon de la voiture pour d'autres formes de mobilités ;
- densification des logements et réduction des espaces de stockage ;
- plébiscite des commerces de bouche et des circuits courts ;
- développement de la restauration et des services.

## De nouveaux besoins au cœur des villes

Il existe ainsi d'importants besoins en nouvelles surfaces commerciales, dont les acteurs du commerce (enseignes, bailleurs, promoteurs, pouvoirs publics) mesurent à présent l'ampleur. Ces besoins se situent au sein des grandes métropoles, en lien avec leur densification.

Des collectivités, situées autrefois en périphérie de l'agglomération principale, connaissent un afflux de populations. Leurs infrastructures immobilières (zones industrielles, commerciales, résidentiel diffus) sont désormais inadaptées, et doivent être repensées afin de faire face aux défis de la densification. Cette reconversion passe le plus souvent par le lancement de grandes opérations d'aménagement incluant toutes les classes d'actifs (résidentiel, commerce, équipements publics, hôtels, résidences services, bureaux...).

Le commerce constitue souvent la clé du succès de ces grandes opérations mixtes, et doit conjuguer dans un cadre piétonnier et paysager :

- une conception intégrée de l'offre commerciale ;
- une offre de proximité : santé, alimentaire et gastronomie, services familiaux, loisirs (cinéma, restauration) ;
- autour d'équipements et de services présents traditionnellement dans les centres commerciaux : animation, outils digitaux.

## 1.2.1.2 Stratégie du Groupe

La stratégie de long terme du Groupe consiste à développer le volume de commerces qu'il gère (actuellement 5,2 milliards d'euros) tout en concentrant sa détention capitalistique sur quelques formats pour un niveau de capitaux stabilisés (2,9 milliards d'euros en part du Groupe).

Cette stratégie lui permet de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés, tout en obtenant un fort rendement sur la part détenue.

En fonction des circonstances, le Groupe est ainsi amené à être à la fois acheteur et vendeur de commerces, pour compte propre ou en partenariat.

### Centres commerciaux : une source de forte création de valeur

Historiquement, le modèle du Groupe consiste à se développer par l'acquisition, la création ou l'extension d'actifs, en se concentrant sur certains formats : grands centres commerciaux, grands *retail parks* et commerces de flux.

Aujourd'hui, Altarea travaille sur un nombre limité de projets en développement, avec une part significative en commerce de flux (gares). À fin décembre 2019, le *pipeline* comporte 10 opérations représentant un peu plus de 1,0 milliard d'euros de valeur potentielle.

### Commerces de proximité : une réponse adaptée aux besoins

Grâce à sa combinaison de savoir-faire immobiliers, le Groupe apporte une solution inédite aux collectivités devant faire face aux défis de la métropolisation. Altarea est ainsi le leader incontesté des grands projets mixtes en France.

En matière de proximité, Altarea a développé une approche spécifique avec des enseignes de proximité ou encore des commerçants locaux (boulangers, restaurateurs, pharmaciens...).

Le Groupe a ainsi développé un savoir-faire unique qu'il met en œuvre :

- en tant que promoteur sur la composante commerce des grands projets mixtes, ayant vocation à être cédée ;
- dans le cadre d'une activité de gestion de commerces de proximité que le Groupe développe à la fois pour compte de tiers et pour le fond Proximité récemment créé.

Ce segment de marché devrait se montrer particulièrement dynamique au cours des prochaines années, notamment sur des sites commerciaux traditionnels dont la situation se prête à une reconversion urbaine. Une étude systématique, menée par les équipes d'Altarea sur l'intégralité des zones commerciales françaises, aboutit à l'identification de 120 sites se prêtant potentiellement à une telle transformation.

Le Groupe travaille déjà sur plusieurs sites existants dont il maîtrise le foncier. Des discussions exploratoires sont en cours avec plusieurs propriétaires de sites commerciaux en vue d'étudier leur potentiel de reconversion ou de densification via la mixité urbaine (logements, bureaux...).

### 1.2.1.3 Pipeline au 31 décembre 2019

Le *pipeline* Commerce du Groupe se décompose entre :

- les créations/extensions de commerces ;
- les composantes Commerce des grands projets urbains mixtes, qui ont pour vocation dans la majorité des cas à être cédées à des investisseurs, Altarea en conservant la gestion.

Pipeline Commerce	m <sup>2</sup> GLA	Valeur potentielle (M€) <sup>(a)</sup>
Créations/extensions	159 100	1 030
Grands projets mixtes	158 400	712
<b>TOTAL</b>	<b>317 500</b>	<b>1 742</b>

(a) Commerce – Créations/extensions : valeur de marché potentielle droits inclus des projets à livraison, à 100 %. Composante commerce – Grands projets mixtes : chiffre d'affaires HT ou valeur potentielle droits inclus.

#### Pipeline « Centres commerciaux »

##### Travaux en cours

###### Cap 3000 (Saint-Laurent-du-Var, Nice)

Le Groupe est entré dans la dernière phase du projet de métamorphose de ce site emblématique qui, après cinq années de travaux, aura doublé de surface (135 000 m<sup>2</sup> au total) et proposera en front de mer une offre mode, services, loisirs et restauration inédite à l'échelle européenne avec 300 enseignes.

La métamorphose sera achevée avec la livraison du Corso fin 2020, un mail premium d'une trentaine d'enseignes en partie déjà louées, dont Mauboussin, Mont-Blanc, une enseigne multimarque d'horlogerie de luxe de 500 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une offre gourmande haut-gamme.

Cette dernière étape confirmera l'ouverture internationale de Cap 3000, tant en matière d'enseignes que de clientèle. Pour mémoire, Cap 3000 est implanté à côté de l'aéroport de Nice (2<sup>e</sup> aéroport international de France) et bénéficie de l'attractivité touristique unique de la Côte d'Azur.

De plus, le Groupe a signé un partenariat avec la Région pour la création de 4 000 emplois sur la zone.

###### Gare Paris-Montparnasse

Sur ce site exceptionnel, le Groupe développera à terme 130 boutiques, restaurants et services, pour offrir un nouveau lieu de vie aux usagers et riverains avec une offre mode, beauté, décoration et services extrêmement diversifiée. En matière de restauration, le projet prévoit l'implantation d'une offre unique regroupant des grands chefs (Pierre Hermé, Gontran Cherrier, Christophe Adam, Yann Couvreur) et des concepts originaux (YO !Sushi, Bubbleology, Papa Boun, Pegast, Mardi Crêpes, Clasico Argentino et Noglou).

Les travaux se déroulent en trois phases successives pour limiter l'impact pour les usagers de la gare. La 1<sup>re</sup> phase du projet a ouvert fin 2018, la 2<sup>e</sup> phase a ouvert fin 2019 et la dernière phase est prévue dans un an.

#### Lancement de chantiers à l'international

##### Sant Cugat (Barcelone, Espagne)

Altarea a lancé cette année les travaux de rénovation et le repositionnement de ce centre situé à quelques kilomètres de Barcelone. Sant Cugat déploiera à terme près de 41 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale avec un hypermarché Carrefour, un cinéma et plus de 100 boutiques avec des enseignes majeures telles que Decathlon ou Primark (ouverture prévue mi-2020).

##### Due Torri (Stezzano, Italie)

Le Due Torri, ouvert en avril 2010 dans la région de Milan, confirme son positionnement tourné vers la mode et le design. Afin de compléter son offre haut-de-gamme, le Groupe a débuté des travaux d'extension de 8 000 m<sup>2</sup>.

#### Deux autorisations commerciales entérinées

Le Groupe a obtenu fin 2019 les autorisations commerciales définitives pour les deux projets suivants.

##### Gare Paris-Austerlitz

Altarea a été choisi par la SNCF pour opérer le réaménagement des espaces commerciaux de la gare Paris-Austerlitz, dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine qui vise à ouvrir la gare sur son quartier.

La future gare proposera un espace commercial d'environ 25 000 m<sup>2</sup> composé de 85 boutiques. La verrière de 280 m<sup>2</sup> de la grande halle voyageurs, élément du patrimoine de Paris sera entièrement restaurée pour l'occasion.

##### Ferney-Voltaire (Pays de Gex, Ain)

Ce centre de commerce et loisirs de 46 000 m<sup>2</sup>, signé de l'architecte Jean-Michel Wilmotte, est situé au cœur d'une zone de chalandise exceptionnelle dans la zone de Ferney-Genève. À proximité de l'aéroport et du centre-ville, il déploiera 15 moyennes surfaces et une centaine de boutiques.

Véritable quartier de vie, l'ensemble commercial accueillera un pôle culturel composé d'un cinéma, d'un espace Centre Pompidou, et d'Universcience (fruit de la collaboration de la Cité de la Science et de l'Industrie et du Grand Palais).

L'offre loisirs sera complétée par des aménagements sportifs (murs d'escalade, terrain de sport en toiture) et une offre de restauration adaptée et variée.

Le projet commercial s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement Ferney-Genève Innovation qui prévoit la réalisation d'un nouveau quartier de 2 500 logements, de bureaux et services.

#### Engagements

Compte tenu des critères prudentiels du Groupe, le lancement des travaux n'est décidé qu'une fois un niveau suffisant de pré-commercialisation atteint. Au regard des avancées opérationnelles réalisées tant du point de vue administratif que commercial, les projets du *pipeline* devraient être livrés en majorité entre 2020 et 2024.

En millions d'euros	À 100 %	%	En Q/P
Engagé	324	38 %	217
<i>dont déjà décaissé</i>	193	59 %	135
<i>dont restant à décaisser</i>	131	41 %	82
Maîtrisé non engagé	522	62 %	522
<b>TOTAL</b>	<b>846</b>	<b>100 %</b>	<b>739</b>

## RAPPORT D'ACTIVITÉ 31 DÉCEMBRE 2019

Activité

Pipeline « Commerce – Créations/extensions »		Q/P Groupe	m <sup>2</sup> GLA <sup>(a)</sup>	Loyers bruts (M€)	Invest. nets (M€) <sup>(b)</sup>	Rendement	Valeur potentielle (M€) <sup>(c)</sup>	Avancement
Cap 3000 – Corso (Nice)	Extension	33 %	8 600					En travaux
San Cugat (Barcelone)	Restruc./Ext.	100 %	5 000					En travaux
Le Due Torri (Lombardie)	Restruc./Ext.	25 %	8 000					En travaux
Ferney-Voltaire (Genevois)	Création	100 %	46 400					Maîtrisé
Ponte Parodi (Gênes)	Création	100 %	36 700					Maîtrisé
<b>Grands centres commerciaux (5 projets)</b>			<b>104 700</b>					
Gare de Paris-Montparnasse (Ph. 3)	Création	100 %	4 400					En travaux
Gare de Paris-Austerlitz	Création	100 %	25 000					Maîtrisé
Gares italiennes (5 gares)	Extension	100 %	13 800					Maîtrisé
<b>Commerce de flux (3 projets)</b>			<b>43 200</b>					
La Vigie (Strasbourg)	Extension	100 %	10 000					En travaux
Aubergenville 2	Extension	100 %	1 200					Maîtrisé
<b>Retail parks (2 projets)</b>			<b>11 200</b>					
<b>TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2019 (10 PROJETS)</b>			<b>159 100</b>	<b>76,4</b>	<b>846</b>	<b>9,0 %</b>	<b>1 030</b>	
Dont Q/P Groupe				70,1	745	9,4 %	924	

(a) Total m<sup>2</sup> GLA créés. Pour les projets de restructuration/extension, il s'agit de la surface GLA additionnelle créée.

(b) Budget total incluant les frais financiers et coûts internes.

(c) Valeur de marché potentielle droits inclus des projets à la livraison (loyers nets capitalisés à un taux de marché).

### Pipeline Commerce « Grands projets mixtes »

Dix des grands projets mixtes du Groupe comportent une composante commerce importante, pour un total de 158 400 m<sup>2</sup> et une valeur potentielle attendue de 712 millions d'euros.

Six de ces projets sont déjà en cours de construction, et quatre sont déjà cédés.

Pipeline « Commerce – Grands projets mixtes »	Surface totale des projets	Surface commerce créé <sup>(a)</sup>	Valeur potentielle (M€) <sup>(b)</sup>	Avancement
Aerospace (Toulouse)	64 000	11 700		En travaux/vendu
Cœur de Ville (Bezons)	67 000	19 600		En travaux/vendu
Cœur de Ville (Issy-les-Moulineaux)	105 000	17 200		En travaux/vendu
Joia Meridia (Nice)	47 000	9 100		En travaux/vendu
Belvédère (Bordeaux)	140 000	9 400		En travaux
Fischer (Strasbourg)	37 000	3 900		En travaux
La Place (Bobigny)	104 000	9 600		Maîtrisé
Quartier Guillaumet (Toulouse)	101 000	8 200		Maîtrisé
Cœur Mougins (Mougins)	40 000	7 700		Maîtrisé
Quartier des Gassets (Val d'Europe)	131 000	62 000		Maîtrisé
<b>TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2019 (10 PROJETS)</b>	<b>836 000</b>	<b>158 400</b>	<b>712</b>	

(a) En m<sup>2</sup> GLA.

(b) Chiffre d'affaires HT ou valeur potentielle droits inclus des projets à la livraison.

En 2019, Altarea a vendu la composante commerce de deux grands projets mixtes, pour un total de 192 millions d'euros à Crédit Agricole Assurances :

- Issy-Cœur de Ville, qui regroupe sur 17 200 m<sup>2</sup> un cinéma UGC de 7 salles, une trentaine de boutiques (dont une moyenne surface alimentaire) et 8 restaurants avec terrasses ;
- Bezons-Cœur de Ville, qui regroupe sur 19 600 m<sup>2</sup> un cinéma de 5 salles, 50 boutiques et restaurants, 1 grande surface alimentaire de 3 000 m<sup>2</sup>, une salle de fitness et un centre médical notamment.

### 1.2.1.4 Patrimoine

Données à 100 %	Nb	m <sup>2</sup> GLA	Loyers bruts actuels (M€) <sup>(d)</sup>	Valeur expertisée (M€) <sup>(e)</sup>
Actifs contrôlés <sup>(a)</sup>	27	624 000	194,8	4 103
Actifs mis en équivalence <sup>(b)</sup>	6	99 700	38,9	698
<b>TOTAL ACTIFS EN PATRIMOINE</b>	<b>33</b>	<b>723 700</b>	<b>233,7</b>	<b>4 801</b>
<i>dont Q/P Groupe</i>	<i>n/a</i>		143,4	2 893
Gestion pour compte de tiers <sup>(c)</sup>	6	119 500	24,2	
<b>TOTAL ACTIFS SOUS GESTION</b>	<b>39</b>	<b>843 200</b>	<b>257,9</b>	

(a) Actifs dont Altarea est actionnaire et pour lesquels le Groupe exerce le contrôle opérationnel. Comptabilisés en intégration globale dans les comptes consolidés.

(b) Actifs dont Altarea n'est pas actionnaire majoritaire, mais où Altarea exerce un co-contrôle opérationnel ou une influence notable. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés.

(c) Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable.

(d) Valeurs locatives des baux signés au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

(e) Valeur d'expertise droits inclus.

### Évolution du patrimoine

Valeur (en millions d'euros)	100 %	Var.	Q/P Groupe	Var.
<b>Au 31/12/2018</b>	<b>4 623</b>		<b>3 089</b>	
Investissements/Acquisitions	360		295	
Cessions	(237)		(224)	
Partenariat	-		(388)	
<b>Création de valeur</b>	<b>55</b>		<b>121</b>	
<b>AU 31/12/2019</b>	<b>4 801</b>	<b>+ 3,9 %</b>	<b>2 893</b>	<b>- 6,4 %</b>

#### Investissements et acquisitions

En 2019 sont entrées dans le patrimoine :

- l'extension Sud de Cap 3000 (hors mail Corso) ;
- la 2<sup>e</sup> phase des commerces de la Gare Paris-Montparnasse (5 300 m<sup>2</sup>) ;
- les surfaces commerciales des cinq gares italiennes sous concession (8 600 m<sup>2</sup> au total).

#### Cessions et partenariats

Durant l'année, le Groupe a cédé (ou est en train de céder) sept actifs pour un total de 62 000 m<sup>2</sup> : les galeries commerciales de Flins, Okabé (Kremlin-Bicêtre) et Olliloules, ainsi que le *retail park* 14<sup>e</sup> avenue à Herblay (cédé sur la base d'un taux de capitalisation de 4,50 %) et divers petits actifs. Les cessions de l'année ont été réalisées en moyenne au-dessus de leur valeur d'expertise.

En 2019, Altarea a signé deux accords avec Crédit Agricole Assurances portant sur deux typologies de centres commerciaux :

- le fonds Alta Proximité, qui a pour objectif d'investir 650 millions d'euros dans des commerces de proximité en France, dont 270 millions d'euros ont été investis dans des actifs détenus par Altarea<sup>(1)</sup>. Cette première transaction a été finalisée en 2019 ;
- le fonds Alta Commerces Europe, qui a pour objectif d'investir dans des centres commerciaux européens et qui a réalisé deux acquisitions initiales pour 245 millions d'euros dans des actifs détenus par Altarea. Cette transaction, protocolée en 2019, est en cours d'exécution (toutes conditions étant remplies).

Ces deux fonds sont détenus à hauteur de 75 % par Crédit Agricole Assurances et 25 % par Altarea. Les premiers investissements réalisés ou programmés ont été effectués en ligne avec les valeurs d'expertise au 31 décembre 2019 (rendement brut moyen légèrement supérieur à 5,50 %). Le *Loan-to-Value* moyen de ces deux fonds s'élève à 32 % à date. Altarea restera l'opérateur des actifs et consolidera sa détention de 25 % par mise en équivalence.

#### Création de valeur

Sur l'année 2019, la création de valeur globale en Commerce (prise de valeur du patrimoine à périmètre constant et création de valeur sur les livraisons) s'élève à 55 millions d'euros à 100 % et à 121 millions d'euros en quote-part Groupe dont 88 millions d'euros sur les livraisons et 33 millions d'euros à périmètre constant.

#### Répartition du patrimoine par typologie d'actifs

Le Groupe détient désormais 33 actifs d'une valeur unitaire moyenne de 145,5 millions d'euros.

En part du Groupe, le patrimoine est désormais composé uniquement de grands centres commerciaux, commerces de flux, *retail parks* et commerces de proximité.

Pour mémoire, le patrimoine comportait 37 % de galeries commerciales il y a cinq ans et encore 10 % l'année dernière.

(1) Le Parks (Paris), Reflets Compans (Toulouse) et Jas de Bouffan (Aix-en-Provence).

## RAPPORT D'ACTIVITÉ 31 DÉCEMBRE 2019

Activité

À 100 % (millions d'euros)	31/12/2019		31/12/2018	
Grands centres commerciaux	3 033	63 %	2 837	61 %
Commerces de flux	478	10 %	292	6 %
Retail parks	950	20 %	834	18 %
Galeries commerciales	-	-	403	9 %
Commerces de proximité	341	7 %	257	6 %
<b>TOTAL</b>	<b>4 801</b>	<b>100 %</b>	<b>4 623</b>	<b>100 %</b>

En Q/P (millions d'euros)	31/12/2019		31/12/2018	
Grands centres commerciaux	1 531	53 %	1 627	53 %
Commerces de flux	429	15 %	233	8 %
Retail parks	817	28 %	782	25 %
Galeries commerciales	-	-	296	10 %
Commerces de proximité	116	4 %	150	5 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 893</b>	<b>100 %</b>	<b>3 089</b>	<b>100 %</b>

### Évolution des taux de sortie immobiliers moyens<sup>(1)</sup>

À 100 %	31/12/2019	31/12/2018
Grands centres commerciaux	4,65 %	4,54 %
Retail parks	5,39 %	5,19 %
Galeries commerciales	-	6,18 %
Commerces de proximité	5,72 %	5,70 %
Commerces de flux	4,81 %	4,76 %
<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>	<b>4,89 %</b>	<b>4,83 %</b>

En Q/P	31/12/2019	31/12/2018
Grands centres commerciaux	4,79 %	4,88 %
Retail parks	5,41 %	5,19 %
Galeries commerciales	-	5,99 %
Commerces de proximité	6,78 %	6,06 %
Commerces de flux	4,86 %	4,87 %
<b>MOYENNE PONDÉRÉE</b>	<b>5,06 %</b>	<b>5,10 %</b>

(1) Le taux de sortie immobilier (« taux de capitalisation ») est utilisé par les experts pour capitaliser les loyers à l'échéance de leurs prévisions de DCF. Il reflète la qualité fondamentale de l'actif à moyen et long termes.

## Performance opérationnelle

### Environnement économique

La croissance du PIB français n'a finalement atteint que + 1,2 %<sup>(1)</sup> en 2019, le 4<sup>e</sup> trimestre s'inscrivant en léger repli (- 0,1 %) pour la première fois depuis le 2<sup>e</sup> trimestre 2016. Si la croissance française résiste plutôt mieux que dans les autres pays européens, la succession des mouvements sociaux a pesé sur la consommation des ménages et l'investissement des entreprises qui décélérent au dernier trimestre. Sur l'année, ces indicateurs restent cependant en progression respectivement de + 1,2 % (contre + 0,9 % en 2018) et + 3,6 %, (contre + 2,8 % en 2018).

Les réformes fiscales et sociales ainsi que les mesures d'urgence économique et sociale mises en œuvre par le gouvernement ont fait progresser le pouvoir d'achat des français de + 2,1 % en moyenne en 2019.

Pour 2020, les prévisions sont prudentes : le gouvernement table sur une croissance du PIB de + 1,3 %, tandis que la Banque de France prévoit à ce stade + 1,1 %, soit son taux le plus bas depuis 2016. Au quatrième trimestre 2019, le taux de chômage a baissé de 0,4 point et s'établit à 8,1 % de la population, le plus bas niveau depuis la crise financière de 2008.

### Chiffre d'affaires<sup>(2)</sup> et fréquentation<sup>(3)</sup>

	CA TTC	Fréquentation
Patrimoine France	+ 4,9 %	+ 3,4 %
Benchmark France (CNCC)	+ 0,7 %	+ 0,3 %

Véritables centres de destination (Cap 3000, Bercy Village...) mêlant commerce et loisirs, ou sites bénéficiant d'un flux naturel (gares), la typologie des actifs détenus par le Groupe permet d'amplifier leurs performances commerciales (fréquentation et chiffre d'affaires) sur leur zone de chalandise.

### Loyers nets consolidés<sup>(4)</sup>

	En M€	Var.
<b>LOYERS NETS 2018</b>	<b>167,1</b>	
Cessions	(2,4)	
Livraisons	13,3	
Acquisitions	5,5	
<b>Variation à périmètre constant</b>	<b>4,0</b>	<b>+ 3,0 %</b>
Impact IFRS 16 <sup>(a)</sup>	3,4	
<b>LOYERS NETS 2019</b>	<b>190,8</b>	
Dont loyers nets sur actifs mis en partenariat ou cédés en 2019	27,5	

(a) Annulations des redevances payées.

En 2019, les loyers nets s'inscrivent en très forte progression à 190,8 millions d'euros (+ 14,2 %) : l'impact des livraisons et acquisitions (extension de Cap 3000, 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> tranches des

commerces de la Gare Paris-Montparnasse et acquisition d'un portefeuille de gares en Italie) compense largement les arbitrages réalisés en 2018 et 2019.

(1) Source : INSEE (Informations rapides – 31 janvier 2020).

(2) Évolution du chiffre d'affaires TTC des commerçants à sites constants (sur 12 mois glissants à fin décembre 2019).

(3) Variation du nombre de visiteurs, mesuré par Quantaflow sur les centres commerciaux équipés, et par comptage des voitures pour les retail parks (hors commerces de flux) et données CNCC (sur 12 mois glissants à fin décembre 2019).

(4) Le Groupe communique sur les loyers nets y compris l'abondement au fonds marketing, les refacturations de travaux et les investissements bailleur, qui ne sont pas inclus dans la définition des loyers nets EPRA.

### Taux d'effort<sup>(1)</sup>, créances douteuses<sup>(2)</sup> et vacance financière<sup>(3)</sup>

À 100 %	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Taux d'effort	10,9 %	11,2 %	10,8 %
Créances douteuses	1,8 %	1,1 %	1,2 %
Vacance financière	1,6 %	1,3 %	2,4 %

En matière d'*asset management*, le Groupe privilégie l'optimisation du taux d'occupation de ses actifs et la gestion rigoureuse des charges locatives refacturables, leviers à l'origine de la progression de + 3,0 % des loyers nets à périmètre constant sur l'année<sup>(4)</sup>.

### Activité locative (baux signés)

À 100 %	Nombre de baux	Nouveau loyer
France	229	18,8 M€
International	52	5,6 M€
<b>Total patrimoine</b>	<b>281</b>	<b>24,4 M€</b>
Pipeline	94	14,3 M€
<b>TOTAL</b>	<b>375</b>	<b>38,7 M€</b>

L'activité commerciale en 2019 est demeurée très soutenue :

- 281 baux ont été signés sur les actifs du patrimoine. Le Groupe a signé des enseignes diverses telles que le concept de réalité virtuelle *Illucity*. L'offre de restauration s'étoffe sur les sites avec des concepts tels que Fresh Burritos, Pitaya, les Burgers de Papa, ainsi que la Maison Pradier ou Bon Glaze. Les sites vont également accueillir de nombreuses enseignes dédiées au bien-être masculin ;
- 94 baux ont été signés sur les actifs du *pipeline*, avec des signatures prestigieuses et des concepts innovants sur la partie Corso de Cap 3000. Sur la gare Paris-Montparnasse, la phase 3 est en cours de commercialisation avec une offre de restauration toujours plus étoffée et haut-de-gamme.

### Échéancier des baux

Date de fin de bail	En M€, à 100 %	% du total	Option de sortie triennale	% du total
Échus	12,8	5,5 %	9,0	3,9 %
2021	15,4	6,6 %	5,7	2,4 %
2022	14,8	6,3 %	29,1	12,5 %
2023	11,9	5,1 %	49,2	21,1 %
2024	14,3	6,1 %	39,4	16,9 %
2025	23,6	10,1 %	25,5	10,9 %
2026	29,2	12,5 %	12,8	5,5 %
2027	26,2	11,2 %	24,1	10,3 %
2028	26,3	11,3 %	9,1	3,9 %
2029	23,9	10,2 %	4,5	1,9 %
> 2030	35,3	15,1 %	25,3	10,8 %
<b>TOTAL</b>	<b>233,7</b>	<b>100 %</b>	<b>233,7</b>	<b>100 %</b>

### Actifs sous gestion

En plus des actifs qui composent le patrimoine, Altarea développe une activité de gestion pour compte de tiers. Ainsi à fin 2019, le Groupe gère six actifs pour le compte d'investisseurs institutionnels,

ce qui porte à 39 actifs et 5,2 milliards d'euros le volume total sous gestion (actifs en patrimoine et actifs détenus par des tiers), pour plus de 2 000 baux en cumulé.

(1) Ratio des loyers et charges facturés aux locataires (y compris allègements), ramenés au chiffre d'affaires. Calcul TTC et à 100 %. France.

(2) Montant net des dotations et reprises de provisions pour créances douteuses ainsi que des pertes définitives sur la période, rapporté aux loyers et charges facturés, à 100 %. France et International.

(3) Valeur locative des lots vacants (ERV) rapportée à la situation locative y compris ERV. France et International. Fin 2019, 50 cellules sont vacantes.

(4) À noter, parmi les renouvellements impactant cette progression la relocation de la moyenne surface occupée auparavant par Marks & Spencer dans le centre Qwartz.



## Détail du patrimoine géré au 31 décembre 2019

Actif et typologie	m <sup>2</sup> GLA	Loyers bruts (M€)	Valeur (M€)	Q/P Groupe	Valeur en Q/P (M€)
Cap 3000 (Nice)	97 000			33 %	
Espace Gramont (Toulouse)	56 700			51 %	
Avenue 83 (Toulon – La Valette)	53 500			51 %	
Qwartz (Villeneuve-la-Garenne)	43 300			100 %	
Sant Cugat (Barcelone, Espagne)	36 000			100 %	
Bercy Village (Paris)	23 500			51 %	
<b>Grands centres commerciaux (6 actifs)</b>	<b>310 000</b>	<b>121,1</b>	<b>2 788</b>		<b>1 470</b>
Gare Montparnasse – Phase 1 & 2 (Paris)	13 800			100 %	
Gare de l'Est (Paris)	6 800			51 %	
Gares italiennes (5 actifs)	8 600			100 %	
Oxygen (Belvédère 92)	2 900			100 %	
<b>Commerces de flux (8 actifs)</b>	<b>32 100</b>	<b>33,1</b>	<b>478</b>		<b>429</b>
Family Village (Le Mans – Ruaudin)	30 500			100 %	
Family Village (Limoges)	29 000			100 %	
Family Village (Nîmes)	28 800			100 %	
Les Portes de Brest Guipavas (Brest)	28 600			100 %	
Family Village (Aubergenville)	27 800			100 %	
Espace Chanteraines (Gennevilliers)	23 700			51 %	
Thiais Village (Thiais)	22 800			100 %	
Les Portes d'Ambresis (Villeparisis)	20 300			100 %	
La Vigie (Strasbourg)	18 200			100 %	
Marques Avenue A13 (Aubergenville)	12 900			100 %	
Pierrelaye	10 000			100 %	
<b>Retail parks (11 actifs)</b>	<b>252 600</b>	<b>37,4</b>	<b>790</b>		<b>736</b>
-X % (Massy)	18 400			100 %	
Grand Place (Lille)	8 300			100 %	
Divers	2 600			100 %	
<b>Commerces de proximité (2 actifs)</b>	<b>29 300</b>	<b>3,2</b>	<b>47</b>		<b>47</b>
<b>Actifs contrôlés<sup>(a)</sup> (27 actifs)</b>	<b>624 000</b>	<b>194,8</b>	<b>4 103</b>		<b>2 683</b>
Le Due Torri (Bergame – Stezzano, Italie)	30 900			25 %	
La Corte Lombarda (Bellinzago, Italie)	21 200			25 %	
Jas de Bouffan (Aix-en-Provence)	9 800			18 %	
Carré de Soie (Lyon)	51 000			50 %	
Le Parks (Paris)	33 300			25 %	
Reflets Compans (Toulouse)	14 000			25 %	
Divers	1 400			49 %	
<b>Actifs mis en équivalence<sup>(b)</sup> (6 actifs)</b>	<b>99 700</b>	<b>38,9</b>	<b>698</b>		<b>210</b>
<b>TOTAL ACTIFS EN PATRIMOINE (33 ACTIFS)</b>	<b>723 700</b>	<b>233,7</b>	<b>4 801</b>		<b>2 893</b>
<b>Actifs gérés pour compte de tiers<sup>(c)</sup> (6 actifs)</b>	<b>119 500</b>	<b>24,2</b>	<b>387</b>		
<b>TOTAL ACTIFS SOUS GESTION (39 ACTIFS)</b>	<b>843 200</b>	<b>257,9</b>	<b>5 188</b>		

(a) Actifs dont Altarea est actionnaire et pour lesquels le Groupe exerce le contrôle opérationnel. Intégrés en intégration globale dans les comptes consolidés.

(b) Actifs dont Altarea n'est pas actionnaire majoritaire, mais exerce un co-contrôle opérationnel ou une influence notable. Intégrés par mise en équivalence dans les comptes consolidés.

(c) Actifs totalement détenus par des tiers, qui ont confié à Altarea un mandat de gestion pour une durée initiale comprise entre 3 et 5 ans, renouvelable.

## 1.2.2 Logement

### 2019 : attentisme préélectoral dans un marché de pénurie

Le marché du logement des grandes métropoles françaises est marqué par une pénurie structurelle qui s'accroît et qui entraîne une forte augmentation des prix.

Les projets situés au cœur des zones tendues sont de plus en plus longs à monter (autorisations administratives notamment). Leur écoulement commercial est en revanche très rapide, compte tenu de la vigueur de la demande.

En 2019, le marché du logement neuf en France devrait atteindre 150 000 lots, en légère inflexion au regard du niveau élevé de 155 000 lots placés en 2018. La proximité des élections municipales de mars 2020 a accentué le déficit d'offre.

A fin septembre 2019, les mises en vente de programmes neufs reculent de - 14 % sur un an et le stock est inférieur à 9 mois de vente dans plusieurs métropoles majeures (Ile-de-France, Nantes, Rennes, Strasbourg et Montpellier)<sup>(1)</sup>.

Les moteurs du marché demeurent solides :

- un sous-jacent démographique très porteur, notamment dans les métropoles où Altarea est présent ;
- des taux d'emprunt durablement bas ;
- des dispositifs fiscaux puissants désormais recentrés sur les zones tendues (Pinel et PTZ) ;
- la nécessaire production de logements sociaux et la politique de relance attendue du gouvernement.

Le Groupe table sur une reprise des unités en vente au 2<sup>e</sup> semestre 2020 qui devrait s'accroître en 2021.

### Une stratégie gagnante

Devant l'ampleur de la demande en zones tendues, le Groupe a décidé de fortement développer son offre dans une logique de conquête de parts de marché. Altarea vise ainsi un objectif de 18 000 à 20 000 lots vendus par an à terme, et s'est lancé dans une importante phase d'investissement dans son outil de production.

Ainsi en 2019, le Groupe a :

- renforcé la taille de son *pipeline*<sup>(2)</sup> qui est passé de 44 800 lots à 48 900 lots (+ 9 %) ; quasi exclusivement situés en zones tendues ;
- développé sa capacité opérationnelle, avec 119 recrutements nets effectués sur les fonctions opérationnelles (développeurs, vendeurs, responsables de programmes...) ;
- augmenté ses investissements commerciaux, publicitaires notamment ;
- intensifié son implantation au cœur des grandes métropoles grâce à la dynamique de ses projets mixtes, faisant ainsi d'Altarea un interlocuteur privilégié des collectivités pour leurs opérations de transformation urbaine ;

- élargi sa gamme de produits et préparé l'avenir en prenant en 2018 le contrôle complet d'Histoire & Patrimoine (Monuments historiques) et en rachetant 50 % de Woodeum, le leader français de la promotion résidentielle bas carbone en bois massif CLT en juillet 2019.

Cette stratégie porte ses premiers fruits : le Groupe est devenu le 2<sup>e</sup> promoteur résidentiel français gagnant une place au classement<sup>(3)</sup>.

Afin d'accélérer la croissance de ses parts de marché, le Groupe a revu son architecture de marque, avec pour objectif de donner davantage d'autonomie opérationnelle à chacune d'entre elles (Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine, Woodeum, Severini et Cogedim Club) tout en leur faisant bénéficier de la puissance du Groupe incarnée par la « marque ombrelle » Altarea (stratégie, finances, supports...).

### Le client au cœur de la démarche

Le Groupe se distingue par le niveau d'écoute qu'il porte aux attentes de ses clients pour développer ses gammes de produits. Il a à cette fin créé en 2016 une direction du service clients.

Depuis, Cogedim est devenu en 2018 le premier promoteur immobilier « Élu Service Client de l'Année » pour le niveau de service et de qualité de sa relation clients. Cette distinction a été renouvelée en 2019 et en 2020.

Le Groupe est également le 1<sup>er</sup> promoteur français dans le « Top 10 de l'Accueil Client » établi par Les Échos/HCG, et se classe à la 3<sup>e</sup> place cette année tous secteurs confondus (6<sup>e</sup> place en 2019).

Pour développer des produits pertinents et adaptés, le Groupe a concentré ses efforts sur trois axes.

### Un accompagnement client global

Le Groupe adopte une démarche d'accompagnement du client renforcée par :

- une personnalisation de l'offre ainsi qu'un catalogue de 200 options techniques et décoratives. Le client peut ainsi faire ses choix dans les Cogedim Stores, qui proposent des appartements reproduits au réel, une salle de choix de matériaux et des expériences digitales immersives. Le Groupe a ouvert à ce jour six stores dans les grandes métropoles (Paris, Toulouse, Bordeaux, Lyon, Nantes et Marseille) et quatre espaces de choix (Montpellier, Strasbourg, Fréjus et Bayonne) ;
- « mon-cogedim.com », une plateforme offrant un accompagnement personnalisé aux acquéreurs tout au long de leur parcours résidentiel : responsable relation client unique et suivi dédié, pour apporter un service de qualité ;
- un renforcement de l'offre de services auprès de la clientèle des particuliers, gestion locative et conseil en financement notamment.

(1) Source : Observatoire de l'immobilier de la FPI – T3 2019.

(2) Offre à la vente et portefeuille d'options foncières.

(3) Source : Classement des Promoteurs réalisé par Innovapresse qui analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés. La 31<sup>e</sup> édition a porté sur 60 des principaux acteurs du secteur.

## Un engagement de qualité

Depuis 3 ans, 100 % des opérations du Groupe sont certifiées NF Habitat<sup>(1)</sup>, véritable repère de qualité et de performance, garantissant aux utilisateurs un meilleur confort, des économies d'énergie et une certification environnementale.

Par ailleurs, des équipes expertes d'architectes et d'architectes d'intérieur analysent, conçoivent et anticipent les usages de demain. Les plans offrent un agencement modulable, adapté aux évolutions des structures familiales et des modes de vie.

Le Groupe a remporté en 2019, le Prix du Grand Public (GRDF) au concours des Pyramides d'argent organisé par la Fédération des Promoteurs d'Ile-de-France pour son programme « Serigraf » à Cachan, certifié NF Habitat.

Il a également reçu le Prix « Soutien à l'innovation » pour son village du réemploi à Montreuil, 1 750 m<sup>2</sup> dédiés à l'économie sociale et solidaire, implanté dans un projet comprenant 60 logements en accession, 22 logements sociaux et des logements en co-living pour jeunes travailleurs et familles monoparentales.

## Des programmes innovants ancrés dans la ville

Le Groupe veille à développer des opérations bien intégrées dans leur environnement et répondant au mieux aux besoins finaux des clients : à proximité immédiate des commerces, transports en commun, écoles... Ainsi, 99 % des surfaces en développement sont situées à moins de 500 mètres des transports en commun.

Altarea s'est distingué cette année en remportant 5 des 23 projets attribués lors de la seconde édition du concours « Inventons la métropole du Grand Paris », signe de la cohérence de ses projets avec les attentes des collectivités (3 projets pour Cogedim et 2 pour Pitch Promotion).

## Un ciblage territorial pertinent

À l'échelle nationale, le marché du logement est très fragmenté tant en termes d'acteurs que de réalités locales. Ainsi, si les territoires classés « B2 » et « C » connaissent un ralentissement accentué par la réorientation géographique du dispositif Pinel, les grandes villes continuent de bénéficier de la métropolisation et d'un besoin accru de logements.

Dans ce contexte, la stratégie géographique du Groupe vise à détenir des positions fortes sur les territoires des grandes métropoles régionales les plus dynamiques<sup>(2)</sup>. Il cible ainsi les zones tendues où le besoin de logements est le plus important. La reconduction de la loi Pinel jusqu'à fin 2021 et son resserrement sur ces zones tendues en 2018 a conforté le Groupe dans cette stratégie. Fin 2019, la totalité de l'offre à la vente et du portefeuille foncier est situé dans les zones éligibles.

## Une stratégie multimarques et multiproduits

Altarea opère sur tout le territoire, en proposant des produits qui répondent à tous les parcours résidentiels, ainsi qu'aux attentes des collectivités (prix maîtrisés, logements sociaux...).

Il intervient au travers de sa marque nationale Cogedim, renforcée sur les principales métropoles par Pitch Promotion et complétée en termes de produits par Cogedim Club (résidences seniors) et Histoire & Patrimoine (Monuments Historiques), ainsi que par Woodeum (promotion résidentielle bas carbone) depuis juillet 2019.

Début 2019, le Groupe a également finalisé l'acquisition de 85 % du promoteur Severini, renforçant sa présence en Nouvelle Aquitaine.

Altarea apporte ainsi une réponse pertinente à tous les segments du marché et à toutes les typologies de clients :

- Haut de gamme<sup>(3)</sup> : ces produits se définissent par une exigence élevée en termes de localisation, d'architecture et de qualité. Fin 2019, ils représentent 11 % des placements de l'année en volume ;
- Milieu et entrée de gamme<sup>(4)</sup> : ces programmes, qui représentent 81 % des placements du Groupe en volume, sont conçus pour répondre spécifiquement :
  - au besoin de logements adaptés tant à l'accession (prix maîtrisés) qu'à l'investissement particulier (dispositif Pinel...),
  - aux enjeux des bailleurs sociaux, avec lesquels le Groupe développe de véritables partenariats visant à les accompagner dans l'accroissement de leur parc locatif et la revalorisation de certains parcs vieillissants ;
- Résidences Services (4 %) : le Groupe développe une gamme étendue de résidences étudiantes, résidences tourisme affaires, résidences exclusives... Il conçoit et gère notamment sous la marque Cogedim Club®, des résidences services à destination des seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un éventail de services à la carte. En 2019, 6 résidences Cogedim Club ont été inaugurées, portant à 18 le nombre de sites en exploitation. Fin 2019, 9 projets sont en cours de construction et 6 devraient être lancés en 2020 ;
- Produits de réhabilitation du patrimoine (4 %) : sous la marque Histoire & Patrimoine, le Groupe propose une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier. Cette offre est amenée à se développer. Ainsi en 2019, Histoire & Patrimoine et Altarea Grands Projets ont remporté l'Appel à Manifestation d'Intérêt concernant la restructuration et la reconversion des Tours Aillaud (« Tours Nuage ») situées à Nanterre à proximité directe du quartier de La Défense et labellisées « Architecture Contemporaine Remarquable ». Le Groupe a également intégré à son portefeuille une opération de restructuration lourde de l'ancien Campus IBM situé à La Gaude sur les hauteurs de Nice, qui proposera à terme 250 lots réhabilités par Histoire & Patrimoine et 700 lots développés par Cogedim ;
- Ventes en démembrement : le Groupe développe des programmes en Usufruit Locatif Social. Ils offrent un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés, tout en répondant aux besoins de logement social en zones tendues et apportent ainsi des solutions alternatives aux collectivités.

(1) Hors co-promotion, réhabilitation et résidences gérées.

(2) Grand Paris, Métropole Nice Côte d'Azur, Marseille-Aix-Toulon, Toulouse Métropole, Grand Lyon, Grenoble-Anncely, Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Métropole européenne de Lille, Montpellier Méditerranée Métropole et Rennes Métropole.

(3) Logements à plus de 5 000 euros par m<sup>2</sup> en Ile-de-France et plus de 3 600 euros par m<sup>2</sup> en régions.

(4) Programmes dont le prix de vente est inférieur à 5 000 euros par m<sup>2</sup> en Ile-de-France et 3 600 euros par m<sup>2</sup> en régions.

## Réservations<sup>(1)</sup> : 3 278 millions d'euros (+ 12 %)

Placements	2019	2018	Var.
Particuliers – Accession	1 011 M€	897 M€	+ 13 %
Particuliers – Investissement	1 174 M€	1 032 M€	+ 14 %
Ventes en bloc	1 093 M€	988 M€	+ 11 %
<b>TOTAL EN VALEUR (TTC)</b>	<b>3 278 M€</b>	<b>2 917 M€</b>	<b>+ 12 %</b>
<i>Dont MEE en QP</i>	<i>181 M€</i>	<i>259 M€</i>	
Particuliers – Accession	2 865 lots	2 755 lots	+ 4 %
Particuliers – Investissement	4 671 lots	4 227 lots	+ 11 %
Ventes en bloc	4 592 lots	4 800 lots	- 4 %
<b>TOTAL EN LOTS</b>	<b>12 128 LOTS</b>	<b>11 782 LOTS</b>	<b>+ 3 %</b>

En 2019, la dynamique de gain des parts de marché est restée soutenue, avec des réservations en hausse de + 12 % en valeur et + 3 % en volume.

Toutes les marques sont en croissance, confirmant ainsi l'adéquation de l'offre du Groupe auprès de toutes les catégories de clients, et la pertinence de son positionnement géographique.

À périmètre constant (hors Severini et Woodeum), les réservations progressent de + 9 % en valeur à 3 193 millions d'euros et de + 1 % en volume (11 881 lots) sur un an.

À noter cette année, les très bonnes campagnes de commercialisation des grands projets mixtes du Grand Paris, notamment pour Issy-Cœur de Ville, qui expliquent la hausse du prix moyen par lot sur un an tant chez les particuliers que chez les institutionnels (respectivement + 5 % à 290 000 euros et + 16 % à 238 000 euros).

Dans un marché en baisse, les réservations du Groupe ont fortement progressé, toutes les marques ayant contribué à cette croissance.

### Réservations par gamme de produit

En nombre de lots	2019	%	2018	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	9 782	81 %	8 497	72 %	+ 15 %
Haut de gamme	1 323	11 %	2 181	19 %	- 39 %
Résidences Services	512	4 %	723	6 %	- 29 %
Rénovation/Réhabilitation	511	4 %	381	3 %	+ 34 %
<b>TOTAL</b>	<b>12 128</b>		<b>11 782</b>		<b>+ 3 %</b>

### Ventes notariées

En millions d'euros TTC	2019	%	2018	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	1 972	60 %	1 718	71 %	+ 15 %
Haut de gamme	958	29 %	526	22 %	+ 82 %
Résidences Services	182	6 %	96	4 %	+ 90 %
Rénovation/Réhabilitation	167	5 %	84	3 %	x2
<b>TOTAL</b>	<b>3 279</b>		<b>2 425</b>		<b>+ 35 %</b>

### Chiffre d'affaires à l'avancement

En millions d'euros HT	2019	%	2018	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	1 550	68 %	1 277	69 %	+ 21 %
Haut de gamme	566	25 %	455	25 %	+ 24 %
Résidences Services	92	4 %	78	4 %	+ 18 %
Rénovation/Réhabilitation	74	3 %	33	2 %	x2,2
<b>TOTAL</b>	<b>2 283</b>		<b>1 844</b>		<b>+ 24 %</b>

(1) Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Placements à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (placements en quote-part, dont Woodeum. Histoire & Patrimoine consolidé depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018, Severini depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019).

## Perspectives

### Approvisionnements<sup>(1)</sup>

Approvisionnements	2019	2018	Var.
En millions d'euros TTC	5 126	5 094	+ 1 %
En nombre de lots	20 723	20 237	+ 2 %

### Lancements commerciaux

Lancements	2019	2018	Var.
Nombre de lots	11 499	12 255	- 6 %
Nombre d'opérations	166	202	- 18 %
<b>CA TTC (M€)</b>	<b>3 434</b>	<b>3 179</b>	<b>+ 8 %</b>

### Chantiers en cours

Le Groupe a lancé cette année de nombreux chantiers parmi lesquels ceux de deux grands projets mixtes : Issy-Cœur de Ville et Cœur Mougins, près de Cannes.

Fin 2019, 282 chantiers sont en cours, contre 254 fin 2018.

### Backlog Logement<sup>(2)</sup>

En millions d'euros HT	2019	2018	Var.
CA acté non avancé	1 722	1 388	24 %
CA réservé non acté	2 057	1 781	15 %
<b>BACKLOG</b>	<b>3 778</b>	<b>3 169</b>	<b>19 %</b>
Dont MEE en QP	258	270	- 4 %
<b>En nombre de mois</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	

Le backlog Logement se maintient à un niveau élevé donnant une forte visibilité sur les prochains exercices.

### Offre à la vente<sup>(3)</sup> et portefeuille foncier<sup>(4)</sup> : 47 mois de *pipeline*

En millions d'euros TTC du CA potentiel	31/12/2019	Nb. mois	31/12/2018	Var.
Offre à la vente	2 104	8	2 103	+ 0 %
Portefeuille foncier	10 659	39	9 192	+ 16 %
<b>PIPELINE</b>	<b>12 764</b>	<b>47</b>	<b>11 295</b>	<b>+ 13 %</b>
En nb de lots	48 885		44 835	+ 9 %
En m <sup>2</sup>	2 737 600		2 510 800	+ 9 %

Le *pipeline* Logement représente près de 4 années d'activité avec près de 48 900 lots, quasi exclusivement situés dans les zones tendues éligibles au dispositif Pinel.

(1) Promesses de vente de terrains signées et valorisées en équivalent réservations TTC potentielles.

(2) Le backlog Logement est composé du chiffre d'affaires HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes à régulariser chez le notaire (Particuliers et Institutionnels). Il comprend également les opérations pour lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint (opérations consolidées par mise en équivalence). Le chiffre d'affaires correspondant ne figurera donc pas dans le chiffre d'affaires consolidé de l'activité Logement du Groupe.

(3) Lots disponibles à la vente (valeur TTC ou nombre).

(4) Portefeuille foncier constitué des projets maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, très majoritairement sous forme unilatérale), dont le lancement n'a pas encore eu lieu (en valeur TTC du CA potentiel quand exprimé en euros).



## Gestion des risques

Au 31 décembre 2019, l'offre à la vente s'élève à près de 2,1 milliards d'euros TTC (soit 8 mois d'activité), et se répartit comme suit selon le stade d'avancement des opérations :

En millions d'euros	Chantier non lancé	Chantier en cours	En stock	Total
<b>Montants engagés HT</b>	<b>171</b>	<b>776</b>	<b>25</b>	<b>972</b>
<i>Dont déjà décaissé<sup>(a)</sup></i>	171	329	25	525
<b>Offre à la vente TTC<sup>(b)</sup></b>	<b>794</b>	<b>1 273</b>	<b>37</b>	<b>2 104</b>
En %	38 %	60 %	2 %	100 %
<i>Dont à livrer</i>	<i>en 2020</i>	196		
	<i>en 2021</i>	597		
	<i>≥ 2022</i>	480		

(a) Montant total déjà dépensé sur les opérations concernées, hors taxes.

(b) En chiffre d'affaires TTC.

## Gestion des engagements fonciers

38 % de l'offre à la vente concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisation (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier et plus récemment au coût du foncier.

60 % de l'offre est actuellement en cours de construction, dont une part limitée correspond à des lots à livrer d'ici fin 2020 (196 millions d'euros, soit 9 % de l'offre totale).

Le montant du stock de produits finis n'est pas significatif (2 % de l'offre totale).

Cette répartition des opérations par stade d'avancement est le reflet des critères en vigueur dans le Groupe :

- la volonté de privilégier la signature de fonciers sous promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques ;
- un accord requis du comité des engagements à toutes les étapes de l'opération : signature de la promesse, mise en commercialisation, acquisition du foncier et démarrage des travaux ;
- une forte pré-commercialisation requise lors de l'acquisition du foncier ;
- l'abandon ou la renégociation des opérations dont le taux de précommercialisation serait en deçà du plan validé en comité.

## 1.2.3 Immobilier d'entreprise

### 1.2.3.1 Un marché attractif

En 2019, le marché de l'investissement bureaux en Ile-de-France est resté très dynamique (en croissance de + 13 % sur un an à 21,7 milliards d'euros<sup>(1)</sup>), confirmant le cycle haussier entamé en 2017. Les grandes transactions de plus de 200 millions d'euros ont participé à hauteur de 47 % dans le volume d'investissement. En régions, le marché de l'investissement a ralenti pour atteindre 2,7 milliards d'euros (- 11 % sur un an), mais reste très dynamique pour les implantations prime et dans les métropoles.

Concernant le marché locatif, la demande placée en Ile-de-France s'est redressée au second semestre pour atteindre 2,3 millions de m<sup>2</sup>, en retrait de 10 % sur un an (Immostat).

L'offre immédiate continue de diminuer à 2,7 millions de m<sup>2</sup> (- 8 % sur un an). Dans ce contexte de rareté d'une offre de qualité dans les zones les plus recherchées (Paris QCA et Croissant Ouest), la hausse des loyers faciaux se poursuit (+ 3 % sur un an pour les biens neufs ou restructurés et + 5 % pour les biens anciens).

Le secteur industriel poursuit sa croissance, soutenu par la logistique urbaine et le e-commerce. Le volume investi en Logistique atteint 4,1 milliards d'euros en 2019 (+ 24 % sur un an<sup>(2)</sup>), enregistrant sa meilleure performance de la décennie.

### 1.2.3.2 Un segment en pleine mutation

L'immobilier d'entreprise doit répondre aux nouveaux usages et aux attentes des salariés en matière de qualité de vie au travail (travail collaboratif, espaces d'agrément inspirés des codes du résidentiel). Il doit également incarner l'attractivité de la marque employeur de son occupant.

Altarea a développé ces dix dernières années des immeubles devenus de véritables emblèmes de la culture d'entreprise de leurs utilisateurs, tant pour leur signature architecturale que pour leur performance environnementale, leur connectivité et leur flexibilité (Tour First à La Défense, Kosmo à Neuilly-sur-Seine, Bridge à Issy-les-Moulineaux ou encore Richelieu, futur siège social d'Altarea en 2020).

Pour garantir la valeur de ses projets dans le temps, Altarea fait le choix de privilégier les emplacements centraux, hyperconnectés et ouverts sur la ville. Il intègre également parmi ses opérations la composante bureau des programmes mixtes, répondant ainsi aux attentes des collectivités locales.

Pour amplifier cette démarche, le Groupe a créé en 2019 Altarea Entreprise Studio, une entité dédiée à la conception d'immeubles capables d'évoluer dans le temps grâce à leur architecture évolutive, leur conception technique mais également leurs services.

(1) Source Immostat (GIE regroupant BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL et Cushman & Wakefield) – janvier 2020.

(2) Marketbeat France – Cushman & Wakefield.

## Un modèle de promoteur investisseur

Altarea est aujourd'hui le 1<sup>er</sup> promoteur d'immobilier d'entreprise en France<sup>(1)</sup>. Le Groupe a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative et pour un risque contrôlé :

- en tant que promoteur<sup>(2)</sup> sous forme de contrats de VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement), de BEFA (Bail en l'État Futur d'Achèvement) ou encore de CPI (Contrat de Promotion Immobilière), avec une position particulièrement forte sur le marché des « clés en main » utilisateurs, ou dans le cadre de contrats de MOD (Maîtrise d'Ouvrage Déléguée) ;
- ou en tant qu'investisseur, en direct ou via AltaFund<sup>(3)</sup>, pour des actifs à fort potentiel (localisation *prime*) en vue de leur cession une fois redéveloppés<sup>(4)</sup>.

Le Groupe est systématiquement promoteur des opérations sur lesquelles il est impliqué en tant qu'investisseur et gestionnaire<sup>(5)</sup>.

Altarea est ainsi susceptible d'intervenir tout au long de la chaîne de création de valeur, avec un modèle de revenus diversifiés : marges de promotion à l'avancement, loyers, plus-values de cession, honoraires...

## Une double stratégie de diversification

### Organisation

En terme d'organisation, le Groupe est structuré pour adresser deux marchés complémentaires :

- sur le Grand Paris : dans un contexte de valeurs élevées et de rareté foncière, Altarea intervient (généralement en partenariat) sur des projets à forte intensité capitalistique, ou bien alternativement en tant que prestataire afin d'accompagner les grands investisseurs et utilisateurs ;
- dans les grandes métropoles régionales : Altarea intervient sur des opérations de promotion (VEFA ou CPI) généralement « sourcées » grâce au maillage territorial Logement.

### Typologie de produits

Le Groupe développe une large gamme de produits : bureaux multi-occupants, sièges sociaux, plateformes logistiques, hôtels, cliniques...

Le fonds d'investissement Logistique, créé fin 2017 par Pitch Promotion, a permis au Groupe de devenir en quelques années un acteur majeur de la logistique en France avec près de 640 000 m<sup>2</sup> en développement fin 2019 (9 % du *pipeline* en valeur potentielle).

### Qualité des produits

Que ce soit pour des projets tertiaires neufs ou des restructurations complexes, toutes les opérations du Groupe intègrent à la fois une exigence de haute qualité environnementale, la modularité et le multi-usages.

## 1.2.3.3 Activité soutenue

### Des placements solides

Les placements sont un indicateur d'activité commerciale, agrégation chiffrée de deux types d'événements :

- signatures de contrats de CPI ou de VEFA/BEFA pour l'activité de promotion, pris en compte pour le montant TTC du contrat signé<sup>(6)</sup> ;
- ventes d'actifs pour l'activité d'investissement, prises en compte pour le prix de vente TTC<sup>(7)</sup>.

En millions d'euros TTC	31/12/2019	31/12/2018	Var.
Signatures CPI/VEFA	601	418	+ 44 %
Ventes d'actifs (en QP)	183	347	- 47 %
<b>TOTAL</b>	<b>784</b>	<b>765</b>	<b>+ 2 %</b>

En 2019, le Groupe a enregistré 784 millions d'euros TTC de placements en quote-part, en croissance de + 2 % sur un an, dont notamment :

- la VEFA à CNP Assurances des trois immeubles de bureau d'Issy-Cœur de Ville, où CNP installera son futur siège social.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la double transaction réalisée entre Altarea et CDC Investissement Immobilier (pour le compte de la Caisse des Dépôts et Consignations) en octobre 2019, dont le second volet concerne l'acquisition de l'actuel siège de CNP Assurances situé au-dessus de la gare Paris-Montparnasse (immeuble « PRD-Montparnasse » intégré dans les opérations

d'investissement), qui fera l'objet d'une restructuration lourde. Cette double opération a reçu le Prix spécial du Jury de CFNews Immo & Infra 2020 ;

- la VEFA de l'immeuble Convergence à Rueil-Malmaison, futur siège social du Groupe Danone ;
- le CPI pour l'EM Lyon Business School à Lyon (29 000 m<sup>2</sup>) ;
- le CPI pour une plateforme logistique destinée à LIDL à Nantes ;
- la VEFA à Newton Offices d'un des quatre immeubles du programme Les Carrés du Golf à Aix-en-Provence. Ce projet de 11 000 m<sup>2</sup> au global, livrable en 2020, est désormais intégralement loué suite à la signature d'un BEFA avec EDF mi-octobre 2019.

(1) Source : Classement des Promoteurs réalisé par Innovapresse qui analyse les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureau produits, ou encore les résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés. La 31<sup>e</sup> édition a porté sur 60 des principaux acteurs du secteur.

(2) Cette activité de promotion ne présente pas de risque commercial : Altarea porte uniquement un risque technique mesuré.

(3) AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011 dont Altarea est l'un des contributeurs aux côtés d'institutionnels de premier plan.

(4) Revente en blanc ou loué.

(5) Dans le cadre de contrats de commercialisation, de cession, d'asset ou encore de fund management.

(6) Placements à 100 %, à l'exception des opérations en contrôle conjoint (consolidées par mise en équivalence ou MEE) pour lesquelles les placements sont en quote-part.

(7) Placements en quote-part, nets du montant du CPI quand l'actif vendu a fait l'objet d'un CPI signé avec le Groupe, afin d'éviter de compter économiquement 2 fois le même montant pour le même actif.

## Livraisons et rechargement du pipeline

### Portefeuille : 69 projets en cours

Au 31/12/2019	Nb	Surface à 100 % (m <sup>2</sup> )	CA promotion HT (m <sup>2</sup> )	Valeur potentielle à 100 % (M€ HT)
Investissements <sup>(a)</sup>	6	226 700	889	2 506
Promotion CPI/VEFA <sup>(b)</sup>	61	1 271 200	2 725	2 725
Dt Bureau – IDF	10	204 600	973	973
Dt Bureau – Régions	43	428 200	1 286	1 286
Dt Logistique	8	638 400	466	466
MOD <sup>(c)</sup>	2	5 200	40	40
<b>TOTAL</b>	<b>69</b>	<b>1 503 100</b>	<b>3 654</b>	<b>5 271</b>
Var vs. 31/12/2018	+ 9	+ 17 %		+ 20 %

(a) Valeur potentielle : valeur de marché hors droits des projets à date de cession, détenus en direct ou via AltaFund.

(b) Projets à destination des clients « 100 % externes » uniquement. Valeur potentielle : montant HT des contrats de CPI/VEFA signés ou estimés, à 100 %.

(c) CA HT = Valeur potentielle : honoraires de MOD capitalisés.

### Livraisons 2019

Altarea a livré 6 opérations :

- 2 immeubles de bureaux restructurés (Paris Bergère et la MOD du 16 avenue Matignon), ainsi qu'un hôtel implanté au sein du grand projet mixte Massy Place du Grand Ouest ;
- et 3 opérations Logistique (10 700 m<sup>2</sup>) en Ile-de-France.

### Approvisionnements

Les approvisionnements correspondent aux opérations entrées en *pipeline* durant l'année, agrégation chiffrée de deux types d'événements :

- acquisitions (ou promesses) sur les opérations d'investissement, prises en compte pour la valeur de marché potentielle hors droits des projets à date de cession ;
- signatures de contrats de CPI ou de VEFA/BEFA pour les opérations de promotion (hors projets d'investissement), pris en compte pour le montant TTC du contrat signé, et signatures des contrats de MOD.

En 2019, Altarea a fortement rechargé son *pipeline* avec 15 opérations pour un total de valeur potentielle de 1,3 milliard d'euros, dont 925 millions d'euros concernent des opérations du Grand Paris (5 opérations).

Parmi les opérations nouvelles, on citera notamment :

- deux opérations d'investissement : l'actuel siège de CNP Assurances à Paris-Montparnasse et une autre restructuration lourde d'un immeuble de bureau rue de Saussure à Paris ;
- des CPI, dont l'EM Lyon Business School, un ensemble hôtelier de près de 700 chambres dans la métropole parisienne pour le compte d'un acteur économique de premier rang ; et une tranche de 46 500 m<sup>2</sup> venant compléter un projet de hub logistique en cours de développement à Bordeaux, pour le porter à 170 000 m<sup>2</sup> ;
- 10 VEFA, dont celles des locaux d'activité du projet mixte des Simonettes à Champigny (14 000 m<sup>2</sup>, dont la Cité artisanale des Compagnons du Tour de France), et 8 400 m<sup>2</sup> pour le Technopôle de la Mer à Ollioules ;
- et la restructuration du siège d'une grande entreprise française près de la Concorde à Paris, en MOD.

### Backlog Promotion IE<sup>(1)</sup> (VEFA/CPI et MOD)

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018	Var.
VEFA/CPI	668	855	- 22 %
Dont MEE en quote-part	73	84	- 13 %
Honoraires (MOD)	9	7	-
<b>TOTAL</b>	<b>677</b>	<b>862</b>	<b>- 21 %</b>

(1) Le backlog promotion Immobilier d'entreprise est composé des ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement, placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

## Focus opérations d'investissement

À fin décembre 2019, le portefeuille de développement – investissement du Groupe (dont le portage est partagé avec des investisseurs institutionnels de premier plan) comporte 6 opérations.

Le Groupe a vendu deux opérations d'investissement à CNP Assurances dans le cadre du projet Issy-Cœur de Ville (désormais classées en opérations de promotion pure) et rechargé le *pipeline* avec deux opérations de restructurations lourdes concernant

l'actuel siège social de CNP Assurances à Paris-Montparnasse et un immeuble de bureaux situé rue de Saussure à Paris.

Le prix de revient de ces 6 opérations s'élève à près de 2,0 milliards d'euros à 100 % (639 millions d'euros en part du Groupe) pour un potentiel de valeur de 2,5 milliards d'euros (prix de vente estimé), soit un gain attendu d'environ 146 millions d'euros en part du Groupe.

Opération	QP Groupe	Surface (m <sup>2</sup> )	Loyers estimés (M€) <sup>(a)</sup>	Prix de revient (M€) <sup>(b)</sup>	Valeur potentielle à 100 % (M€ HT) <sup>(c)</sup>	Avancement <sup>(d)</sup>
Bridge (Issy-les-Moulineaux)	25 %	57 900				Travaux en cours/loué
Landscape (La Défense)	15 %	67 400				Travaux en cours
Tour Eria (La Défense)	30 %	25 000				Travaux en cours
Cocktail (La Défense)	30 %	18 100				Maîtrisé
PRD-Montparnasse (Paris)	50 %	56 200				Maîtrisé
Saussure (Paris)	100 %	2 100				Maîtrisé
<b>TOTAL À 100 %</b>	<b>31 %<sup>(e)</sup></b>	<b>226 700</b>	<b>114</b>	<b>1 976</b>	<b>2 506</b>	
<i>Dont quote-part Groupe</i>			35	639	785	

(a) Loyers bruts avant mesures d'accompagnement.

(b) Y compris acquisition du foncier et CPI réalisé par le Groupe pour un total de 889 M€.

(c) Valeur de marché potentielle hors droits des projets à la date de cession, détenus en direct ou via AltaFund.

(d) Projets maîtrisés : projets partiellement ou totalement autorisés, dont le foncier est acquis ou sous promesse, mais dont la construction n'a pas encore été lancée.

(e) Moyenne pondérée des quotes-parts sur prix de revient.

## Engagements au 31 décembre 2019

En millions d'euros, en Q/P	Investissement	Promotion	Total
Déjà décaissé	168	53	221
Restant à décaisser	182	–	182
<b>TOTAL ENGAGEMENTS</b>	<b>350</b>	<b>53</b>	<b>403</b>

Pour les opérations d'investissement, les engagements du Groupe correspondent aux obligations d'apports de fonds propres dans ces opérations. Au 31 décembre 2019, le Groupe est ainsi engagé pour 350 millions d'euros en quote-part, dont 168 millions d'euros déjà décaissés.

Pour les opérations de promotion, les engagements sont limités au montant des études pour les projets en cours de montage. Pour les projets en cours de réalisation, les engagements financiers sont couverts par les appels de fonds (sauf opérations « en blanc »). Au 31 décembre 2019, le total des engagements s'élève à 53 millions d'euros.

## Détail du pipeline en cours de développement au 31 décembre 2019

	Typologie	Surface (m <sup>2</sup> )	CA HT (M€) <sup>(a)</sup>	Valeur potentielle à 100 % (M€ HT) <sup>(b)</sup>	Avancement <sup>(c)</sup>
<b>Projets d'investissements Groupe (6 opérations)</b>		<b>226 700</b>	<b>889</b>	<b>2 506</b>	
Bassins à Flot (Bordeaux)	VEFA	37 800			Travaux en cours
Cœur de Ville – Immeuble Hugo (Issy-les-Mx)	CPI	25 700			Travaux en cours
Cœur de Ville – Immeuble Leclerc & Vernet	CPI	15 200			Travaux en cours
Richelieu (Paris)	CPI	33 000			Travaux en cours
Convergence (Rueil-Malmaison)	VEFA	25 400			Travaux en cours
Orange (Lyon)	CPI	25 900			Travaux en cours
<i>Autres projets Bureau (17 opérations)</i>	<i>CPI/VEFA</i>	<i>120 000</i>			<i>Travaux en cours</i>
Belvédère (Bordeaux)	VEFA	50 000			Maîtrisé
Amazing Amazones (Nantes)	VEFA	19 700			Maîtrisé
EM Lyon Business School (Lyon)	CPI	29 400			Maîtrisé
<i>Autres projets Bureau (27 opérations)</i>	<i>CPI/VEFA</i>	<i>250 626</i>			<i>Maîtrisés</i>
Hexahub Atlantique (Nantes)	CPI	46 505			Travaux en cours
<i>Autres projets Logistique (2 opérations)</i>	<i>CPI/VEFA</i>	<i>62 195</i>			<i>Travaux en cours</i>
<i>Autres projets Logistique (5 opérations)</i>	<i>CPI/VEFA</i>	<i>529 800</i>			<i>Maîtrisés</i>
<b>Projets « 100 % externes » (61 opérations)</b>		<b>1 271 200</b>	<b>2 725</b>	<b>2 725</b>	
<b>TOTAL PORTEFEUILLE INVEST/VEFA/CPI (67 OPÉRATIONS)</b>		<b>1 497 900</b>	<b>3 614</b>	<b>5 231</b>	
<b>Portefeuille MOD (2 opérations)</b>		<b>5 200</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	
<b>TOTAL PORTEFEUILLE PROMOTION (69 OPÉRATIONS)</b>		<b>1 503 100</b>	<b>3 654</b>	<b>5 271</b>	

(a) CPI/VEFA : montant HT des contrats signés ou estimés, à 100 %. MOD : honoraires capitalisés.

(b) Investissements : valeur de marché potentielle hors droits à date de cession pour les opérations d'investissement (à 100 %). VEFA/CPI : montant HT des contrats signés ou estimés pour les autres opérations de promotion (à 100 %, ou en quote-part pour les projets en contrôle conjoint). MOD : honoraires capitalisés.

(c) Projets maîtrisés : projets partiellement ou totalement autorisés, dont le foncier est acquis ou sous promesse, mais dont la construction n'a pas encore été lancée.



## 1.3 Résultats financiers

### 1.3.1 Application des normes IAS 23 et IFRS 16

Deux évolutions de normes comptables IFRS impactent les comptes publiés pour l'exercice 2019.

#### IAS 23 – Coûts d'emprunt

La clarification sur la norme IAS 23 entraîne la comptabilisation directement en charge des frais financiers sur les opérations de promotion (qui étaient antérieurement stockés).

D'application rétrospective obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2018, cette norme conduit à reclasser les frais financiers entre lignes du compte de résultat, avec un impact dès l'exercice 2018 qui doit être retraité à fin de comparaison.

#### IFRS 16 – Contrats de location

La norme IFRS 16 met fin à la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Cette norme s'applique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Au bilan, cette norme conduit à constater un actif non courant correspondant à la valeur du droit d'utilisation de l'actif loué, sur la durée ferme du contrat. En contrepartie, un passif financier est comptabilisé sous l'agrégat Emprunts et dettes financières.

Pour le Groupe, cette norme concerne deux types de contrats de nature économique différente :

- les locations des bureaux et véhicules utilisés par les salariés du Groupe conduisent à la comptabilisation d'une Obligation locative de 23,2 millions d'euros au passif du bilan ;
- les Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT) des gares et Baux à Construction (BAC) sur certains actifs commerce conduisent à la comptabilisation d'une Redevance contractuelle sur immeubles de placement de 143,4 millions d'euros au passif du bilan.

Au compte de résultat, les loyers des contrats de location des bureaux et des véhicules (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des charges d'amortissement du droit d'utilisation et par des charges d'intérêts ; les charges du foncier (redevances AOT, BAC), sont remplacées par des variations de valeurs des immeubles de placement et des charges d'intérêts.

#### Présentation des états financiers

Conformément à la clarification de la norme IAS 23, l'ensemble des variations 2019/2018 présentées ci-après ont été calculées sur base des résultats 2018 retraités. L'application de la norme IAS 23 entraîne ainsi un retraitement :

- de - 4,7 millions d'euros en capitaux propres d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;
- et de - 3,0 millions d'euros en résultat net part du Groupe au 31 décembre 2018 (décomposé entre - 3,8 millions d'euros de résultat FFO part du Groupe et + 0,8 million d'euros de charges calculées).

Par ailleurs, l'application de la norme IFRS 16 entraîne un retraitement :

- de + 0,3 million d'euros en capitaux propres d'ouverture au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ;
- de - 1,5 million d'euros en résultat net part du Groupe au 31 décembre 2019 (décomposé entre + 27,1 millions d'euros de résultat FFO part du Groupe et - 28,6 millions d'euros de dotation aux amortissements).

## 1.3.2 Résultats consolidés 2019

Le chiffre d'affaires consolidé 2019 s'élève à 3 109,8 millions d'euros en croissance de + 29,3 % sur un an, avec une contribution à la hausse de tous les métiers : + 7,4 % en Commerce, + 24,1 % en Logement et + 70,3 % en Immobilier d'entreprise.

Le résultat net récurrent (FFO) part du Groupe s'élève à 298,8 millions d'euros en 2019 (+ 9,7 % vs 2018 retraité), décomposé de la façon suivante :

- une croissance de + 14,4 millions d'euros en Commerce (+ 17 %), portée par les mises en services et les acquisitions ainsi que la solide performance du patrimoine à périmètre constant ;
- une forte croissance de + 40,7 millions d'euros en Logement (+ 39,6 %) essentiellement tirée par l'effet volume ;
- un niveau d'activité élevé de l'Immobilier d'entreprise (65,4 millions d'euros), avec un effet de base en 2018, qui comprenait 18,0 millions d'euros d'honoraires de performance liés à des opérations du fonds d'investissement AltaFund.

En millions d'euros	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres Corporate	Cash-Flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>227,5</b>	<b>2 294,4</b>	<b>587,9</b>	<b>0,1</b>	<b>3 109,8</b>	-	<b>3 109,8</b>
Variation vs. 31/12/2018 publié	+ 7,4 %	+ 24,1 %	+ 70,3 %	n.a.	+ 29,3 %		+ 29,3 %
Loyers nets	190,8	-	-	-	190,8	-	190,8
Marge immobilière	-	208,1	11,9	(0,6)	219,4	(0,6)	218,8
Prestations de services externes	19,0	11,2	10,9	0,1	41,2	-	41,2
<b>Revenus nets</b>	<b>209,8</b>	<b>219,4</b>	<b>22,8</b>	<b>(0,5)</b>	<b>451,5</b>	<b>(0,6)</b>	<b>450,9</b>
Variation vs. 31/12/2018 publié	+ 11,7 %	+ 21,8 %	+(50,2) %	n.a.	+ 9,1 %		+ 9,1 %
Production immobilisée et stockée	6,5	157,8	24,7	-	189,0	-	189,0
Charges d'exploitation	(42,6)	(220,0)	(35,1)	(8,9)	(306,6)	(18,4)	(325,0)
<b>Frais de structure</b>	<b>(36,1)</b>	<b>(62,3)</b>	<b>(10,3)</b>	<b>(8,9)</b>	<b>(117,5)</b>	<b>(18,4)</b>	<b>(136,0)</b>
Contributions des sociétés MEE	6,0	18,2	60,2	-	84,4	(22,5)	61,9
Gains/Pertes sur cessions d'actifs Commerce						0,7	0,7
Var. valeurs, charges calculées et frais de transaction – Commerce						62,3	62,3
Charges calculées et frais de transaction – Logement						(16,6)	(16,6)
Charges calculées et frais de transaction – Immobilier d'entreprise						(1,7)	(1,7)
Autres dotations Corporate						(6,1)	(6,1)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>179,8</b>	<b>175,3</b>	<b>72,6</b>	<b>(9,4)</b>	<b>418,4</b>	<b>(2,9)</b>	<b>415,5</b>
Variation vs. 31/12/2018 publié	+ 15,1 %	+ 37,2 %	+(25,0) %	n.a.	+ 10,7 %		+ 0,6 %
Coût de l'endettement net	(37,2)	(9,2)	(10,8)	-	(57,2)	(19,2)	(76,4)
Gains/pertes sur val. des instruments fin.	-	-	-	-	-	(65,2)	(65,2)
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	-	(1,9)	(1,9)
Dividende Semmaris	0,6	-	-	-	0,6	-	0,6
Impôts	(2,4)	(3,4)	(1,3)	-	(7,1)	(29,8)	(36,9)
<b>Résultat net</b>	<b>140,8</b>	<b>162,7</b>	<b>60,5</b>	<b>(9,4)</b>	<b>354,7</b>	<b>(119,2)</b>	<b>235,5</b>
Minoritaires	(41,2)	(19,5)	4,8	-	(55,9)	54,1	(1,8)
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>99,5</b>	<b>143,3</b>	<b>65,4</b>	<b>(9,4)</b>	<b>298,8</b>	<b>(65,1)</b>	<b>233,7</b>
Variation vs. 31/12/2018 publié	+ 17,0 %	+ 38,5 %	- 27,9 %	n.a.	+ 8,2 %		
Variation vs. 31/12/2018 retraité	+ 17,0 %	+ 39,6 %	- 25,5 %	n.a.	+ 9,7 %		
Nombre moyen d'actions dilué					16 393 265		
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE PAR ACTION</b>					<b>18,23</b>		
Variation vs. 31/12/2018 publié					+ 5,5 %		
Variation vs. 31/12/2018 retraité					+ 7,0 %		

1.3.2.1 FFO<sup>(1)</sup>

## FFO Commerce

En millions d'euros	2019	Variation	2018 retraité
Revenus locatifs	208,4		188,9
Charges locatives et autres charges	(17,6)		(21,8)
<b>Loyers nets</b>	<b>190,8</b>	<b>+ 14,2 %</b>	<b>167,1</b>
% des revenus locatifs	91,5 %		88,5 %
Contribution des sociétés MEE	6,0		11,7
Coût de l'endettement net	(37,2)		(30,6)
Dividende Semmaris	0,6		-
Impôt sur les sociétés	(2,4)		(2,4)
Minoritaires	(41,2)		(38,1)
<b>FFO Foncière Commerce</b>	<b>116,6</b>	<b>+ 8,3 %</b>	<b>107,6</b>
Prestations de services externes	19,0		19,9
Marge immobilière	-		0,8
Prod. immobilisée & stockée	6,5		5,3
Charges d'exploitation	(42,6)		(48,5)
<b>FFO Prestations Commerce</b>	<b>(17,1)</b>	<b>- 24,3 %</b>	<b>(22,5)</b>
<b>FFO COMMERCE</b>	<b>99,5</b>	<b>+ 17,0 %</b>	<b>85,1</b>
Dont Semmaris	0,6		6,6

Le FFO Commerce 2019 a été tiré par la mise en service de la 1<sup>re</sup> phase de la gare Paris-Montparnasse fin 2018, et plus marginalement par celle de l'extension de Cap 3000 en novembre 2019. Les 5 gares italiennes acquises début 2019 ont également contribué à l'effet périmètre.

À périmètre constant les loyers nets progressent de + 3,0 %, reflétant ainsi la bonne performance du patrimoine détenu.

Pour mémoire, la participation dans la Semmaris dont la quasi-totalité a été cédée en juillet 2018, avait contribué à hauteur de 6,6 millions de résultat en 2018, contre 0,6 million d'euros en 2019.

## FFO Logement

En millions d'euros	2019	Variation	2018 retraité
Chiffre d'affaires à l'avancement	2 283,1		1 844,1
Coût des ventes et autres charges	(2 075,0)		(1 662,3)
<b>Marge immobilière Logement</b>	<b>208,1</b>	<b>+ 14,5 %</b>	<b>181,8</b>
% du chiffre d'affaires	9,1 %		9,9 %
Prestations de services externes	11,2		4,1
Production stockée	157,8		135,3
Charges d'exploitation	(220,0)		(200,6)
Contribution des sociétés MEE	18,2		12,6
<b>Résultat opérationnel Logement</b>	<b>175,3</b>	<b>+ 31,6 %</b>	<b>133,2</b>
% du chiffre d'affaires	7,7 %		7,2 %
Coût de l'endettement net	(9,2)		(12,5)
Autres	-		0,1
Impôt sur les sociétés	(3,4)		(4,0)
Minoritaires	(19,5)		(14,1)
<b>FFO Logement</b>	<b>143,3</b>	<b>+ 39,6 %</b>	<b>102,6</b>

La croissance du FFO Logement enregistre l'effet des gains de part de marché des années précédentes, notamment :

- 26,3 millions d'euros d'augmentation de la marge immobilière ;
- et 15,8 millions d'euros d'amélioration de la couverture des charges d'exploitation.

(1) Funds From Operations (FFO) : résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé. Part du Groupe.

## FFO Immobilier d'entreprise

Le modèle de revenu du pôle Immobilier d'entreprise est particulièrement diversifié :

- marge immobilière issue des opérations de promotion (CPI et VEFA) ;

- prestations de services externes : honoraires de MOD, *asset management*, commercialisation et performance (« promote ») ;
- et contribution des sociétés mises en équivalence : profits réalisés sur les opérations en partenariat.

En millions d'euros	2019	Variation	2018 retraité
Chiffre d'affaires à l'avancement	577,0		317,7
Coût des ventes et autres charges	(565,1)		(298,7)
<b>Marge immobilière IE</b>	<b>11,9</b>	<b>- 37,1 %</b>	<b>19,0</b>
% du chiffre d'affaires	2,1 %		6,0 %
Prestations de services externes	10,9		27,5
Production stockée	24,7		20,0
Charges d'exploitation	(35,1)		(47,1)
Contribution des sociétés MEE	60,2		74,6
<b>Résultat opérationnel IE</b>	<b>72,6</b>	<b>- 22,7 %</b>	<b>94,0</b>
% du chiffre d'affaires + Prest. serv. ext.	12,4 %		27,2 %
Coût de l'endettement net	(10,8)		(4,4)
Impôt sur les sociétés	(1,3)		(2,0)
Minoritaires	4,8		0,0
<b>FFO IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>65,4</b>	<b>- 25,5 %</b>	<b>87,7</b>
Dont Promote AltaFund	4,6		18,0

Le FFO 2019 se maintient à un niveau élevé, mais sa contribution est en baisse compte tenu d'un effet de base défavorable par rapport à 2018.

En 2018, le Groupe avait enregistré un honoraire de performance (Promote) lié aux opérations AltaFund (vente de Kosmo à Sogecap et avancement de Richelieu), pour un montant de 18,0 millions d'euros.

## FFO par action : 18,23 euros

Le FFO part du Groupe ressort à 18,23 euros par action, en forte croissance sur un an (+ 7,0 % par rapport au 31 décembre 2018 retraité et + 5,5 % vs 2018 publié).

Cette évolution tient compte d'un effet dilutif lié au paiement du dividende 2018 en actions (détaché en mai 2019) qui a entraîné la création de 599 267 actions nouvelles.

Au global, le nombre moyen d'actions dilué au 31 décembre 2019 s'établit à 16 393 265, contre 15 992 352 au 31 décembre 2018. Le différentiel de + 400 913 actions tient compte de l'impact du dividende en actions et des 40 166 actions créées dans le cadre du FCPE, au *prorata temporis*.

## 1.3.3 Actif net réévalué (ANR)

### 1.3.3.1 Croissance de l'actif net réévalué : ANR EPRA<sup>(1)</sup> à 178,7 euros/action (+ 4,8 %)

ANR GROUPE	31/12/2019				31/12/2018 publié	
	En M€	var	€/act.	var	En M€	€/act.
<b>Capitaux propres consolidés part du Groupe</b>	<b>2 144,4</b>		<b>128,4</b>		<b>2 007,9</b>	<b>125,0</b>
Autres plus-values latentes	701,5				641,1	
Retraitement des instruments financiers	97,5				64,4	
Impôt différé au bilan sur les actifs non SIIC <sup>(a)</sup>	40,3				25,2	
<b>ANR EPRA</b>	<b>2 983,7</b>	<b>+ 9,0 %</b>	<b>178,7</b>	<b>+ 4,8 %</b>	<b>2 738,6</b>	<b>170,5</b>
Valeur de marché des instruments financiers	(97,5)				(64,4)	
Valeur de marché de la dette à taux fixe	(63,4)				(7,8)	
Impôt effectif sur les plus-values latentes non SIIC <sup>(b)</sup>	(21,9)				(24,5)	
Optimisation des droits de mutations <sup>(b)</sup>	92,0				87,7	
Part des commandités <sup>(c)</sup>	(20,6)				(20,2)	
<b>ANR NNAV DE LIQUIDATION</b>	<b>2 872,4</b>	<b>+ 6,0 %</b>	<b>172,0</b>	<b>+ 2,0 %</b>	<b>2 709,4</b>	<b>168,7</b>
Droits et frais de cession estimés	80,8				91,5	
Part des commandités <sup>(c)</sup>	(0,6)				(0,7)	
<b>ANR DE CONTINUATION DILUÉ</b>	<b>2 952,5</b>	<b>+ 5,4 %</b>	<b>176,8</b>	<b>+ 1,4 %</b>	<b>2 800,2</b>	<b>174,3</b>
Nombre d'actions diluées :	16 700 762				16 061 329	

(a) Actifs à l'international.

(b) En fonction du mode de cession envisagé (actifs ou titres).

(c) Dilution maximale de 120 000 actions.

### 1.3.3.2 Variation de l'ANR

	ANR de continuation dilué		ANR EPRA	
	En M€	En €/act.	En M€	En €/act.
<b>ANR 31/12/2018 publié</b>	<b>2 800,2</b>	<b>174,3</b>	<b>2 738,6</b>	<b>170,5</b>
Normes <sup>(a)</sup>	(35,4)	(2,1)	(35,4)	(2,1)
Dividende <sup>(b)</sup>	(106,1)	(13,5)	(106,1)	(13,5)
Instruments financiers & Dette à taux fixe <sup>(c)</sup>	(121,5)	(7,3)	(32,8)	(2,0)
<b>ANR 2018 proforma normes, div. et instru. fi</b>	<b>2 537,2</b>	<b>151,5</b>	<b>2 564,3</b>	<b>153,0</b>
FFO 2019	298,8	18,2	298,8	18,2
Création de valeur Promotion	33,9	2,0	33,9	2,0
Création de valeur Commerce – Développement	87,9	5,3	87,9	5,3
Création de valeur Commerce – Patrimoine	32,8	2,0	32,8	2,0
Autres <sup>(d)</sup>	(38,0)	(2,2)	(33,9)	(1,8)
<b>ANR 31/12/2019</b>	<b>2 952,6</b>	<b>176,8</b>	<b>2 983,7</b>	<b>178,7</b>
var.	+ 5,4 %	+ 1,4 %	+ 9,0 %	+ 4,8 %

(a) Dont IAS 23 et IFRS 16.

(b) Dont option de paiement du dividende en titres et effet dilutif.

(c) Dont valeur de marché de la dette à taux fixe.

(d) Dont dotations aux amortissements, impôts différés passifs, charge AGA, indemnités de transactions, étalement d'émissions d'emprunt et part des commandités.

## Promotion

La création de valeur 2019 est quasi exclusivement constituée de plus-values attendues sur des projets d'Immobilier d'entreprise.

La plus-value latente du pôle promotion a par ailleurs été maintenue inchangée malgré la progression de la valeur d'expertise, notamment en logement.

(1) Valeur de marché de l'ensemble des actifs du Groupe (actif net), plus-values latentes des actifs incluses et hors juste valeur de la dette et des instruments financiers. Par action : tenant compte de la dilution potentielle liée au statut de Société en commandite par actions.



## Commerce

Le Groupe enregistre une forte création de valeur liée aux livraisons de l'année (2<sup>e</sup> tranche de la Gare Paris-Montparnasse et extension sud de Cap 3000), pour un montant total de + 87,9 millions d'euros.

À périmètre constant, la création de valeur sur le patrimoine (+ 32,8 millions d'euros) provient essentiellement des commerces de flux et des grands *retail parks*, dont l'attractivité auprès des grands investisseurs se confirme année après année (cf. la transaction sur le *retail park* 14<sup>e</sup> Avenue à Herblay, cédé en cours d'année sur base d'un taux de capitalisation de 4,50 %).

## Instruments financiers & Dette à taux fixe

La totalité de la dette du Groupe est couverte à long terme (dette variable swapée ou dette à taux fixe).

La forte baisse des taux enregistrée tout au long l'année 2019 se traduit par un ajustement significatif du *mark-to-market* des instruments financiers et des dettes à taux fixe, pour un montant total de 121,5 millions d'euros.

### 1.3.3.3 Principes de calcul

#### Évaluation des actifs

Les actifs immobiliers figurent déjà à leur valeur d'expertise dans les comptes IFRS du Groupe (Immeubles de placement). Les plus-values latentes sur les autres actifs sont constituées :

- du pôle promotion Logement et Immobilier d'entreprise (Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et Severini) ;
- du pôle d'investissement en Immobilier d'entreprise (AltaFund, Bridge, PRD Montparnasse) ;
- et du pôle de gestion locative et de développement Commerce (Altarea France).

Ces actifs sont évalués une fois par an par des experts externes lors la clôture annuelle.

Altarea France est évaluée par Accuracy.

Le pôle Promotion (Logement et Immobilier d'entreprise) et le pôle d'investissement en Immobilier d'entreprise sont évalués par Accuracy et 8Advisory.

La participation de 50 % dans Woodeum, acquise en juillet 2019, est comptée pour son prix d'acquisition.

Les commerces et le fonds de commerce hôtelier sont évalués par Cushman & Wakefield et Jones Lang LaSalle.

Les experts utilisent deux méthodes :

- l'actualisation des flux futurs de trésorerie (méthode DCF), avec valeur de revente en fin de période ;
- la capitalisation des loyers nets, sur la base d'un taux de rendement intégrant les caractéristiques du site et des revenus locatifs (comprenant également le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants, et retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire).

Ces expertises sont effectuées conformément aux critères requis par le Red Book – Appraisal and Valuation Standards publié par la

Royal Institution of Chartered Surveyors. Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les recommandations COB/AMF « Groupe de travail Barthès de Ruyter » et suivent intégralement les instructions de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, mise à jour en 2017. La rémunération versée aux experts est fixée sur une base forfaitaire en fonction de la taille et de la complexité des actifs, et est totalement indépendante du résultat de l'expertise.

La décomposition de la valorisation du patrimoine par expert est détaillée ci-après.

Expert	Patrimoine	% de la valeur, DI
Jones Lang LaSalle	France & International	43 %
Cushman & Wakefield	France & International	56 %
CBRE	France	1 %

Les méthodes utilisées par JLL, C & W et Accuracy reposent toutes sur une actualisation de flux de trésorerie prévisionnelle (DCF) assortie d'une valeur terminale basée sur un cash-flow normatif. JLL et C & W fournissent une valeur unique alors qu'Accuracy fournit une fourchette d'évaluation afin de prendre en compte différents scénarios. En complément de son évaluation par la méthode des DCF, Accuracy fournit également une évaluation sur la base de comparables boursiers. 8Advisory procède à une approche multicritères reposant à la fois sur une approche DCF, une approche par les multiples de comparables boursiers et une approche par les multiples issus de transactions comparables.

#### Fiscalité

En raison de son statut de SIIC, l'essentiel du patrimoine d'Altarea n'est pas soumis à l'imposition sur les plus-values à l'exception de quelques actifs dont les modes de détention ne leur permettent pas de faire partie du périmètre exonéré et des actifs situés hors de France. Pour ces actifs, la fiscalité de cession est directement déduite dans les comptes consolidés au taux de l'impôt ordinaire du pays où ils se situent sur la base de l'écart entre la valeur vénale et la valeur fiscale de l'actif.

Dans l'ANR de continuation après fiscalité, Altarea a tenu compte des modalités de détention de ces actifs ne figurant pas dans le périmètre SIIC, puisque l'impôt pris en compte dans l'ANR de continuation correspond à l'impôt qui serait effectivement dû, soit en cas de cession de titres, soit immeuble par immeuble.

#### Droits

Dans les comptes consolidés IFRS, les immeubles de placement sont comptabilisés pour leur valeur d'expertise hors droits. Dans l'ANR de continuation, les droits déduits en comptabilité sont réintégrés pour le même montant. Dans l'ANR NNNAV d'Altarea (ANR de liquidation), les droits sont déduits soit sur la base d'une cession des titres, soit immeuble par immeuble en fonction de la nature juridique de la structure qui détient l'actif.

#### Part des commandités

La part des commandités représente la dilution maximale prévue par les statuts du Groupe en cas de liquidation de la commandite (l'associé commandité se verrait attribuer 120 000 actions).

## 1.4 Ressources financières

### 1.4.1 Faits marquants

#### Confirmation de la notation de crédit BBB

L'agence de notation S & P Global a confirmé le 25 septembre 2019 la notation financière « Investment Grade, BBB, assortie d'une perspective stable » tant pour Altarea que pour Altareit, filiale cotée regroupant les activités de promotion du Groupe.

#### Succès de l'émission obligataire notée de 500 millions d'euros à échéance 2028

Dans le prolongement de ces publications, Altarea a placé avec succès, en octobre 2019, une émission obligataire notée de 500 M€ d'une maturité de 8 ans et 3 mois, offrant un coupon de 1,875 %. Le produit de cette émission a été utilisé à hauteur de 416 millions d'euros pour refinancer des dettes hypothécaires.

Suite à cette opération, le pourcentage de dette sécurisée par des actifs est passé de 33 % à 15 %, renforçant ainsi la signature corporate du Groupe.

#### Renforcement des fonds propres de 93,8 millions d'euros

Avec un taux de souscription de 92,6 %, le succès de l'option pour le paiement partiel du dividende en titres a permis au Groupe de renforcer ses fonds propres de 93,8 millions d'euros.

### 1.4.2 Situation financière

#### Dettes nettes du Groupe : 2 475 millions d'euros

Au 31 décembre 2019, la dette financière nette du Groupe s'élève à 2 475 millions d'euros, quasi stable par rapport au 31 décembre 2018 (+ 26 millions d'euros).

La durée moyenne ressort à 4 ans et 9 mois<sup>(1)</sup> (quasi stable).

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Dettes corporate bancaire	226	186
Marchés de crédit <sup>(a)</sup>	2 370	1 663
Dettes hypothécaires	505	1 020
Dettes sur opérations de promotion	205	258
<b>TOTAL DETTE BRUTE</b>	<b>3 306</b>	<b>3 128</b>
Disponibilités	(830)	(679)
<b>TOTAL DETTE NETTE</b>	<b>2 475</b>	<b>2 449</b>

(a) Ce montant inclut la dette obligataire ainsi que 709,5 millions d'euros de NEU CP et NEU MTN.

En millions d'euros	Pôle Foncière	Pôle Promotion	Total
Dettes corporate bancaire	78	148	226
Marchés de crédit <sup>(a)</sup>	1 704	666	2 370
Dettes hypothécaires	505	–	505
Dettes sur opérations de promotion	–	205	205
<b>TOTAL DETTE BRUTE</b>	<b>2 287</b>	<b>1 019</b>	<b>3 306</b>
Disponibilités	(145)	(685)	(830)
<b>TOTAL DETTE NETTE</b>	<b>2 142</b>	<b>334</b>	<b>2 475</b>

(a) Ce montant inclut la dette obligataire ainsi que 709,5 millions d'euros de NEU CP et NEU MTN.

En tenant compte des impacts de la création du fonds « Alta Commerces Europe » début 2020 (transaction en cours d'exécution, toutes conditions étant remplies), la dette financière du Groupe ressort à 2 275 millions d'euros, en baisse de 200 millions d'euros.

(1) Hors NEU CP (Negotiable European Commercial Paper), NEU MTN (Negotiable European Medium Term Note) et dette promotion.

## 395 millions d'euros de nouveaux financements long terme

Depuis le début de l'année, le Groupe a mis en place des financements bancaires pour un montant total de 395 millions d'euros, dont 315 millions d'euros sous la forme de crédits revolving d'une durée moyenne de 5 ans.

En parallèle, le Groupe a procédé au remboursement de 229 millions d'euros de crédits revolving de maturité plus courte et à un coût plus élevé, ainsi qu'au remboursement d'une obligation de 150 millions d'euros en fin d'année.

## Titres négociables à court et moyen terme

Le Groupe dispose de deux programmes NEU CP (échéance inférieure ou égale à 1 an, anciennement appelés billets de trésorerie) et deux programmes NEU MTN (échéance supérieure à 1 an, anciennement appelés bons à moyens termes négociables) pour les sociétés Altarea et Altareit. Au 31 décembre 2019, les encours se décomposent comme suit :

- 424,5 millions d'euros de NEU CP pour Altarea ;
- 285,0 millions d'euros de NEU CP et 30,0 millions d'euros de NEU MTN pour Altareit.

Début 2020, Altareit a réalisé plusieurs opérations de NEU MTN de durées comprises entre 18 et 24 mois, avec pour objectif d'intervenir

fréquemment sur ce marché particulièrement adapté aux cycles de promotion.

## Trésorerie mobilisable

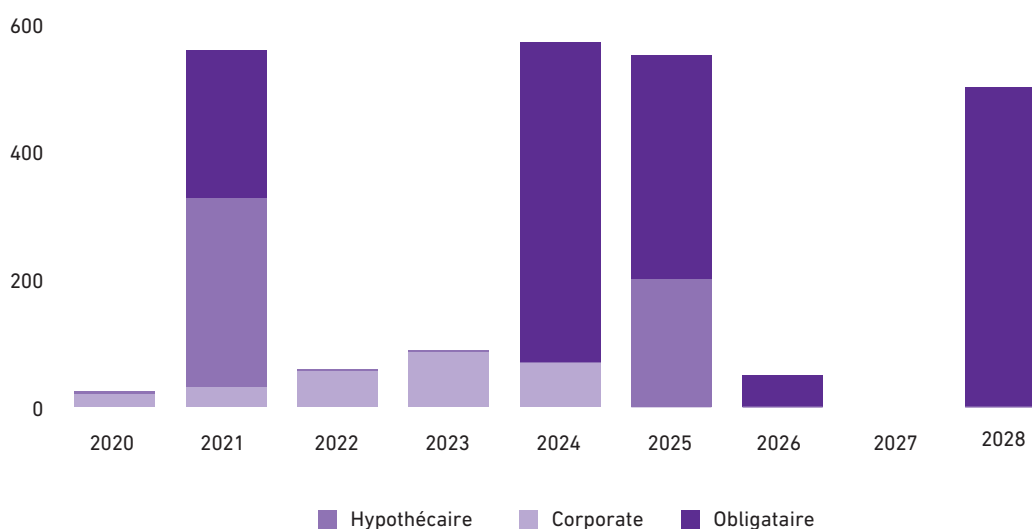
Au 31 décembre 2019, la trésorerie mobilisable, utilisable à tout moment et immédiatement, est composée de :

- 318,7 millions d'euros en cash ;
- 962,7 millions d'euros de lignes de tirage de crédit revolving non utilisées.

Cette trésorerie mobilisable inclut 709,5 millions d'euros de billets de trésorerie d'une durée moyenne d'environ 5 mois.

## Échéancier de la dette tirée par maturité<sup>(1)</sup>

Le graphique ci-après (exprimé en millions d'euros) présente l'endettement du Groupe par maturité au 31 décembre 2019.



Le Groupe n'a aucune tombée significative de dette avant 2024, à l'exception :

- d'une tombée hypothécaire de 295 millions d'euros en 2021 (dette sur Cap 3000, dont le refinancement ne présente pas d'enjeu) ;
- et d'une tombée obligataire (Euro PP) de 230 millions d'euros en 2021.

L'échéance de 2024 correspond à l'échéance des obligations émises en 2017 par Altarea.

L'échéance 2025 correspond principalement au remboursement de l'émission obligataire de 350 millions réalisée par Altareit.

(1) Dette tirée au 31 décembre 2019, hors dette promotion, NEU CP et NEU MTN.

### 1.4.3 Stratégie de financement

Historiquement, le Groupe se finançait soit sur le marché hypothécaire, soit sur le marché bancaire (*credits revolving* ou *term loans*). Les financements étaient conclus à taux variables puis couverts sous forme de *swaps* ou de *caps* d'une durée longue (micro-couverture et macro-couverture).

Depuis quelques années, le Groupe a complètement modifié cette structure de financements, avec un recours désormais majoritaire aux marchés de crédit. Cette évolution s'est accélérée en 2018 avec la notation du Groupe par S & P Global. Aujourd'hui, le Groupe utilise

une large palette d'instruments disponibles sur les marchés de crédit (Euro PP, NEU CP, NEU MTN, émissions obligataires publiques).

Cette modification structurelle des modalités de financement et le recours croissant aux obligations à coupon fixe ont rendu caduque la stratégie antérieure de couverture. C'est pourquoi le Groupe a procédé début janvier 2020 à une importante restructuration de son portefeuille de *swaps* (annulations), lui permettant d'éviter d'être surcouvert à terme.

#### Couverture : nominal et taux moyen

Le tableau suivant donne le profil de couverture après restructurations :

Échéance	Swap (M€) <sup>(a)</sup>	Dettes à taux fixe (M€) <sup>(a)</sup>	Total (M€) <sup>(a)</sup>	Taux de base moyen <sup>(b)</sup>
2020	833	1 248	2 082	0,67 %
2021	583	1 068	1 650	0,60 %
2022	582	1 067	1 649	0,60 %
2023	581	1 066	1 647	0,60 %
2024	580	966	1 545	0,56 %
2025	–	550	550	- 0,09 %
2026	–	550	550	- 0,09 %

(a) En quote-part de consolidation.

(b) Taux moyen des *swaps*, des *caps* et taux de base moyen de la dette à taux fixe (hors *spread*, à date de *fixing* de chaque opération).

Par ailleurs, le Groupe dispose d'instruments optionnels de duration plus courte et en dehors de la monnaie.

#### Coût moyen de la dette : 2,21 %<sup>(1)</sup>

La hausse du coût moyen de la dette (2,21 % au 31 décembre 2019 contre 1,94 % au 31 décembre 2018) reflète la période de transition de la structure de financement du Groupe, avec un recours accru aux obligations longues à coupon fixe, qui se substitue progressivement aux financements hypothécaires.

(1) Y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU...).

## 1.4.4 Ratios financiers et notation

### Ratio Dette nette sur EBITDA

Au 31 décembre 2019, le ratio Dette Nette sur EBITDA<sup>(1)</sup> ressort à 5,9x, contre 6,5x en 2018, 7,10x en 2017 et 8,83x en 2016.

Cette amélioration est liée à la forte rentabilité des capitaux employés du Groupe.

### Ratio Loan-to-Value (LTV)

Le ratio LTV rapporte l'endettement net obligataire et bancaire consolidé à la valeur vénale consolidée des actifs du Groupe. Au 31 décembre 2019, il ressort à 33,2 % (contre 34,9 % au 31 décembre 2018), conformément à l'objectif global à terme du Groupe de se situer aux alentours de 40 %.

Les ratios d'endettement ci-avant ne tiennent pas compte de la création du fonds « Alta Commerces Europe », protocolé en 2019 et en cours d'exécution (toutes conditions étant remplies).

L'impact attendu de cette opération sur la dette nette consolidée du Groupe s'élèvera à - 200 millions d'euros<sup>(2)</sup>.

Au 31/12/2019	M€
Endettement brut	3 306
Disponibilités	(830)
<b>Endettement net consolidé</b>	<b>2 475</b>
Centres commerciaux à la valeur (IG) <sup>(a)</sup>	4 103
C. commerciaux à la valeur (IG) destinés à la vente	342
C. commerciaux à la valeur (titres MEE) <sup>(b)</sup>	182
Immeubles de placement au coût <sup>(c)</sup>	510
Investissements Immobilier d'entreprise <sup>(d)</sup>	352
Valeur d'entreprise du pôle promotion	1 969
<b>Valeur vénale des actifs</b>	<b>7 457</b>
<b>RATIO LTV</b>	<b>33,2 %</b>

(a) Valeur vénale (DI) des centres commerciaux en exploitation comptabilisés selon la méthode de l'intégration globale.

(b) Valeur vénale (DI) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des centres commerciaux et autres actifs commerces.

(c) Valeur nette comptable des immeubles de placement en développement comptabilisés au coût.

(d) Valeur vénale (DI) des titres des sociétés intégrées par mise en équivalence portant des investissements en Immobilier d'entreprise et autres actifs en Immobilier d'entreprise.

### Covenants bancaires

	Covenant	31/12/2019	31/12/2018 retraité	Delta
LTV <sup>(a)</sup>	≤ 60 %	33,2 %	34,9 %	(1,7) pt
ICR <sup>(b)</sup>	≥ 2,0 x	7,3 x	8,0 x	(0,7x)

(a) LTV (Loan-to-Value) = Endettement net/Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.

(b) ICR (Interest-Coverage-Ratio) = Résultat opérationnel/Coût de l'endettement net (colonne «Cash-flow courant des opérations»).

Au 31 décembre 2019, la situation financière du Groupe satisfait largement l'ensemble des covenants prévus dans les différents contrats de crédit.

(1) Résultat Opérationnel FFO ramené à l'endettement net obligataire et bancaire.

(2) Proforma de cette opération, la dette nette financière (bancaire et obligataire) du Groupe ressort à 2 275 millions d'euros, le LTV ressort à 31,4 % et le ratio de Dette nette/EBITDA à 5,4x.



## Compte de résultat analytique

	31/12/2019			31/12/2018 retraité*		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Revenus locatifs	208,4	–	208,4	188,9	–	188,9
Autres charges	(17,6)	–	(17,6)	(21,8)	–	(21,8)
<b>Loyers nets</b>	<b>190,8</b>	<b>–</b>	<b>190,8</b>	<b>167,1</b>	<b>–</b>	<b>167,1</b>
Prestations de services externes	19,0	–	19,0	19,9	–	19,9
Production immobilisée et stockée	6,5	–	6,5	5,3	–	5,3
Charges d'exploitation	(42,6)	(3,2)	(45,8)	(48,5)	(3,7)	(52,2)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(17,1)</b>	<b>(3,2)</b>	<b>(20,3)</b>	<b>(23,4)</b>	<b>(3,7)</b>	<b>(27,1)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>6,0</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>11,7</b>	<b>(8,6)</b>	<b>3,1</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(7,7)</b>	<b>(7,7)</b>	<b>–</b>	<b>(2,5)</b>	<b>(2,5)</b>
<b>Gains/Pertes sur cessions d'actifs</b>	<b>–</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>	<b>180,3</b>	<b>181,1</b>
<b>Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>71,1</b>	<b>71,1</b>	<b>–</b>	<b>(99,4)</b>	<b>(99,4)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(1,2)</b>	<b>–</b>	<b>(5,1)</b>	<b>(5,1)</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COMMERCE</b>	<b>179,8</b>	<b>53,4</b>	<b>233,2</b>	<b>156,3</b>	<b>61,1</b>	<b>217,4</b>
Chiffre d'affaires	2 283,1	–	2 283,1	1 844,1	–	1 844,1
Coût des ventes et autres charges	(2 075,0)	(0,6)	(2 075,6)	(1 662,3)	–	(1 662,3)
<b>Marge immobilière</b>	<b>208,1</b>	<b>(0,6)</b>	<b>207,5</b>	<b>181,8</b>	<b>–</b>	<b>181,8</b>
Prestations de services externes	11,2	–	11,2	4,1	–	4,1
Production stockée	157,8	–	157,8	135,3	–	135,3
Charges d'exploitation	(220,0)	(16,3)	(236,4)	(200,6)	(11,8)	(212,4)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(51,0)</b>	<b>(16,3)</b>	<b>(67,4)</b>	<b>(61,1)</b>	<b>(11,8)</b>	<b>(72,9)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>18,2</b>	<b>(5,5)</b>	<b>12,7</b>	<b>12,6</b>	<b>19,1</b>	<b>31,7</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(15,1)</b>	<b>(15,1)</b>	<b>–</b>	<b>(4,1)</b>	<b>(4,1)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>–</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(1,7)</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL LOGEMENT</b>	<b>175,3</b>	<b>(39,0)</b>	<b>136,3</b>	<b>133,2</b>	<b>1,5</b>	<b>134,8</b>
Chiffre d'affaires	577,0	–	577,0	317,7	–	317,7
Coût des ventes et autres charges	(565,1)	–	(565,1)	(298,7)	–	(298,7)
<b>Marge immobilière</b>	<b>11,9</b>	<b>–</b>	<b>11,9</b>	<b>19,0</b>	<b>–</b>	<b>19,0</b>
Prestations de services externes	10,9	–	10,9	27,5	–	27,5
Production stockée	24,7	–	24,7	20,0	–	20,0
Charges d'exploitation	(35,1)	(3,7)	(38,8)	(47,1)	(2,4)	(49,6)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>0,6</b>	<b>(3,7)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>0,4</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(2,0)</b>
<b>Part des mises en équivalence</b>	<b>60,2</b>	<b>(10,6)</b>	<b>49,6</b>	<b>74,6</b>	<b>(12,8)</b>	<b>61,8</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(3,0)</b>	<b>–</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(1,4)</b>
<b>Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL IE</b>	<b>72,6</b>	<b>(15,9)</b>	<b>56,7</b>	<b>94,0</b>	<b>(16,6)</b>	<b>77,4</b>
Autres (Corporate)	(9,4)	(1,3)	(10,7)	(3,0)	(10,0)	(13,0)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>418,4</b>	<b>(2,9)</b>	<b>415,5</b>	<b>380,4</b>	<b>36,1</b>	<b>416,6</b>

\* Retraité au 31 décembre 2018 de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 31 DÉCEMBRE 2019

Ressources financières

	31/12/2019			31/12/2018 retraité*		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Coût de l'endettement net	(57,2)	(21,3)	(78,5)	(47,5)	(9,6)	(57,1)
Autres résultats financiers	–	–	–	–	2,1	2,1
Actualisation des dettes et créances	–	2,1	2,1	–	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(65,2)	(65,2)	–	(38,2)	(38,2)
Résultats de cession des participations	–	(1,9)	(1,9)	–	(2,2)	(2,2)
Dividendes	0,6	–	0,6	0,0	–	0,0
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>361,8</b>	<b>(89,3)</b>	<b>272,4</b>	<b>333,0</b>	<b>(11,9)</b>	<b>321,0</b>
Impôts sur les sociétés	(7,1)	(29,8)	(36,9)	(8,4)	(28,0)	(36,4)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>354,7</b>	<b>(119,2)</b>	<b>235,5</b>	<b>324,6</b>	<b>(40,0)</b>	<b>284,6</b>
Minoritaires	(55,9)	54,1	(1,8)	(52,2)	19,8	(32,4)
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>298,8</b>	<b>(65,1)</b>	<b>233,7</b>	<b>272,4</b>	<b>(20,2)</b>	<b>252,3</b>
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>	16 393 265	16 393 265	16 393 265	15 992 352	15 992 352	15 992 352
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>18,23</b>	<b>(3,97)</b>	<b>14,26</b>	<b>17,03</b>	<b>(1,26)</b>	<b>15,77</b>

\* Retraité au 31 décembre 2018 de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

**Bilan consolidé**

<i>En millions d'euros</i>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018 retraité*</b>
<b>Actifs non courants</b>	<b>5 455,4</b>	<b>5 289,0</b>
Immobilisations incorporelles	331,4	313,7
<i>dont Écarts d'acquisition</i>	209,4	194,3
<i>dont Marques</i>	105,4	100,7
<i>dont Relations clientèle</i>	0,6	-
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	16,1	18,8
Immobilisations corporelles	20,9	20,6
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	23,4	-
Immeubles de placement	4 472,1	4 526,2
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 826,2	3 931,3
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	509,3	594,9
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	136,7	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	565,7	387,4
Prêts et créances (non courant)	10,6	10,6
Impôt différé actif	31,2	30,5
<b>Actifs courants</b>	<b>3 632,4</b>	<b>2 730,3</b>
Stocks et en-cours nets	1 064,5	986,6
Actifs sur contrats	564,9	444,4
Clients et autres créances	799,9	566,7
Créance d'impôt sur les sociétés	9,4	14,6
Prêts et créances financières (courant)	27,3	37,4
Instruments financiers dérivés	1,2	2,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	830,2	678,5
Actifs destinés à la vente	335,0	-
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>9 087,9</b>	<b>8 019,3</b>

\* Retraité au 31 décembre 2018 de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 31 DÉCEMBRE 2019

Ressources financières

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018 retraité*
<b>Capitaux propres</b>	<b>3 335,5</b>	<b>3 229,4</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA</b>	<b>2 144,4</b>	<b>2 000,1</b>
Capital	255,2	245,4
Primes liées au capital	311,8	407,9
Réserves	1 343,8	1 094,6
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	233,7	252,3
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>1 191,1</b>	<b>1 229,3</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	994,2	1 001,8
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	1,8	32,4
<b>Passifs non courants</b>	<b>2 823,7</b>	<b>2 629,3</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 708,5	2 560,6
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>	77,9	76,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>	1 613,5	1 117,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	837,5	1 367,0
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>	30,0	-
<i>dont Obligations locatives</i>	11,1	-
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	138,5	-
Provisions long terme	25,1	21,6
Dépôts et cautionnements reçus	36,7	32,6
Impôt différé passif	53,4	14,5
<b>Passifs courants</b>	<b>2 928,6</b>	<b>2 160,6</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	1 016,0	741,9
<i>dont Emprunts obligataires</i>	16,9	164,9
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	95,4	94,1
<i>dont Billets de trésorerie</i>	709,5	381,0
<i>dont Découverts bancaires</i>	2,7	3,5
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	174,4	98,4
<i>dont Obligations locatives</i>	12,1	-
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>	4,9	-
Instruments financiers dérivés	98,2	67,2
Passifs sur contrats	168,8	105,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 639,6	1 239,8
Dettes d'impôt exigible	6,1	6,0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>9 087,9</b>	<b>8 019,3</b>

\* Retraité au 31 décembre 2018 de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE



## **ALTAREA**

Société en commandite par actions au capital de de de 255.194.821,66 euros

Siège social : 8 Avenue Delcassé - 75008 PARIS

335.480.877 – RCS PARIS

### **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 30 JUIN 2020**

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Conformément aux stipulations de vos statuts et à la législation en vigueur, le Conseil de surveillance :

- Etablit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui statue sur les comptes de la Société (article 17.7 alinéa 1 des statuts). Ce rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes de l'exercice ;
- Décide les propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende (article 17.2 des statuts) ;
- Est consulté par l'Associé Commandité sur les propositions de rémunération de la Gérance formulées par celui-ci à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (article 14 alinéa 1 des statuts) ;
- Etablit un rapport sur toute augmentation ou réduction du capital de la Société proposé aux actionnaires (article 17.7 alinéa 2 des statuts).

Le présent rapport a été établi par le Conseil de surveillance lors de sa réunion du 2 mars 2020, afin d'être présenté à l'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires qui devait se réunir initialement le 19 mai 2020.

Pour tenir compte des circonstances exceptionnelles liées à la pandémie de Covid-19, la Gérance de la Société a décidé de reporter la date de l'Assemblée au 30 juin 2020.

Le Conseil de surveillance s'est réuni à nouveau le 19 mai 2020 pour examiner l'impact de la pandémie sur la situation de la société, et vérifier ou compléter en conséquence le texte de son rapport en particulier en ce qui concerne la proposition d'affectation du résultat de l'exercice 2019.

## 1/ Examen et observations sur les comptes et documents présentés par la Gérance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Votre Conseil de surveillance a examiné les documents suivants communiqués par la Gérance conformément à l'article 17.1 des statuts :

- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- le rapport d'activité de la Gérance sur l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- le projet d'ordre du jour de l'assemblée générale mixte des actionnaires devant se tenir afin de statuer sur lesdits comptes ;
- le texte des projets de résolutions à l'assemblée générale mixte des actionnaires.

Votre Conseil de surveillance a entendu les commentaires de la Gérance sur ces comptes et ceux du Comité d'Audit.

Il a demandé aux Commissaires aux comptes de lui relater les conditions dans lesquelles se sont déroulées leur mission et les diligences qu'ils ont effectuées. Il a prié les Commissaires aux comptes de formuler toutes observations utiles.

Votre Conseil de surveillance a décidé qu'il n'avait pas d'observation à formuler sur les comptes et sur les documents qui lui ont été présentés par la Gérance.

## 2/ Proposition d'affectation du résultat soumise à l'assemblée générale ordinaire

L'exercice 2019 se traduit par un bénéfice de 13.905.162,15 euros.

Nous vous rappelons que la Société a distribué les dividendes suivants au titre des trois précédents exercices :

Dividende au titre de l'exercice	Nombre d'actions rémunérées	Dividende par action distribué	Dividende ouvrant droit à l'abattement*	Date de paiement
2016	14.895.589	11,50 €	5 844 797,60 €	06 06 2017
2017	15.823.675	12,50 €	27.592.865,02 €	24 05 2018
2018	15.891.299	12,75 €	- €	04 07 2019

\* abattement de 40 % applicable aux personnes physiques résidentes fiscales en France à compter du 1er janvier 2006.

Lors de sa première réunion intervenue le 2 mars 2020, votre Conseil de surveillance avait décidé à l'unanimité, après échange de vues, de proposer à votre Assemblée la distribution d'un dividende de 13 € par action, soit un montant supérieur de vingt-cinq centimes à celui de l'exercice précédent, procurant ainsi un rendement important aux actionnaires, rapporté au cours moyen de l'action ALTAREA.

Pour tenir compte des circonstances nouvelles créées par la pandémie de Covid-19, votre Conseil a décidé à l'unanimité de proposer la réduction du montant du dividende, qui sera désormais de 9 € par action

Votre Conseil vous propose l'affectation suivante :

- la dotation obligatoire à la réserve légale à concurrence de 5 % du bénéfice, soit 695.258,11 euros. Après cette dotation, le bénéfice distribuable de l'exercice 2019, déterminé conformément aux dispositions de l'article L. 232.11 du Code de commerce, ressort à 13.209.904,04 euros.
- la distribution d'un dividende qui sera donc ramené de 13 € à 9 € par action, représentant un montant total de 149.118.318 euros.
- le versement à l'Associé Commandité du dividende précipitaire auquel il a droit en vertu de l'article 32 alinéa 5 des statuts. Ce dividende est fixé à 1,5 % du dividende annuel mis en distribution. Il s'élève donc à 2.236.774,77 euros.

Le dividende total ressort donc à 151.355.092,77 euros et sera prélevé sur :

- le solde du bénéfice distribuable de l'exercice à hauteur de 13.209.904,04 euros ; et
- le compte « primes d'émission » à hauteur de 138.145.188,73 euros.

Nous attirons votre attention sur le fait que les montants ci-dessus ont été calculés sur la base d'un nombre d'actions de 16.568.702 actions divisant le capital au 30 avril 2020.

Il s'agit donc d'estimations.

Ces chiffres seront ajustés par la gérance en fonction du nombre d'actions ayant droit au dividende à la date du versement effectif du dividende. En cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit au dividende, le montant global sera ajusté en conséquence par prélèvement sur les comptes « Prime d'émission, de fusion, d'apport ». Le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, n'ayant pas droit au dividende en vertu de l'article L.225-210 du Code de commerce, ainsi que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, seront affectés auxdits comptes « Prime d'émission, de fusion, d'apport ».

Il est rappelé que la Société a opté pour le régime prévu à l'article 208 C du Code général des impôts et est en conséquence exonérée d'impôt sur une partie de ses revenus.

En fonction du nombre d'actions éligible au dividende à la date du conseil de surveillance du 19 mai 2020 ayant mis à jour ce rapport, une **simulation** de la répartition fiscale du dividende a été effectuée, qui figure ci-après.

Remboursement de primes d'émissions (non taxable) :	8,21 euros
Distribution de revenus issus de résultats ordinaires « mère-fille » :	0,79 euros

Un chiffrage définitif sera réalisé le jour du détachement du coupon, en fonction du nombre d'actions éligibles au dividende (les actions auto détenues par ALTAREA n'ont pas droit au dividende).

La gérance sera mandatée pour constater la répartition fiscale définitive du dividende le jour du détachement du coupon.

Il sera proposé cette année de prévoir une option pour le paiement partiel du dividende en actions. Chaque actionnaire pourra ainsi opter pour un paiement en actions nouvelles de la Société à hauteur de 50 % du dividende.

Compte tenu de la période de souscription et des délais de traitement de cette option, le paiement du dividende interviendra le 24 juillet 2020.

En conséquence, la première fraction de 50 % du dividende, soit 4,5 € (quatre euros et cinquante cents) sera obligatoirement payée en numéraire le 24 juillet 2020.

Au titre de la seconde fraction de 50 % du dividende, soit 4,5 € (quatre euros et cinquante cents), chaque actionnaire pourra opter :

- (i) soit pour un paiement total en numéraire de cette seconde fraction du dividende,
- (ii) soit pour un paiement total de cette seconde fraction du dividende en actions conformément à la présente résolution,

Les actionnaires qui opteront pour le paiement du dividende en actions bénéficieront d'un prix d'émission attractif, puisqu'il sera fixé à un montant égal à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés aux vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée générale diminuée du montant du dividende par action et arrondi au centime d'euro supérieur.

Les actions ainsi émises porteront jouissance au 1er janvier 2020.

Les actionnaires pourront opter pour le paiement du dividende en espèces ou en actions nouvelles entre le 8 juillet 2020 et le 20 juillet 2020 inclus, en adressant leur demande aux intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende. Au-delà de cette dernière date, le dividende sera payé uniquement en numéraire.

Pour les actionnaires qui n'auront pas opté pour un versement en actions, le dividende sera payé en numéraire le 24 juillet 2020.

Si le montant des dividendes pour lesquels est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra

- obtenir le nombre entier d'actions immédiatement supérieur en versant à la date où il exercera son option, la différence en numéraire; ou
- recevoir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

### **3/ Politique et éléments de rémunération de la Gérance et des mandataires sociaux**

En application de la Directive 2017 UE SRDII relative aux « droits des actionnaires » et de la Loi « Pacte » du 22 mai 2019, une Ordonnance et un Décret du 27 novembre 2019 ont modifié les conditions de détermination de la rémunération des mandataires sociaux et du vote de l'assemblée générale des actionnaires.

Désormais, le « Say on Pay » *ex ante* et *ex post* est applicable à toutes les sociétés cotées, qu'elles existent sous la forme de société anonyme ou de société en commandite par actions.

Dès cette année, votre assemblée générale ordinaire annuelle est invitée à voter :

- D'une part, *ex ante*, une résolution sur la politique de rémunération de la gérance et celle des membres du conseil de surveillance pour 2020, déterminées conformément au nouveau dispositif légal ;
- D'autre part, *ex post*, trois résolutions sur les rémunérations versées ou attribuées aux mandataires sociaux en 2019. Il s'agit d'une résolution globale sur l'ensemble des rémunérations, suivie d'une résolution portant sur la gérance et d'une résolution sur le président du conseil de surveillance.

L'assemblée vote sur les informations contenues et détaillées dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise communiqué par la Société dans le cadre de son Document d'Enregistrement Universel visé par l'Autorité des marchés financiers, mis à la disposition du public sur le site Internet de la Société.

Les politiques de rémunération et les éléments détaillés de celles-ci, pour la Gérance comme pour les membres du conseil de surveillance ont, selon le cas, recueilli un avis favorable unanime ou ont été prises par décisions unanimes de votre Conseil de surveillance, au vu des propositions émises par le Comité des rémunérations lors de sa réunion du 2 mars 2020. Elles ont obtenu l'accord du Commandité.

Lors de sa seconde réunion du 19 mai 2020, votre Conseil de surveillance a pris connaissance de la décision de la Gérance de renoncer, compte tenu des circonstances exceptionnelles liées à la pandémie de Covid-19 à une partie substantielle de sa rémunération en 2020 et en 2021. Il s'agit :

- de la réduction de 30 % du montant de la rémunération variable à laquelle la Gérance a droit en 2020 au titre du FFO 2019, et
- de la renonciation de la Gérance à la totalité du montant de la rémunération variable à laquelle la Gérance aura droit en 2021 au titre du FFO 2020 en application des éléments de la politique de rémunération de la gérance établis ainsi qu'il est exposé ci-dessus,

Votre Conseil de surveillance a exprimé ses vifs remerciements à la Gérance.

De son côté, votre Conseil de Surveillance a décidé de renoncer au versement de ses jetons de présence au titre de la réunion du 19 mai 2020.

#### **4/ Délégations de compétence et autorisations conférées à la Gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société**

Il vous est proposé de conférer conformément à la législation en vigueur des délégations de compétence et de pouvoir à la Gérance en vue d'augmenter ou de réduire le capital de la Société.

Il s'agit des mêmes autorisations que celles qui avaient été votées lors de la dernière assemblée du 23 mai 2019.

Le plafond nominal des augmentations de capital est identique ;

En revanche, il est prévu de porter de 350 à 600 000 le nombre total d'actions pouvant être attribuées gratuitement sur une durée de 38 mois aux salariés ou dirigeants, pour tenir compte de l'accroissement du nombre de collaborateurs du Groupe.

Les autorisations ainsi renouvelées mettront fin avec effet immédiat, chacune en ce qui la concerne, pour sa partie non encore utilisée de l'autorisation correspondante accordée par votre assemblée générale extraordinaire précédente.

#### **4.1. Présentation des projets de résolutions**

##### **1. Autorisation à l'effet de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions pour un prix maximum de trois cents euros et un montant maximal de cent millions d'euros (11<sup>ème</sup> résolution)**

La Gérance pourra faire acheter par la Société ses propres actions dans le cadre du programme de rachat d'actions.

Cette autorisation relevant de la compétence de l'assemblée générale ordinaire, est accordée dans les mêmes conditions de l'autorisation conférée par l'assemblée générale du 23 mai 2019, le nombre d'actions détenues par la Société restant limité à dix pourcent (10 %) du capital et le montant maximal des fonds consacrés aux acquisitions demeurant fixé cent millions d'euros (100 000 000 €) pour un prix d'achat maximum identique de trois cents euros (300 €) par action.

Dans le respect des dispositions du Règlement (UE) n°596/2014 du 16 avril 2014 et du Règlement délégué (UE) 2016/1052 du 8 mars 2016, cette autorisation est prévue pour les objectifs de rachats suivants :

- annulation de tout ou partie des actions acquises ;
- remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés aux titres de créance ou de capital donnant droit à l'attribution d'actions de la Société ;
- attribution ou cession d'actions aux salariés et mandataires sociaux dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'actionnariat ou d'épargne d'entreprise ;
- animation du marché secondaire du titre et/ou assurance de la liquidité de l'action par un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à une charte de déontologie reconnue par l'AMF ;
- conservation et remise ultérieure d'actions à titre de paiement, d'échange ou autre dans le cadre d'opérations conformément à l'article L. 225-209 al. 6 du Code de commerce et notamment d'opérations de croissance externe initiées par la Société, étant précisé que le nombre d'actions acquises par la Société dans ce cadre ne peut excéder cinq pourcent (5 %) de son capital ;
- affectation de tout ou partie des actions ainsi acquises à la réalisation de toute opération conforme à la réglementation en vigueur.

Cette autorisation est donnée pour une durée de dix-huit (18) mois.

## **2. Autorisation à l'effet de procéder à des réductions de capital par annulation d'actions auto détenues acquises dans le cadre d'un programme de rachat d'actions (12<sup>ème</sup> résolution)**

La Gérance pourra décider de réduire le capital par annulation des actions rachetées dans le cadre du programme de rachat d'actions. Le montant nominal global des actions ainsi annulées ne pourra excéder dix pour cent (10%) du capital social par période de vingt-quatre (24) mois.

Cette autorisation est donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

## **3. Délégation de compétence à l'effet de décider l'émission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires 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 créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée (13<sup>ème</sup> résolution)**

Les actionnaires auront, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription et pourront souscrire à titre irréductible proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiendront alors.

En vertu de cette délégation de compétence, la Gérance pourra émettre :

- (i) des actions ordinaires de la Société,
- (ii) de valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à d'autres titres de capital existants ou à émettre de la Société et/ ou donnant droit à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre de la Société,



- (iii) des valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société, donnant accès à des titres de capital existants ou à émettre et/ou à l'attribution de titres de créance existants ou à émettre, de sociétés, dont la Société détiendra directement ou indirectement, à la date de l'émission, plus de la moitié du capital social,
- (iv) des valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la Société donnant accès à des titres de capital existants ou donnant droit à l'attribution de titres de créance de toute autre société,
- (v) toutes autres valeurs mobilières régies par les articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en ce compris les bons de souscription ou les bons d'acquisition émis de manière autonome, donnant accès à des titres de capital à émettre par la Société ou d'une société dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, (sous réserve dans ce cas de l'autorisation de la société au sein de laquelle les droits seront exercés) dans les conditions et modalités déterminées par la Gérance et/ou
- (vi) des actions ordinaires ou des valeurs mobilières visées aux alinéas précédents à émettre à la suite de l'émission, par des sociétés dont la Société possède directement ou indirectement au moment de l'émission plus de la moitié du capital, de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires à émettre de la Société ou d'autres valeurs mobilières visées ci-dessus

Il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de cette délégation.

Les valeurs mobilières représentatives de créances ainsi émises pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contrevaieur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies. Les actions et valeurs mobilières ainsi émises seront souscrites en numéraire, soit en espèces et/ou par voie de compensation de créances, au choix de la Gérance.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidées par la Gérance ne pourra conduire à dépasser un plafond global de quatre-vingt-quinze millions d'euros (95.000.000 €) en nominal, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables.

Le montant maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Cette délégation est donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

#### **4. Délégation de compétence 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 créances et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public autre que celle visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier (14ème Résolution)**

En vertu de cette délégation la gérance pourra émettre toutes actions ordinaires ou valeurs mobilières listées au deuxième alinéa du paragraphe 3 ci-dessus.

Comme pour l'autorisation précédente, l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de cette délégation. Les valeurs mobilières représentatives de créances émises pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contrevaieur en devises

ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies. Les actions et valeurs mobilières ainsi émises seront souscrites en numéraire, soit en espèces et/ou par voie de compensation de créances, au choix de la Gérance.

Ces émissions s'adressant au public, elles s'accompagneraient de la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, mais ces derniers pourraient toutefois, si la Gérance le décide, bénéficier d'un droit de souscription prioritaire pendant un délai et selon des modalités que fixerait la Gérance en fonction des usages du marché. En cas d'augmentation de capital résultant de l'émission de valeurs mobilières par une filiale, les actionnaires de la Société qui renoncent à leur droit préférentiel de souscription n'auront pas de droit préférentiel de souscription sur les valeurs mobilières émises par cette filiale, dont la souscription pourra éventuellement être réservée à une personne dénommée.

Le prix d'émission sera au moins égal au minimum fixé par les lois et les règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la délégation.

Le montant nominal total des augmentations de capital susceptibles d'être ainsi décidé ne pourra être supérieur à quatre-vingt-quinze millions d'euros (95 000 000 €), auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières ou titulaires d'autres droits donnant accès au capital de la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires et le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables.

Le montant maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €).

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

**5. Délégation de compétence 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 créances, et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre d'une offre au public visée à l'article L.411-2 1° du Code monétaire et financier (15ème Résolution)**

Le Règlement UE 2017 « Prospectus », l'Ordonnance du 21 octobre 2019 et le Décret du 28 octobre 2019 dispensent de prospectus toute offre au public de titres financiers à l'intention (anciennement appelés « placements privés ») :

- d'investisseurs qualifiés (professionnels ou investisseurs avisés au sens de la Directive UE 2014 « MIF 2 »), ou
- de moins de 150 personnes physiques ou morales, autres que des investisseurs qualifiés.

Est également dispensée de prospectus :

- toute offre au public de titres dont la valeur nominale unitaire s'élève au moins à 100.000€, ou
- toute offre au public à l'intention d'investisseurs qui acquièrent ces titres pour un montant total d'au moins 100.000 € par investisseur et par offre distincte, ou
- toute offre dont le montant total est inférieur à 8 millions d'euros, calculé sur 12 mois.

Dans ces hypothèses, le prix d'émission sera au moins égal au minimum fixé par les lois et les règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la délégation

L'émission sera limitée à vingt pour cent (20 %) du capital social par an, sous réserve d'un plafond de quatre-vingt-quinze millions d'euros (95 000 000 €) de nominal.

Si la Gérance décide d'utiliser cette délégation pour émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, les actionnaires seront réputés avoir renoncé à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit. Le montant maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €) ou la contre-valeur à ce jour de ce montant en toute autre monnaie ou unité de compte établie par référence à plusieurs monnaies.

Il est précisé que l'émission d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de préférence est exclue de la présente délégation.

Les valeurs mobilières représentatives de créances pourront revêtir notamment la forme de titres subordonnés ou non à durée déterminée ou non, et être libellées en euros ou sa contre-valeur en devises ou en unités de compte établies par référence à plusieurs monnaies.

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

#### **6. Autorisation, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10 % du capital de la Société (16<sup>ème</sup> Résolution)**

Il s'agit d'autoriser la Gérance, en cas de mise en œuvre des résolutions 18 et 19 supprimant le droit préférentiel de souscription, à fixer le prix d'émission selon les modalités suivantes :

Ce prix ne pourra être inférieur à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant le début de l'offre, éventuellement diminué d'une décote maximale de dix pourcent (10 %).

Le montant nominal maximum d'augmentation de capital résultant de la mise en œuvre de la présente résolution ne pourra excéder dix pourcent (10 %) du capital social par période de douze (12) mois (sous réserve du plafond fixé par les résolutions concernées sur lequel il s'impute).

Cette autorisation est donnée une durée de vingt-six (26) mois.

#### **7. Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation (17<sup>ème</sup> Résolution)**

Surnommée « green shoe », cette résolution usuelle permet, lors de chaque émission, conformément à l'article L 225-135-1 du Code de commerce, d'augmenter le nombre de titres à émettre dans la limite d'un pourcentage de titres supplémentaires fixé par l'article R.225-118 du Code de commerce (il est actuellement de 15% de titres supplémentaires au plus), sans pouvoir toutefois dépasser la limite du plafond global prévu à la 21<sup>ème</sup> résolution, si la Gérance constate une demande excédentaire.

**8. Délégation de pouvoirs à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite de 10% de celui-ci (18<sup>ème</sup> Résolution)**

Il s'agit de déléguer à la Gérance les pouvoirs de procéder à l'émission d'actions de la Société, pouvant être assorties de titres donnant accès au capital, en rémunération d'apports en nature effectués à la société, de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le nombre d'actions pouvant être créées en rémunération de ces apports ne peut dépasser 10% du capital de la Société et s'impute sur les plafonds visés à la 21<sup>ème</sup> résolution ci-dessous.

Les actionnaires de la Société ne disposeront pas du droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature.

Cette délégation est donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

**9. Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital ou à l'attribution de titres de créance avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes (19<sup>ème</sup> Résolution)**

Il vous est demandé de permettre l'entrée au capital de dirigeants ou d'actionnaires minoritaires de filiales du Groupe. Cette délégation a une durée de validité de dix-huit (18) mois et son montant maximum est fixé à vingt millions d'euros (20 000 000 €) en nominal pour les augmentations de capital et à cent cinquante millions d'euros (150.000.000 €) pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société.

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires serait supprimé et les augmentations de capital seraient réservées aux catégories de personnes suivantes :

- actionnaires minoritaires de filiales ou sous filiales souscrivant en remploi du prix de cession de leur participation, ou
- personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers, ou
- porteurs de valeurs mobilières émises par une filiale ou sous-filiale d'ALTAREA dans les conditions prévues à l'article L. 228-93 du Code de commerce.

Le prix des actions ordinaires de la Société émises ou auxquelles sont susceptibles de donner droit les valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation devra être égal à la moyenne pondérée des cours des trois séances de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de cinq pourcent (5 %).

La Société a eu plusieurs fois recours à de telles augmentations de capital, qui se sont révélées très utiles pour accompagner des croissances externes et permettre ainsi aux cédants de réinvestir une partie du prix de cession dans la Société.

**10. Délégation de compétence à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ou des titres de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société (20<sup>ème</sup> Résolution)**

Il s'agit de déléguer à la Gérance la compétence de procéder à l'émission d'actions ou de titres de capital pour rémunérer des titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange qui pourrait être initiée par la Société.

Le montant nominal des augmentations de capital de la Société pouvant résulter des émissions d'actions ainsi émises ne peut dépasser un plafond de quatre-vingt-quinze millions d'euros (95 000 000 €) et le montant maximum global des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €).

Le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société serait supprimé pour les actions qui seraient émises en vertu de la présente délégation, ces dernières ayant exclusivement vocation à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'une offre publique d'échange.

Cette délégation est donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

**11. Fixation des plafonds globaux des délégations de compétence et de pouvoirs. (21<sup>ème</sup> Résolution)**

Le montant total nominal des émissions qui pourraient être décidées en vertu des délégations de compétence et de pouvoirs à la Gérance résultant des résolutions précédentes et de celles présentées ci-dessous aux paragraphes 13, 14, 15 et 16 ne pourra être supérieur à quatre-vingt-quinze millions d'euros (95 000 000 €), hors prime d'émission, s'il s'agit d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Le montant total nominal des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances sur la Société donnant accès au capital ou à un titre de créance ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €).

**12. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (22<sup>ème</sup> Résolution)**

Il s'agit de déléguer à la Gérance la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres, dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible.

De telles augmentations bénéficieront à l'ensemble des actionnaires d'ALTAREA, proportionnellement au nombre d'actions qu'ils détiennent.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital pouvant être réalisées est fixé à quatre-vingt-quinze millions d'euros (95 000 000 €).

Cette délégation sera donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

### **13. Délégation de compétence pour procéder à des augmentations du capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires réservées aux adhérents d'un Plan d'Epargne Entreprise (23<sup>ème</sup> Résolution).**

Il s'agit de décider, conformément à la loi qui en fait l'obligation lors de chaque décision d'assemblée en matière d'augmentation de capital, le principe d'une augmentation du capital, qui serait réservée aux salariés et dirigeants d'ALTAREA ou de ses sociétés filiales, adhérents au Plan d'Epargne d'Entreprise et/ou de Groupe, dans les conditions prévues à l'article L 3332-19 du Code du Travail.

Il s'agit d'une augmentation de capital réservée et il y aura donc suppression, en faveur des adhérents au PEE d'ALTAREA, du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Conformément aux dispositions de l'article L 3332-19 du Code du travail, le prix de souscription ne pourra être supérieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription. Il ne pourra, en outre, être inférieur de plus de 30 % à cette moyenne, ou de 40 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan en application des articles L.3332-25 et L.3332-26 est supérieure ou égale à dix ans.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation fixé à dix millions d'euros (10.000.000 €). Celui des émissions de valeurs mobilières représentatives de créances est fixé à soixante-quinze millions d'euros (75.000.000 €). Ces plafonds s'imputeront sur les plafonds globaux prévus à la 21<sup>ème</sup> résolution.

Cette délégation de compétence serait donnée pour une durée de vingt-six (26) mois.

### **14. Autorisation à conférer à la Gérance à l'effet de procéder à des attributions d'actions gratuites réservées aux dirigeants et aux salariés de la Société (24<sup>ème</sup> résolution)**

Il s'agit d'autoriser la Gérance à procéder à l'attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un plafond général d'actions nouvelles à six cent mille (600.000) actions au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié d'ALTAREA et éventuellement des sociétés liées à celle-ci, étant précisé que ce nombre ne pourra pas dépasser deux cent mille (200.000) actions en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux et que l'attribution des actions consenties à ces derniers devra respecter les conditions prévues par le code de gouvernance auquel se réfère la Société. Le montant nominal des augmentations de capital de la Société réalisées en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global prévu à la 21<sup>ème</sup> résolution

La Gérance aura tout pouvoir, dans les conditions légales, dans les limites précisées ci-dessus, pour déterminer toutes les conditions et modalités de l'opération, sachant toutefois que l'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période minimale d'acquisition de 1 ans. La durée cumulée de la période d'acquisition et de la période de conservation ne pourra être inférieure à 2 ans, conformément à la législation en vigueur.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de trente-huit (38) mois.



## **15. Stock-options (25<sup>ème</sup> Résolution)**

Il s'agit d'autoriser la Gérance à mettre en place des plans d'options d'achat ou de souscription d'actions, dans la limite du plafond général de six cent mille (600.000) actions fixé par la 24<sup>ème</sup> résolution, au profit de dirigeants et de membres du personnel salarié d'ALTAREA et éventuellement des sociétés liées à celle-ci, étant précisé que ce nombre ne pourra pas dépasser deux cent mille (100.000) actions en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux et que l'attribution des actions consenties à ces derniers devra respecter les conditions prévues par le code de gouvernance auquel se réfère la Société. Le montant nominal des augmentations de capital résultant de la levée d'options de souscription d'actions consenties en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond global prévu à la 21<sup>ème</sup> résolution.

Les options pourront être exercées par les bénéficiaires pendant un délai qui sera fixé par la Gérance et qui ne pourra excéder sept ans à compter de la date à laquelle elles auront été consenties.

Le prix d'exercice des options par les bénéficiaires sera déterminé au jour où l'option sera consentie conformément aux dispositions des articles L.225-177 et L.225-179, et le prix d'exercice des options ne pourra être inférieur à 95% de la moyenne des cours cotés de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Paris lors des vingt (20) séances de bourse précédant la date d'attribution des options, ni, s'agissant des options d'achats, au cours moyen d'achat, à cette date, des actions acquises par la société dans le cadre des articles L. 225-208 et L. 225-209 du Code de commerce, sous réserve, en ce qui concerne les dirigeants mandataires sociaux, du code de gouvernement d'entreprise auquel se réfère la Société.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de trente-huit (38) mois.

## **16. Bons de Souscription d'Actions (26<sup>ème</sup> Résolution).**

Cette autorisation permettra à la gérance d'émettre des bons de souscription d'actions (BSA), bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE) et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes définie. Il s'agirait des dirigeants, mandataires sociaux ou cadres salariés de la Société ou de ses filiales françaises ou étrangères.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à dix millions d'euros (10 000 000 €) et s'imputera sur le plafond global prévu à la 21<sup>ème</sup> résolution.

Les modalités de souscription seront fixées par la Gérance.

Le prix de souscription sera déterminé après un avis d'un expert indépendant. Les critères de détermination du prix seront le prix d'exercice, la durée de la période d'incessibilité, celle de la période d'exercice, le seuil de déclenchement et la période de remboursement, le taux d'intérêt, la politique de distribution du dividende, le cours et la volatilité de l'action de la Société.

Les actionnaires renoncent à leur droit préférentiel de souscription car les bons de souscriptions sont réservés aux dirigeants, mandataires sociaux ou cadres salariés de la Société ou de ses filiales françaises ou étrangères.

Cette autorisation serait conférée pour une période de dix-huit (18) mois.

La valeur de chaque bon serait déterminée au vu d'une expertise. Elle sera bien entendu fonction du prix auquel les actions pourraient être souscrites sur présentation de ces BSA.

### **3.2. Observations du Conseil de Surveillance**

Votre Conseil de Surveillance n'a pas d'observation à formuler sur les opérations d'augmentation ou de réduction du capital qui vous sont proposées et les délégations permettant à la Gérance de les mettre en œuvre le cas échéant.

Fait à Paris le 2 mars 2020 et le 19 mai 2020

# DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS



Société en commandite par actions au capital de 255.194.821,66 euros  
Siège social : 8, avenue Delcassé – 75008 Paris  
335 480 877 – RCS Paris  
ISIN 0000033219  
LEI n°969500ICGCY1PD6OT783  
Marché réglementé : Euronext Paris Compartiment A

## DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS

(Art. R.225-88 du Code de commerce)

Je soussigné(e) :

**Nom :** .....

**Prénoms :** .....

**Adresse :** .....

.....

**Adresse électronique :** .....

**Propriétaire de ..... ACTION(S) de la société ALTAREA**

demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée Générale Mixte du 30 juin 2020, tels qu'ils sont visés par l'article R.225-83 du Code de commerce au format suivant :

- papier**
- fichiers électroniques à l'adresse mail indiquée ci-dessus**

**Fait à** .....,  
**le**.....

**Signature**

NOTA : - les actionnaires titulaires de titres nominatifs 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 d'actionnaires ultérieures.

- les actionnaires sont invités à consulter la documentation légale dédiée à l'Assemblée générale sur le site de la Société [www.altarea.com](http://www.altarea.com), rubrique « Assemblées générales » et sur le site de vote en ligne.







[www.altarea.com](http://www.altarea.com)

