

Covivio

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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 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 2020

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 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 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 Mme Catherine Allonas-Barthe jusqu'au 30 novembre 2020 et Mme Stéphanie de Kerdel depuis le 1^{er} décembre 2020 et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels représentée par M. François Morrisson.

Nature et objet

Avenant n°1 à l'accord de voisinage (« *Neighbour Agreement* ») du 26 avril 2019, autorisé par votre Conseil d'Administration le 13 février 2020 et 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.

Modalités

La conclusion de cet avenant s'inscrit dans le cadre du projet mixte de développement de l'ensemble immobilier situé à Alexanderplatz à Berlin et composé d'environ 60 000 m², à usage de bureaux, commerces, logements et stockage (ci-après défini le « *Projet* »).

Cet avenant n° 1 a pour objet de confirmer la prise d'effet du *Neighbour Agreement* signé le 26 avril 2019 et de préciser les accords intervenus entre les parties dans le cadre du *Projet* concernant notamment :

- (i) 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
- (ii) 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.

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

Votre Conseil d'Administration a motivé cette convention de la façon suivante : la conclusion de cet avenant permet à la Société de poursuivre le *Projet*, qui est un investissement immobilier stratégique en termes de positionnement géographique et de potentiel de création de valeur.

► **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. Laurent Tollié jusqu'au 30 novembre 2020 et M. Olivier Le Borgne depuis le 1^{er} décembre 2020, et associée 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 au plus tard le 30 avril 2021, également autorisée par votre Conseil d'Administration le 25 novembre 2020.

Conformément aux recommandations de l'AMF, une attestation d'équité a été émise par un expert indépendant, qui confirme le caractère équitable des conditions financières du Projet. Elle est mise à la disposition des actionnaires sur le site de la 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 cette convention de la façon suivante : le protocole d'investissement et le pacte d'associés permettent à votre Société de mettre en œuvre le Projet, 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 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 et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels, et Directeur Général de la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH 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} Catherine Allonas-Barthe jusqu'au 30 novembre 2020 et M^{me} Stéphanie de Kerdrel depuis le 1^{er} décembre 2020, et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels représentée par M. François Morrisson.

Nature et objet

Convention cadre (« *Framework Deed* ») et accord de voisinage (« *Neighbour Agreement* ») conclus dans le cadre du Projet.

Modalités

Dans le cadre du Projet, les conventions suivantes ont été conclues le 26 avril 2019 :

- (i) convention cadre (« *Framework Deed* ») 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;
- (ii) accord de voisinage (« *Neighbour Agreement* ») 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, 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 26,5 M€ en dédommagement de la démolition intégrale de certains commerces et de la démolition partielle du magasin Primark en 2022, dont le paiement devrait intervenir dans les trente jours à compter du début de la démolition prévue en 2024.

► **Avec l'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, en présence de la société 6 rue Fructidor :

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

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 (Seine-Saint-Denis).

► **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.

a) Nature et objet

Avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 (modifié les 24 juillet et 26 décembre 2017) 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 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 (modifié le 24 juillet 2017) relatif à la S.C.I. Latécoère.

Modalités

Votre Société a conclu le 20 avril 2015 avec la S.C.I. DS Campus 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} Catherine Allonas-Barthe jusqu'au 30 novembre 2020 et M^{me} Stéphanie de Kerdrel depuis le 1^{er} décembre 2020, 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. 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

Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre Société représentée par Mme Catherine Allonas-Barthe jusqu'au 30 novembre 2020 et M^{me} Stéphanie de Kerdrel depuis le 1^{er} décembre 2020, 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.

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 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.

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 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 2020 est de 0,8 M€.

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

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.

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 (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 conclu le 1^{er} février 2013 relatif à la S.C.I. Lenovilla.

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 1^{er} février 2013 entre votre Société et la S.C.I. New Vélizy 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).

Courbevoie et Paris-La Défense, le 12 mars 2021

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Claire Gueydan

Anne Herbein