

Covivio

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le
31 décembre 2021

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

MAZARS

Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris-La Défense
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 et du Centre

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 et du Centre

Covivio

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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 les sociétés MMA IARD et Generali Vie, en présence de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre société**

Personne concernée

La société Covéo Cooperations, administrateur de votre société représentée par M. Olivier Le Borgne, et affiliée à la société MMA IARD.

a) Nature et objet

Pacte d'associés autorisé par votre Conseil d'Administration le 25 novembre 2020 et conclu le 8 juin 2021.

Modalités

Le pacte d'associés a pour objet d'organiser les relations entre les associés de la société luxembourgeoise Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., dans le cadre du projet de développement situé à Alexanderplatz à Berlin d'un ensemble immobilier d'environ 60 000 m² à usage mixte de bureaux, commerces et logements (le « **Projet** »).

b) Nature et objet

Avenant n°1 au protocole d'investissement du 23 décembre 2020 (le « **Protocole initial** »), autorisé par votre Conseil d'Administration le 20 avril 2021 et conclu le 22 avril 2021.

Modalités

L'avenant n°1 au Protocole initial, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet principal de reporter la date butoir de réalisation des conditions suspensives du 20 avril 2021 au 20 juillet 2021.

c) Nature et objet

Avenant n°2 au Protocole initial modifié par l'avenant n°1 du 22 avril 2021, autorisé par votre Conseil d'Administration le 20 avril 2021 et conclu le 8 juin 2021.

Modalités

Cet avenant, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet principal :

- i) de définir les conditions et modalités de mise en place d'un financement transitoire du Projet par votre société (le « **Financement Covivio** ») et,
- ii) de lever la condition suspensive prévue au Protocole initial afférente à l'obtention d'un financement qui fera l'objet le cas échéant d'un refinancement bancaire.

d) Nature et objet

Contrat de subordination autorisé par votre Conseil d'Administration le 20 avril 2021 et conclu le 8 juin 2021.

Modalités

Le contrat de subordination, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet de subordonner de manière usuelle les paiements aux associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l, (en ce compris au titre des prêts intra groupe et/ou avances en compte courant d'associés qui seraient consenties à Covivio Alexanderplatz S.à.r.l) au règlement de sommes devenues exigibles aux termes du Financement Covivio.

Le Financement Covivio porte sur :

- i) un crédit développement d'un montant maximal de 321 M€, rémunéré au taux de 2,25% jusqu'au 31 décembre 2022 puis de 3,0% à partir du 1^{er} janvier 2023 et est assorti d'une commission de non-utilisation de 0,70% jusqu'au 31 décembre 2022 puis de 1,20% à partir du 1^{er} janvier 2023 et,
- ii) un crédit TVA d'un montant maximal de 10 M€, rémunéré au taux de 1% et assorti d'une commission de non-utilisation de 0,40%.

Motifs justifiant de l'intérêt de ces conventions pour la société

Votre Conseil d'Administration a motivé ces conventions de la façon suivante : la signature de ces conventions permet à votre société de mettre en œuvre et de poursuivre le Projet, représentant un investissement immobilier stratégique en termes de positionnement géographique et de potentiel de création de valeur.

► Avec la société Indigo Infra S.A.S.

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre Société représentée par M. Jérôme Grivet, détenant indirectement plus de 40% du capital et des droits de vote d'Indigo Infra S.A.S.

a) Nature et objet

Protocole de cession autorisé par votre Conseil d'Administration le 20 avril 2021 et conclu le 11 juin 2021

Modalités

Le protocole de cession porte notamment sur la cession par votre société à Indigo Infra S.A.S. de :

- 100% des titres et des droits de vote de la société République, étant précisé que cette dernière détient 100% des titres et des droits de vote de parking de la Comédie et 50,8% des titres et droits de vote de Parking de la Gare Charles de Gaulle ;
- 100% des titres et des droits de vote de la S.C.I. Esplanade Belvédère II ; et
- 50% des titres et des droits de vote de la société Gespar.

Le protocole de cession, conclu afin d'organiser les conditions et les modalités de mise en œuvre de cette opération, prévoit le paiement d'un prix de cession calculé sur une valeur d'entreprise de 36,8 M€ ajustée notamment du montant de la dette nette, ainsi qu'un mécanisme d'ajustement du prix de cession en fonction du chiffre d'affaires réalisé en 2022 par République, Gespar et la SCI Esplanade Belvédère II.

La réalisation de l'opération est intervenue le 25 janvier 2022.

b) Nature et objet

Protocole d'accord sur les principes de collaboration générale entre votre société et le groupe Indigo, autorisé par votre Conseil d'Administration le 20 avril 2021 et conclu le 25 janvier 2022.

Modalités

Le protocole d'accord a pour objet de fixer les modalités selon lesquelles votre société s'engage à examiner les solutions d'exploitation de parkings et de mobilité douce sur certains de ses sites.

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

Votre Conseil d'Administration a motivé ces conventions de la façon suivante : la signature de ces conventions permet à votre société de sortir d'une activité non stratégique qui nécessite de mobiliser des ressources pour la gérer.

- ▶ **Avec la société Predica, Fédération (filiale à 100% de votre société), en présence de la S.C.I. Federimmo et la S.C.I. 11 Place de l'Europe**

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société représentée par M. Jérôme Grivet.

Nature et objet

Deux contrats de cession de parts sociales autorisés par votre Conseil d'Administration le 25 novembre 2021 et conclus le 20 décembre 2021, portant sur :

- i. 60% du capital social et des droits de vote de la S.C.I. Federimmo, propriétaire d'un immeuble de bureaux situé dans le 15^{ème} arrondissement de Paris (l'« **Opération Suffren** ») ;
- ii. 50,09% du capital social et des droits de vote de la S.C.I. 11 place de l'Europe, propriétaire d'un ensemble immobilier à Vélizy-Villacoublay (l'« **Opération Europe** ») ;

(l'Opération Suffren et l'Opération Europe désignent ensemble l'« **Opération** »).

Modalités

Les contrats de cession, conclus afin d'organiser les conditions et les modalités de mise en œuvre de l'Opération (l'Opération Suffren et l'Opération Europe étant stipulées comme indivisibles), prévoient le paiement d'un prix de cession provisoire global calculé sur la base d'une valeur conventionnelle des immeubles fixée à environ 325 M€, le prix définitif étant déterminé sur la base des comptes de Federimmo et de la S.C.I. 11 Place de l'Europe qui seront arrêtés à la date de réalisation de l'Opération.

Conformément aux recommandations de l'AMF, une attestation d'équité a été émise par un expert indépendant, la société Accuracy, qui confirme le caractère équitable des conditions financières de l'Opération. Elle est mise à la disposition des actionnaires sur le site de votre société à l'occasion de la présente Assemblée Générale.

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

Votre Conseil d'Administration a motivé ces contrats de cession de la façon suivante : la signature de ces contrats de cession permet à votre société de contribuer à la réalisation du plan de cession arrêté par le Conseil d'Administration pour l'exercice 2021 et de déployer la stratégie validée par ce dernier.

- ▶ **Avec la société Icade (venant aux droits d'ANF Immobilier à la suite de la fusion-absorption de cette dernière le 29 juin 2018), en présence de la S.C.I. Factor E et de la S.C.I. Orianz**

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société représentée par M. Jérôme Grivet, filiale de Crédit Agricole Assurances, dont Emmanuel Chabas, Responsable du Département des Investissements Immobiliers, est administrateur à titre personnel d'Icade.

Nature et objet

Protocole d'échange de parts et de créances autorisé par votre Conseil d'Administration le 25 novembre 2021 et conclu le 22 décembre 2021.

Modalités

Votre société s'est engagée à acquérir auprès d'Icade 6 531 parts sociales de la S.C.I. Factor E et à lui céder 3 469 parts sociales de la S.C.I. Orianz, ainsi que les créances correspondantes.

Le prix des parts sociales de chacune des sociétés a été déterminé de manière ferme et définitive sur la base des valeurs d'expertise des immeubles au 30 juin 2021 et des comptes au 30 septembre 2021, et induit une soulte d'un montant de 1 020 k€ (hors droit) dont votre société sera redevable à la date de réalisation.

Les parties sont convenues d'échanger leurs créances correspondantes à leur valeur nominale, de sorte que votre société sera redevable à l'égard d'Icade d'une soulte complémentaire d'un montant de 461 102 € à la date de réalisation.

La réalisation de l'Opération est intervenue le 18 janvier 2022.

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

Votre Conseil d'Administration a motivé cette convention de la façon suivante : la signature de ce protocole d'échange permet à votre société de mettre en œuvre par anticipation les accords initialement convenus entre votre société et ANF Immobilier au titre d'un pacte d'associés conclu le 1^{er} septembre 2016.

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 les sociétés MMA IARD et Generali Vie, en présence de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre société

Personne concernée

La société Covéa Coopérations, administrateur de votre société représentée par M. Olivier Le Borgne, et affiliée de la société MMA IARD.

Nature et objet

Protocole d'investissement autorisé par votre Conseil d'Administration le 25 novembre 2020 et conclu le 23 décembre 2020.

Modalités

Le protocole d'investissement, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet d'organiser les conditions et les modalités de mise en œuvre du Projet porté par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., et plus particulièrement de :

- (i) fixer les modalités et la finalité des investissements respectifs des associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. ;
- (ii) déterminer les principaux contrats que la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. et les parties devront conclure pour la mise en œuvre du Projet ; et
- (iii) fixer le calendrier de réalisation du Projet.

Il prévoit également la conclusion entre ces mêmes parties d'un pacte d'associés relatif à la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., également autorisée par votre Conseil d'Administration le 25 novembre 2020.

► 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, et 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, et la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société représentée par M^{me} Stéphanie de Kerdrel, et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels représentée par M. François Morrisson.

a) Nature et objet

Convention cadre (« *Framework Deed* ») autorisée par votre Conseil d'Administration le 20 février 2019 et conclue le 26 avril 2019.

Modalités

La convention cadre, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet de définir les conditions et les modalités de la cession de la réserve foncière et des commerces existants.

b) Nature et objet

Accord de voisinage (« *Neighbour Agreement* ») conclu le 26 avril 2019, et son avenant n°1 les 8 et 9 avril 2020 s'agissant des représentants légaux de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. et le 21 avril 2020 s'agissant du représentant légal de la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, autorisés respectivement par votre Conseil d'Administration les 20 février 2019 et 13 février 2020.

Modalités

Le *Neighbour Agreement* a pour objet de régir les relations de voisinage dans le cadre de la réalisation des travaux du Projet et prévoit également le versement par Covivio Alexanderplatz S.à.r.l à BRE/GH II Berlin II Investor GmbH d'une indemnité de 26,5 M€ en dédommagement de la démolition intégrale de certains commerces et de la démolition partielle de Primark

L'avenant n° 1 au *Neighbour Agreement* a pour objet de confirmer la prise d'effet du *Neighbour Agreement* et de préciser les accords intervenus entre les parties dans le cadre du Projet concernant notamment :

- c) la prise en charge par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. d'une partie des coûts liés à la construction d'une extension d'un des restaurants de l'hôtel Park Inn afin d'y accueillir un autre restaurant de l'hôtel qui sera démoli dans le cadre du Projet ; et
- d) la compensation par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. d'une éventuelle perte d'exploitation de l'opérateur hôtelier liée à la relocalisation de ce restaurant.

► Avec l'OPCI Predica Bureaux, en présence de Predica et/ou de la société 6 rue Fructidor

Personne concernée

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

Nature et objet

Protocole d'investissement et pacte d'associés relatifs à la société 6 rue Fructidor autorisés par votre Conseil d'Administration du 23 juillet 2019 et conclus le 29 octobre 2019.

Modalités

Le protocole d'investissement et le pacte d'associés ont 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 (Seine-Saint-Denis).

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

a) Nature et objet

Avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 relatif à la S.C.I. Latécoère 2, autorisé par votre Conseil d'Administration le 17 octobre 2019 et conclu le 12 décembre 2019.

Modalités

L'avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015, modifié les 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 du projet d'extension « *DS Campus* ». Cet avenant n° 3 s'inscrit dans le cadre de la réalisation du projet d'extension du campus de la société 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.

b) Nature et objet

Avenant n°1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 relatif à la S.C.I. Latécoère autorisé par votre Conseil d'Administration le 19 février 2015 et conclu le 19 octobre 2012.

Modalités

L'avenant n°1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012, modifié le 24 juillet 2017, ayant 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 (Yvelines).

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

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société représentée par M^{me} Stéphanie de Kerdrel, et associée de la S.C.I. N2 Batignolles.

Nature et objet

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. N2 Batignolles autorisé par votre Conseil d'Administration le 14 février 2018 et conclu le 25 mai 2018.

Modalités

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. N2 Batignolles dans le cadre de l'opération « *N2* » consistant dans le partage d'un actif immobilier en cours de construction situé dans la ZAC Clichy Batignolles à Paris (17^{ème}).

► 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

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

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 autorisés par votre Conseil d'Administration le 19 octobre 2017 et conclus le 7 décembre 2017.

Modalités

Les pactes d'associés ont pour objet de régir 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.

► **Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A.**

Nature et objet

Garantie de rendement dans le cadre de l'opération Silex autorisée par votre Conseil d'Administration le 19 octobre 2017 et conclue le 7 décembre 2017.

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 la société 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 la société 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 2021 est de 945,8 K€.

► **Avec la société Predica, en présence de la S.C.I. 11 Place de l'Europe**

Personne concernée

La société 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 autorisé par votre Conseil d'Administration le 7 novembre 2013 et conclu le 19 décembre 2013.

Modalités

Le pacte d'associés 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 (Yvelines).

► **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. Lenovilla autorisé par votre Conseil d'Administration le 25 avril 2012 et conclu le 1^{er} février 2013.

Modalités

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Lenovilla dans le cadre de l'opération « *New Vélizy* » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay (Yvelines).

Paris-La Défense, le 11 mars 2022

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Claire Gueydan-O'Quin

Anne Herbein