

MAZARS

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio

(Anciennement Foncière des Régions)

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

MAZARS

61, rue Henri Regnault
92400 Courbevoie
S.A. à directoire et conseil de surveillance
au capital de € 8.320.000
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

ERNST & YOUNG et Autres

Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Covivio**(Anciennement Foncière des Régions)**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants conclus au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1) Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence de la S.C.I. N2 Batignolles

Personne concernée

Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société représentée par M^{me} Catherine Allonas, et associé de la S.C.I. N2 Batignolles.

Nature et objet

Pacte d'associés conclu le 25 mai 2018 relatif à la S.C.I. N2 Batignolles.

Modalités

Le 25 mai 2018, votre société et les Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence de la S.C.I. N2 Batignolles, ont conclu un pacte d'associés dans le cadre du partage d'un actif immobilier en cours de construction situé dans la ZAC Clichy Batignolles à Paris (17^e), d'une superficie de 16.184 m² et dont la livraison prévisionnelle interviendra au cours du premier trimestre 2021.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Le conseil d'administration de votre société a considéré que la conclusion de ce partenariat permettrait à votre société de réaliser, en partageant l'investissement et le risque associé, un ensemble immobilier unique dans un emplacement prime.

2) **Merger Agreement conclu avec la société Beni Stabili**

Personne concernée

Beni Stabili, société ayant des mandataires sociaux communs avec votre société

Nature et objet

Merger Agreement conclu le 25 mai 2018.

Modalités

Le 25 mai 2018, votre société et la société Beni Stabili ont conclu un *Merger Agreement*, en annexe duquel figurait le projet de traité de fusion, définissant les obligations respectives de votre société et de la société Beni Stabili en vue de la mise en œuvre de la fusion. Les termes et conditions du projet de traité de fusion ont par la suite été approuvés par l'assemblée générale extraordinaire de votre société le 6 septembre 2018, et la fusion, par voie d'absorption de la société Beni Stabili, a pris effet le 31 décembre 2018 à 23h59.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Le conseil d'administration de votre société a considéré que cette fusion poursuivrait la transformation de la société Beni Stabili initiée il y a deux ans et confirmerait la stratégie d'investissement de votre société en Italie, centrée sur Milan et le pipeline de développement. Elle constituerait également une étape majeure dans la simplification de l'organisation du groupe et permettrait d'accroître les liens entre ses différents métiers. Votre société consoliderait ainsi son statut d'opérateur immobilier européen intégré et leader sur ses marchés, en se renforçant sur les grandes métropoles européennes, le développement immobilier et la culture clients. Au-delà de la simplification, cette opération marquerait une nouvelle étape dans le développement de votre société en Europe.

3) Avec M. Christophe Kullmann, directeur général de votre société

Nature et objet

Engagement pris à compter du 1^{er} janvier 2019 au bénéfice de M. Christophe Kullmann, directeur général de votre société, correspondant à des indemnités qui pourraient lui être versées en cas de cessation de ses fonctions à la suite d'un départ contraint, lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Modalités

Cet engagement s'inscrit dans le cadre du renouvellement par le conseil d'administration de votre société du mandat de directeur général de M. Christophe Kullmann à compter du 1^{er} janvier 2019, aux termes duquel le conseil a réitéré l'engagement conditionnel pris par votre société au bénéfice de M. Christophe Kullmann, correspondant à une indemnité qui pourrait lui être versée en cas de cessation de ses fonctions de directeur général. Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, cette indemnité ne serait due qu'en cas de départ contraint de l'entreprise, lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce, ce qui exclut les cas où il quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance.

Le montant théorique de l'indemnité à verser à M. Christophe Kullmann serait égal à douze mois de rémunération totale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, et serait en tout état de cause plafonné à deux ans de rémunération totale (fixe et variable), étant entendu que le système de rémunération actuel exclut le versement de bonus exceptionnel.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performances internes et externes exigeants :

- ▶ 50 % du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR EPRA de votre société est inférieure de 25 % à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, et/ou si l'ANR de votre société baisse de 50 % sur la période considérée, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée.
- ▶ 50 % du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel lors des trois années précédant la cessation de fonction : les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80 %, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que M. Christophe Kullmann ne bénéficie pas de rémunération de votre société autre que celle versée au titre de son mandat social.

La détermination des critères de performance énoncés ci-dessus permettra au conseil, le cas échéant, de refléter dans le montant de l'indemnité de départ, les performances objectives et réelles de M. Christophe Kullmann. Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

L'indemnité de fin de mandat de M. Christophe Kullmann ne pourra être versée qu'après la constatation préalable par le conseil d'administration de la réalisation des conditions de performance, appréciée à la date de cessation de son mandat de directeur général.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Le conseil d'administration a considéré que le bénéfice potentiel de l'indemnité de départ de M. Christophe Kullmann dans le cadre du renouvellement de son mandat de directeur général à compter du 1^{er} janvier 2019 se justifie par le même motif que pour l'engagement de même nature pris lors de son précédent mandat de directeur général, à savoir l'abandon, sans indemnités, de son contrat de travail qui prévoyait le versement d'une indemnité de fin de contrat en cas de départ contraint.

4) Avec M. Olivier Estève, directeur général délégué de votre société

Nature et objet

Engagement pris à compter du 1^{er} janvier 2019 au bénéfice de M. Olivier Estève, directeur général délégué, correspondant à des indemnités qui pourraient lui être versées en cas de cessation de ses fonctions à la suite d'un départ contraint, lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Modalités

Cet engagement s'inscrit dans le cadre du renouvellement par le conseil d'administration de votre société du mandat de directeur général délégué de M. Olivier Estève à compter du 1^{er} janvier 2019, aux termes duquel le conseil a réitéré l'engagement conditionnel pris par votre société au bénéfice de M. Olivier Estève, correspondant à une indemnité qui pourrait lui être versée en cas de cessation de ses fonctions de directeur général délégué. Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, cette indemnité ne serait due qu'en cas de départ contraint de l'entreprise, lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce, ce qui exclut les cas où il quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance.

Le montant théorique de l'indemnité à verser à M. Olivier Estève serait égal à douze mois de rémunération totale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, et serait en tout état de cause plafonné à deux ans de rémunération totale (fixe et variable), étant entendu que le système de rémunération actuel exclut le versement de bonus exceptionnel.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performances internes et externes exigeants :

- ▶ 50 % du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR EPRA de votre société est inférieure de 25 % à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, et/ou si l'ANR de votre société baisse de 50 % sur la période considérée, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée.
- ▶ 50 % du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel lors des trois années précédant la cessation de fonction : les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80 %, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que M. Olivier Estève ne bénéficie pas de rémunération de votre société autre que celle versée au titre de son mandat social.

La détermination des critères de performance énoncés ci-dessus permettra au conseil, le cas échéant, de refléter dans le montant de l'indemnité de départ, les performances objectives et réelles de M. Olivier Estève. Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

L'indemnité de fin de mandat de M. Olivier Estève ne pourra être versée qu'après la constatation préalable par le conseil d'administration de la réalisation des conditions de performance, appréciée à la date de cessation de son mandat de directeur général délégué.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Le conseil d'administration a considéré que le bénéfice potentiel de l'indemnité de départ de M. Olivier Estève dans le cadre du renouvellement de son mandat de directeur général délégué à compter du 1^{er} janvier 2019 se justifie par le même motif que pour l'engagement de même nature pris lors de son précédent mandat de directeur général délégué, à savoir l'abandon, sans indemnités, de son contrat de travail qui prévoyait le versement d'une indemnité de fin de contrat en cas de départ contraint.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

■ Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- 1) Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence des S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers, relatifs aux opérations Silex 1 et Silex 2**

Personne concernée

Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société représentée par M^{me} Catherine Allonas, et associé des S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers.

a) *Nature et objet*

Pactes d'associés relatifs aux S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers.

Modalités

Les pactes d'associés conclus le 7 décembre 2017 ont pour objet d'organiser les relations d'associés au sein des S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers relatives aux opérations Silex 1 et Silex 2 dans le cadre du partage des actifs immobiliers situés à Lyon Part-Dieu. Votre société reste en charge de la gestion opérationnelle des sociétés et des actifs. Ces sociétés sont dotées de comités ad hoc (les « Comités d'Orientation ») qui ont une mission de supervision à l'égard du gérant de chacune des sociétés.

b) Nature et objet

Garantie de rendement entre votre société et Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A.

Modalités

Dans le cadre du projet Silex et pour la détermination des conditions notamment financières de son entrée au capital des sociétés, Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. a demandé à votre société de lui consentir une garantie de rendement relative aux sommes investies.

Votre société a consenti à Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. une garantie de rendement dont les modalités sont les suivantes :

- ▶ 2,80 % par an au cours de la période commençant à la date de signature de la garantie de rendement et prenant fin au terme de la période de franchise de Silex 2, soit seize mois après la livraison, dans la limite d'un minimum de cinquante-quatre mois à compter de la signature de la garantie de rendement ;
- ▶ sous déduction de toute somme versée par une des S.C.I. à Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. à titre de dividende (ou d'acompte sur dividende), de remboursement de prime ou d'intérêts pendant la période de garantie de rendement ;
- ▶ dans l'hypothèse où postérieurement à la fin de la période de cette garantie, des sommes viendraient à être versées par les S.C.I. à Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., le partenaire devra reverser ces sommes à votre société dans les dix jours ouvrés de leur perception.

Au titre de cette garantie, votre société n'a supporté aucune charge pour l'exercice 2018.

2) Avec la S.C.I. DS Campus, en présence de la société Predica et de la S.C.I. Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension « DS Campus »

Personne concernée

Predica, administrateur de votre société représentée par M. Jérôme Grivet, et associé de la S.C.I. DS Campus.

a) Nature et objet

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension « DS Campus ».

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 18 juin 2015 et modifié par son avenant du 26 décembre 2017 a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère 2 dans le cadre de l'opération d'extension de l'ensemble immobilier dit « DS Campus » situé à Vélizy-Villacoublay (Hauts-de-Seine). Votre société demeure le gérant de la S.C.I. Latécoère 2. Cette société est dotée d'un comité ad hoc (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du gérant de la société.

b) Nature et objet

Convention de garantie spécifique entre votre société et la S.C.I. DS Campus dans le cadre du projet d'extension « DS Campus ».

Modalités

Dans le cadre du projet d'extension « DS Campus », votre société a consenti en date du 18 juin 2015, au profit de la S.C.I. DS Campus, une garantie de rendement dont les modalités sont les suivantes :

- ▶ 3 % par an au cours de la période commençant à la date de réalisation (18 juin 2015) et prenant fin à la plus proche des deux dates suivantes (« Date Fin 3 % ») :
 - ▶ la date de livraison, étant précisé qu'il était prévu qu'elle intervienne le 30 novembre 2016 ; et
 - ▶ le 28 février 2017, soit le terme du troisième mois suivant la prévision initiale pour la date de livraison (30 novembre 2016) ;
- ▶ 3,5 % par an au cours de la période de dix-huit mois commençant le lendemain de la « Date Fin 3 % » ;
- ▶ 7 % par an au cours de la période commençant le lendemain de la « Date Fin 3,5 % » et prenant fin à la date de premier loyer si cette dernière intervient postérieurement à la « Date Fin 3,5 % ».

Cette garantie a pris fin le 1^{er} juin 2018. Au titre de la garantie, la charge supportée par votre société pour l'exercice 2018 est de M€ 0,2.

3) Engagements pris au bénéfice de MM. Christophe Kullmann et Olivier Estève

Personnes concernées

MM. Christophe Kullmann et Olivier Estève, respectivement directeur général et directeur général délégué de votre société.

a) Nature et objet

Engagements pris au bénéfice de MM. Christophe Kullmann, Directeur Général, et Olivier Estève, Directeur Général Délégué, correspondant à des indemnités qui pourraient leur être versées en cas de cessation de leurs fonctions à la suite d'un départ contraint, lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce

Modalités

Le 5 décembre 2014, votre Conseil d'Administration a autorisé le renouvellement de l'engagement de verser à MM. Christophe Kullmann et Olivier Estève, sous réserve de la constatation par le Conseil d'Administration de la réalisation des conditions de performance cumulatives détaillées ci-dessous, une indemnité en cas de cessation de leur fonction respective de Directeur Général et de Directeur Général Délégué de votre société à la suite d'un départ contraint lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe suivants :

- ▶ 50 % du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR des trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions. Si l'évolution de l'ANR EPRA de votre société est inférieure de 25 % à la moyenne des fongères composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR pour la période considérée.

- ▶ 50 % du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs des trois dernières années est inférieure à 80 %, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que le Directeur Général et le Directeur général délégué ne bénéficient pas de rémunération de votre société autre que celle versée au titre de leur mandat social.

Ces engagements ont pris effet à compter du 1^{er} janvier 2015 et ont été approuvés par votre Assemblée Générale du 17 avril 2015.

4) Avec la société Predica dans le cadre de l'opération « Campus Eiffage »

Personne concernée

Predica, administrateur de votre société, représenté par M. Jérôme Grivet

Nature et objet

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. 11 Place de l'Europe dans le cadre de l'opération « Campus Eiffage »

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 19 décembre 2013 entre votre société et la société Predica a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. 11 Place de l'Europe dans le cadre de l'opération « Campus Eiffage » consistant dans le partage d'ensembles immobiliers situé à Vélizy-Villacoublay. Votre société demeure le gérant de la S.C.I. 11 Place de l'Europe. Cette dernière est dotée d'un comité ad hoc (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du gérant. Les décisions collectives des associés sont prises dans les conditions prévues par la loi.

5) Avec la S.C.I. New Vélizy en présence de la société Predica dans le cadre de l'opération « New Vélizy »

Personne concernée

Predica, administrateur de votre société représenté par M. Jérôme Grivet, et associé de la S.C.I. New Vélizy

Nature et objet

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. Lénovilla dans le cadre du projet « New Vélizy »

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 1^{er} février 2013 entre votre société et la S.C.I. New Vélizy en présence de Predica a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Lénovilla dans le cadre du projet « New Vélizy » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay. Votre société demeure le gérant de la S.C.I. Lénovilla et est dotée d'un comité ad hoc (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du gérant. Les décisions collectives des associés sont prises à l'unanimité des associés.

6) Avec la S.C.I. DS Campus en présence de la société Predica et de la S.C.I. Latécoère dans le cadre de l'opération « DS Campus »

Personne concernée

Predica, administrateur de votre société représenté par M. Jérôme Grivet, et associé de la S.C.I. DS Campus

Nature et objet

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. Latécoère dans le cadre de l'opération « DS Campus »

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 19 octobre 2012 et modifié par son avenant n°1 du 20 avril 2015 a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère dans le cadre de l'opération « DS Campus » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay. Votre société demeure le gérant de la S.C.I. Latécoère. Cette société est dotée d'un comité ad hoc (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du gérant de la société.

■ Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, de l'engagement suivant, déjà approuvé par l'assemblée générale le 19 avril 2018, sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 14 mars 2018.

Avec M. Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué de votre société

Nature et objet

Engagement pris au bénéfice de M. Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué, correspondant à des indemnités qui pourraient lui être versées en cas de cessation de ses fonctions à la suite d'un départ contraint, lié à un changement de stratégie ou de contrôle au sens des dispositions des II et III de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

Modalités

Le 14 février 2018, votre Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, a consenti à M. Dominique Ozanne, sous réserve de la constatation préalable par le Conseil d'Administration de la réalisation des conditions de performance ci-dessous, appréciée à la date de cessation de son mandat de Directeur Général Délégué et en contrepartie de l'abandon sans indemnités de son contrat de travail, le bénéfice potentiel d'une indemnité de départ en cas de cessation de ses fonctions de Directeur Général Délégué, étant précisé que cette indemnité ne serait due qu'en cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où il quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance.

Le montant théorique de l'indemnité à verser à M. Dominique Ozanne serait égal à douze mois de rémunération totale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, et serait en tout état de cause plafonné à deux ans de rémunération totale.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-42-1 du Code de commerce et aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité attribuée dans les mêmes conditions que celles consenties précédemment au Directeur Général et au Directeur Général Délégué serait subordonné à la réalisation de critères de performances internes et externes :

- ▶ 50 % du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions. Si l'évolution de l'ANR EPRA de votre société est inférieure de 25 % à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée.
- ▶ 50 % du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonctions. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80 %, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que M. Dominique Ozanne ne bénéficie pas de rémunération de votre société autre que celle versée au titre de son mandat social.

Le Conseil a considéré ainsi que la détermination des critères de performance énoncés ci-dessus lui permettra, le cas échéant, de refléter dans le montant de l'indemnité de départ, la performance objective et réelle de M. Dominique Ozanne. Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 11 mars 2019

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS



Gilles Magnan

ERNST & YOUNG et Autres



Jean-Roch Varon