

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

## **Covivio**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

**Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées**

**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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

### Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

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 réglementées.

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 dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. 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 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 déjà approuvées 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 soumises 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 suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

► **Avec la société Covivio Hotels**

**Personnes concernées**

MM. Christophe Kullmann, Directeur Général et administrateur de votre société et Président du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels ; Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué de votre société et représentant légal du Gérant Commandité de la société Covivio Hotels ; Olivier Estève, Directeur Général Délégué de votre société et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels ; la société Predica, administrateur de votre société représentée par M. Jérôme Grivet et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels représentée par M. Emmanuel Chabas ; la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société représentée par Mme Catherine Allonas et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels représentée par M. François Morrisson.

**Nature et objet**

Contrat d'apport en nature portant sur les parts sociales de la Société Civile Immobilière Ruhl-Côte d'Azur ainsi que sur une créance au titre d'un contrat de prêt intragroupe.

**Modalités**

Votre société a conclu le 21 février 2019 avec la société Covivio Hotels un contrat d'apport qui définit les modalités de l'apport en nature par votre société à la société Covivio Hotels (i) de l'intégralité des parts sociales de la Société Civile Immobilière Ruhl-Côte d'Azur, propriétaire des murs de l'hôtel Mercure et de l'hôtel Le Méridien à Nice (ci-après l'« Hôtel »), et (ii) d'une créance d'un montant de 10 500 000 € au titre d'un contrat de prêt intragroupe conclu en date du 1<sup>er</sup> décembre 2015.

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

Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Compte tenu du fait que la société Covivio Hotels détient indirectement le fonds de commerce et exploite l'Hôtel, votre Conseil d'Administration a considéré que cette opération s'inscrit dans le cadre de la simplification de la gestion de l'Hôtel et permet un renforcement de votre société au capital de la société Covivio Hotels.

► **Avec la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre société, et la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, filiale indirecte de la société Covivio Hotels**

**Personnes concernées**

MM. Christophe Kullmann, Directeur Général et administrateur de votre société et Président du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels ; Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué de votre société, représentant légal du Gérant Commandité de la société Covivio Hotels et Directeur Général de la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH ; Olivier Estève, Directeur Général Délégué de votre société, membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels et Gérant de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. ; la société Predica, administrateur de votre société représentée par M. Jérôme Grivet et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels représentée par M. Emmanuel Chabas ; la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société représentée par Mme Catherine Allonas et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels représentée par M. François Morrisson.

**Nature et objet**

Convention cadre (« *Framework Deed* »), accord de voisinage (« *Neighbour Agreement* ») et contrat d'acquisition conclus dans le cadre du projet Alexanderplatz.

### **Modalités**

Dans le cadre du projet mixte de développement de la Tour « D3 » sur Alexanderplatz à Berlin, les conventions suivantes ont été conclues le 26 avril 2019 :

- (i) Convention cadre (« *Framework Deed* ») conclue entre les sociétés BRE/GH II Berlin II Investor GmbH et Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. afin de définir les conditions et les modalités de la cession de la réserve foncière et des commerces existants dans le cadre du projet Alexanderplatz ;
- (ii) Accord de voisinage (« *Neighbour Agreement* ») conclu entre les sociétés BRE/GH II Berlin II Investor GmbH et Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. afin de régir les relations de voisinage dans le cadre de la réalisation des travaux pour le projet de développement de la Tour « D3 », étant précisé que cet accord prévoit également le versement par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. à la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH d'une indemnité de M€ 26,5 en dédommagement de la démolition intégrale de certains commerces et de la démolition partielle de Primark en 2022, dont le paiement devrait intervenir dans les trente jours à compter du début de la démolition prévue en 2024 ;
- (iii) Contrat d'acquisition par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. auprès de la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH de la réserve foncière et des commerces existants dans le cadre du projet Alexanderplatz.

### **Motifs justifiant de l'intérêt des conventions pour la société**

Votre Conseil a motivé ces conventions de la façon suivante :

Votre Conseil d'Administration a considéré que ces conventions permettent à votre société de réaliser un investissement immobilier stratégique en termes de positionnement géographique et de potentiel de création de valeur.

#### **► Avec la société OPCI Predica Bureaux**

#### **Personne concernée**

La société Predica, administrateur de votre société représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de la société OPCI Predica Bureaux.

#### **Nature et objet**

Protocole d'investissement et pacte d'associés relatifs à la société 6 rue Fructidor.

#### **Modalités**

Le 29 octobre 2019, votre société a conclu avec la société OPCI Predica Bureaux :

- (i) Un protocole d'investissement, en présence de la société Predica et de la société 6 rue Fructidor ;
- (ii) Un pacte d'associés, en présence de la société 6 rue Fructidor ;

ayant pour objet de régir les relations des associés de la société 6 rue Fructidor dans le cadre du redéveloppement et du partage d'un immeuble de bureaux de 31 000 m<sup>2</sup> situé à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis) et dont la livraison prévisionnelle interviendra au cours du troisième trimestre 2021.

Ces conventions ont fait l'objet d'un rapport d'équité émis par un expert indépendant et mis à disposition des actionnaires sur le site de la société, à l'occasion de la présente Assemblée Générale.

### **Motifs justifiant de l'intérêt des conventions pour la société**

Votre Conseil a motivé ces conventions de la façon suivante :

Votre Conseil d'Administration a considéré que la conclusion de ce partenariat permet à votre société de réaliser, en partageant l'investissement et le risque associé, un ensemble immobilier unique dans un emplacement « prime ».

► **Avec la S.C.I. DS Campus, en présence de la société Predica et de la S.C.I. Latécoère 2**

**Personne concernée**

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

**Nature et objet**

Avenant n° 3 au pacte d'associés relatif à la S.C.I. Latécoère 2.

**Modalités**

Votre société a conclu le 12 décembre 2019 avec la S.C.I. DS Campus l'avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015, modifié les 24 juillet et 26 décembre 2017, ayant pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère 2. Cet avenant n° 3 s'inscrit dans le cadre de la réalisation du projet d'extension du campus de Dassault Systèmes via la construction d'un nouvel ensemble immobilier, assorti d'une prolongation de dix ans des baux portant sur les actifs existants du campus.

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

Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Votre Conseil d'Administration a considéré que la signature de cet avenant au pacte d'associés permet à votre société de partager l'investissement relatif à cette extension et ainsi le risque associé, dans la continuité des accords existants.

## Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

► **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<sup>me</sup> Catherine Allonas, et associée de la S.C.I. N2 Batignolles.

**Nature et objet**

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. N2 Batignolles.

**Modalités**

Le pacte d'associés conclu le 25 mai 2018 entre votre société et la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. en présence de la S.C.I. N2 Batignolles a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. N2 Batignolles dans le cadre du partage d'un actif immobilier en cours de construction situé dans la ZAC Clichy Batignolles à Paris (17<sup>e</sup>), d'une superficie de 16 184 m<sup>2</sup> et dont la livraison prévisionnelle interviendra au cours du premier trimestre 2021.

- ▶ **Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers**

**Personne concernée**

Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société représentée par M<sup>me</sup> Catherine Allonas, et associée des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers.

**a) Nature et objet**

Pactes d'associés relatifs aux S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers dans le cadre des opérations Silex 1 et Silex 2.

**Modalités**

Les pactes d'associés conclus le 7 décembre 2017 entre votre société et la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. ont pour objet d'organiser les relations d'associés au sein des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 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 dans le cadre de l'opération Silex.

**Modalités**

Dans le cadre de l'opération Silex et pour la détermination des conditions notamment financières de son entrée au capital des sociétés, la société 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 le 7 décembre 2017 à la société 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, la charge supportée par votre société pour l'exercice 2019 est de 0,6 M€.

- ▶ **Avec la S.C.I. DS Campus, en présence de la société Predica et de la S.C.I. Latécoère 2**

**Personne concernée**

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

**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 entre votre société et la S.C.I. DS Campus en présence de la société Predica et la S.C.I. Latécoère 2, et modifié par avenants des 24 juillet et 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. Votre société demeure le Gérant de la S.C.I. Latécoère 2. Cette dernière est dotée d'un comité ad hoc (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du Gérant.

Ces modalités ont pris fin le 12 décembre 2019, à la signature de l'avenant n° 3 au pacte d'associés.

► **Avec la société Predica**

**Personne concernée**

Predica, administrateur de votre société représentée 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 situés 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.

► **Avec la S.C.I. New Vélizy, en présence de la société Predica**

**Personne concernée**

La société Predica, administrateur de votre société représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de la S.C.I. New Vélizy.

**Nature et objet**

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. Lénovilla dans le cadre de l'opération « New Vélizy ».

**Modalités**

Le pacte d'associés conclu le 1<sup>er</sup> février 2013 entre votre société et la S.C.I. New Vélizy en présence de la société Predica a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Lénovilla dans le cadre de l'opération « 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. 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 à l'unanimité des associés.

► Avec la S.C.I. DS Campus, en présence de la société Predica et de la S.C.I. Latécoère

**Personne concernée**

La société 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 entre votre société et la S.C.I. DS Campus en présence de la société Predica et de la S.C.I. Latécoère, 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 dernière est dotée d'un comité ad hoc (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du Gérant.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 13 mars 2020

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS



Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres



Anne Herbein