

Covivio

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

MAZARS
Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris-La Défense cedex
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 2022

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

a) Nature, objet et modalités

Avenant n° 1 au pacte d'associés autorisé par votre Conseil d'administration du 21 juillet 2022 et conclu le 29 juillet 2022.

L'avenant n° 1 au pacte d'associés a pour objet de prendre en compte la modification des termes et conditions apportés au financement 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 détenu par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. (le « **Projet** ») donnant lieu à une augmentation des apports de fonds propres par les associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l.

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

Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante : la signature de cette convention permet à votre société de poursuivre la mise en œuvre du Projet, représentant un investissement immobilier stratégique en termes de positionnement géographique et de potentiel de création de valeur.

b) Nature, objet et modalités

Avenant n° 2 au pacte d'associés autorisé par votre Conseil d'administration du 21 juillet 2022 et conclu le 14 octobre 2022.

L'avenant n° 2 au pacte d'associés a pour objet de prendre en compte les modifications convenues entre les parties des termes et conditions du Projet et portant notamment sur (i) le contrat de promotion immobilière, (ii) le refinancement du Projet et (iii) les contrats de prestations de services conclus par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio.

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

Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante : la signature de cette convention permet à votre société de poursuivre la mise en œuvre du Projet, représentant un investissement immobilier stratégique en termes de positionnement géographique et de potentiel de création de valeur.

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 Covéo Coopérations, 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 Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., dans le cadre du Projet.

b) Nature, objet et modalités

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

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 transitoire du Projet par votre société.

c) Nature, objet et modalités

Protocole d'investissement autorisé par votre Conseil d'administration le 25 novembre 2020 et conclu le 23 décembre 2020, modifié par avenants n°1 du 22 avril 2021 et n°2 du 8 juin 2021 autorisés par votre Conseil d'administration le 20 avril 2021.

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. L'avenant n°1 a pour objet principal de reporter la date butoir de réalisation des conditions suspensives du 20 avril 2021 au 20 juillet 2021. L'avenant n°2 a pour objet principal (i) de définir les conditions et modalités de mise en place d'un financement transitoire du Projet par votre société et, (ii) de lever la condition suspensive prévue au protocole d'investissement afférente à l'obtention d'un financement qui fera l'objet le cas échéant d'un refinancement bancaire.

► **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, objet et modalités

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

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, objet et modalités

Accord de voisinage (« *Neighbour Agreement* ») conclu le 26 avril 2019, et son avenant n°1 conclu 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.

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 :

- 1) 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 pour l'hôtel qui sera démoli dans le cadre du Projet ; et
- 2) 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 la société Indigo Infra**

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société représentée par M. Jérôme Grivet, détenant indirectement plus de 47% du capital et des droits de vote d'Indigo Infra.

a) Nature, objet et modalités

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

Le protocole de cession organise les conditions et modalités de mise en œuvre de l'opération de cession par votre société à la société Indigo Infra de 100 % des titres et des droits de vote de la société République, de 100 % des titres et des droits de vote de la SCI Esplanade Belvédère II et de 50% des titres et des droits de vote de la société Gespar. La réalisation de l'opération est intervenue le 25 janvier 2022.

b) Nature, objet et modalités

Protocole d'accord autorisé par votre Conseil d'administration du 20 avril 2021 et conclu le 25 janvier 2022.

Le protocole d'accord conclu entre votre société et Indigo Infra 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.

- ▶ **Avec les sociétés Predica, Fédération (filiale à 100%) de votre société, en présence de la SCI Federimmo et la SCI 11 Place de l'Europe**

Personne concernée

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

Nature, objet et modalités

Contrats de cession de parts sociales autorisés par votre Conseil d'administration le 25 novembre 2021 et conclus le 20 décembre 2021.

Les contrats de cession de parts sociales portent sur 60 % du capital social et des droits de vote de la SCI Federimmo, propriétaire d'un immeuble de bureaux situé dans le 15^{ème} arrondissement de Paris et sur 50,09 % du capital social et des droits de vote de la SCI 11 place de l'Europe, propriétaire d'un ensemble immobilier à Vélizy-Villacoublay. La cession des titres a été réalisée le 17 mai 2022.

- ▶ **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 SCI Factor E et de la SCI 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, objet et modalités

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

Votre société s'est engagée à acquérir auprès de la société Icade 6 531 parts sociales de la SCI Factor E et à lui céder 3 469 parts sociales de la SCI Orianz, ainsi que les créances correspondantes. L'échange des titres a été réalisé le 18 janvier 2022.

- ▶ **Avec l'OPCI Predica Bureaux, en présence de la société 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, objet et modalités

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.

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 société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence de la SCI 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 SCI N2 Batignolles.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la SCI N2 Batignolles autorisé par votre Conseil d'administration le 14 février 2018 et conclu le 25 mai 2018.

Le pacte d'associés, modifié le 24 juillet 2017, a pour objet de régir les relations des associés de la SCI 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 SCI du 15 rue des Cuirassiers et SCI 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 SCI du 15 rue des Cuirassiers et SCI du 9 rue des Cuirassiers.

Nature, objet et modalités

Pactes d'associés relatifs aux SCI du 15 rue des Cuirassiers et SCI du 9 rue des Cuirassiers autorisés par votre Conseil d'administration le 19 octobre 2017 et conclus le 7 décembre 2017.

Les pactes d'associés ont pour objet de régir les relations d'associés des SCI du 15 rue des Cuirassiers et SCI 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, objet et modalités

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.

Dans le cadre de l'opération Silex et pour la détermination des conditions notamment financières de son entrée au capital des sociétés S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers, 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.

La garantie de rendement a pris fin le 6 juin 2022.

- ▶ **Avec la SCI DS Campus, en présence de la société Predica, de la SCI Latécoère et de la SCI Latécoère 2**

Personne concernée

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

a) Nature, objet et modalités

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

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 SCI 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'un prolongation de dix ans des baux portant sur les actifs existants du campus.

b) Nature, objet et modalités

Avenant n°1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 relatif à la SCI Latécoère, autorisé par votre Conseil d'administration le 19 février 2015 et conclu le 20 avril 2015.

L'avenant n°1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012, modifié le 24 juillet 2017, a pour objet de régir les relations des associés de la SCI Latécoère dans le cadre de l'opération « *DS Campus* » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay.

- ▶ **Avec la société Predica, en présence de la SCI 11 Place de l'Europe**

Personne concernée

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

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la SCI 11 Place de l'Europe autorisé par votre Conseil d'administration le 7 novembre 2013 et conclu le 19 décembre 2013.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la SCI 11 Place de l'Europe dans le cadre de l'opération « *Campus Eiffage* » consistant dans le partage d'ensembles immobiliers situés à Vélizy-Villacoublay.

Le pacte d'associés a pris fin le 17 mai 2022.

► **Avec la SCI 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 SCI New Vélizy.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la SCI Lenovilla autorisé par votre Conseil d'administration le 25 avril 2012 et conclu le 1^{er} février 2013.


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

Paris-La Défense, le 14 mars 2023

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

DocuSigned by:

4CA3379B65DA468...

Claire Gueydan-O'Quin

DocuSigned by:

398AFBBAF30F14C2...

Anne Herbein