

Clariane

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2024

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

FORVIS MAZARS SA
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

Clariane

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société Clariane,

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 Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, société appartenant au même groupe que la société Predica, actionnaire de votre société détenant plus de 10 % du capital et des droits de vote

Personnes intéressées au sein de votre conseil d'administration

M^{me} Florence Barjou, représentant la société Predica et M. Matthieu Lance, désigné sur proposition de la société Predica (administrateur de votre société depuis le 19 janvier 2024), membres du conseil d'administration de votre société.

Contrat de direction

Nature et objet

Votre société a conclu avec un groupe d'établissements financiers, dont la société Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, filiale du groupe Crédit Agricole, BNP Paribas, Natixis et Société Générale, agissant en qualité de coordinateurs globaux, chefs de file et teneurs de livres associés (les « Coordinateurs Globaux »), un contrat de direction le 13 juin 2024 (le « Contrat de Direction »).

Votre conseil d'administration a autorisé la conclusion de ce Contrat de Direction lors de sa réunion du 11 juin 2024, conformément aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce, dans la mesure où celui-ci est notamment conclu avec la société Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, filiale du groupe Crédit Agricole dont la société Predica, qui détient plus de 10 % du capital et des droits de vote de votre société, est également une filiale. M^{me} Florence Barjou représentant la société Predica, et M. Matthieu Lance, désigné sur proposition de la société Predica, membres de votre conseil d'administration, n'ont pas pris part aux débats et au vote.

Modalités

Le Contrat de Direction prévoit des déclarations et garanties usuelles pour ce type d'opération. Les conditions d'intervention des Coordinateurs Globaux sont également à des conditions de marché usuelles pour ce type d'opération.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : l'objectif de la convention est dans l'intérêt de votre société en ce qu'il s'inscrit dans le cadre du plan de renforcement de la structure financière de votre groupe décrit dans un communiqué de presse de votre société publié le 14 novembre 2023.

- Avec M^{me} Sylvia Metayer, administratrice de votre société

Contrat de prestations de services

Nature et objet

Le contrat de prestations de services confie à M^{me} Sylvia Metayer une mission exceptionnelle de conseil de la direction générale de votre société consistant en l'étude du modèle opérationnel de l'activité restauration dans les établissements de votre groupe et en la formulation de recommandations à la direction afin d'améliorer la qualité et l'homogénéité de la prestation.

En contrepartie des prestations fournies, M^{me} Sylvia Metayer a perçu des honoraires d'un montant total et forfaitaire de € 37 500.

Votre conseil d'administration a autorisé la conclusion de ce contrat de prestations de services lors de sa réunion du 5 août 2024 sur recommandation du comité des rémunérations et des nominations, conformément aux dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce, dans la mesure où celui-ci est conclu avec M^{me} Sylvia Metayer qui est également administratrice de votre société. M^{me} Sylvia Metayer n'a pas pris part aux débats ni au vote.

Modalités

Le contrat de prestations de services prévoit des déclarations et des garanties usuelles pour ce type de convention. Les conditions de réalisation de la mission sont également à des conditions de marché usuelles pour ce type de convention.

Le contrat de prestations de services est entré en vigueur rétroactivement le 1^{er} juillet 2024 et s'est poursuivi jusqu'au 31 décembre 2024.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : le contrat de prestations de services est dans l'intérêt de la société en ce qu'il s'inscrit dans le cadre de sa mission et sa raison d'être.

■ Conventions autorisées et conclues depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées et conclues depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

- ▶ **Avec Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, société appartenant au même groupe que la société Predica, actionnaire de votre société détenant plus de 10 % du capital et des droits de vote**

Prêt relais immobilier

Nature et objet

Le 14 février 2025, votre société a conclu un prêt relais immobilier (le « Prêt ») avec un groupe d'établissements financiers composé de Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France, LCL, et CIC Est.

Le conseil d'administration de votre société a autorisé, sur recommandation du comité d'audit, la conclusion de ce Prêt lors de sa réunion du 5 février 2025, conformément à l'article L. 225-38 du Code de commerce. M^{me} Florence Barjou, représentant la société Predica, et M. Matthieu Lance, désigné sur proposition de la société Predica, membres de votre conseil d'administration, n'ont pas pris part aux débats et au vote.

Modalités

Le Prêt prévoit notamment :

1. La conclusion du Prêt servira à financer et refinancer des investissements immobiliers de votre groupe.
2. Montant : MEUR 150.
3. Échéance : mai 2029, sous les conditions suivantes : le remboursement, le refinancement ou l'extension de maturités de (i) MEUR 300 de dettes à échéance 2027 avant le 28 février 2027 (maturité initiale) et (ii) MEUR 480 de dettes à échéance 2028 avant le 30 mai 2028. Dans les deux cas, le crédit revolving devra être intégralement non tiré aux dates d'extension.

4. Suretés : les prêteurs bénéficient des suretés suivantes (i) nantissement de droit luxembourgeois par votre société de 100 % des titres de la société CHL 1, (ii) nantissement de droit luxembourgeois par la société CHL 1 de 100 % des titres de la société CHL 2, et (iii) nantissement de droit français par la société CHL 2 de 100 % des titres de la société Clariane Holding Immobilier 1.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : apporter une visibilité supplémentaire à votre groupe pour la poursuite maîtrisée de son développement et l'accomplissement de sa mission.

- **Avec groupe Crédit Agricole, groupe de la société Predica, actionnaire de votre société détenant plus de 10 % du capital et des droits de vote,**

Amendement et extension du crédit syndiqué

Nature et objet

Le 14 février 2025, votre société a signé, avec groupe Crédit Agricole, BNP Paribas, CIC, HSBC Continental Europe, Société Générale ainsi que tous les prêteurs listés à l'annexe 1 du prêt, l'amendement et l'extension de son crédit syndiqué, comprenant un crédit à terme et un crédit revolving à échéance finale mai 2029 (le « Prêt ») sous réserve de l'exécution de certaines conditions.

Le conseil d'administration de votre société a autorisé, sur recommandation du comité d'audit, la conclusion de ce Prêt lors de sa réunion du 5 février 2025, conformément à l'article L. 225-38 du Code de commerce. M^{me} Florence Barjou, représentant la société Predica, et M. Matthieu Lance, désigné sur proposition de la société Predica, membres de votre conseil d'administration, n'ont pas pris part aux débats et au vote.

Modalités

La documentation renouvelée prévoit notamment les engagements suivants :

- le remplacement du ratio de levier opérationnel par un ratio de levier total consolidé (levier financier « wholeco ») ;
- une modification de la clause de remboursement anticipé obligatoire liée aux cessions d'actifs en cours de réalisation par votre groupe. Les remboursements sont ramenés à 40 % des produits nets de cession (contre 75 % précédemment) pour les opérations restant à exécuter en 2025 dans la limite d'un montant cumulé de MEUR 700 ;
- une réduction du montant du crédit syndiqué de MEUR 625 d'ici mai 2026 se décomposant en (i) le crédit à terme, de MEUR 340 en février 2025 (MEUR 390,4 au 31 décembre 2024) ramené à MEUR 300 et (ii) le crédit revolving, de MEUR 492,5, entièrement tiré actuellement, ramené à MEUR 325 ;
- l'option pour votre groupe d'étendre la maturité du crédit syndiqué à mai 2029, sous les conditions suivantes : le remboursement, le refinancement ou l'extension de maturités de (i) MEUR 300 de dettes à échéance 2027 avant le 28 février 2027 (maturité initiale) et (ii) MEUR 480 de dettes à échéance 2028 avant le 30 mai 2028. Dans les deux cas, le crédit revolving devra être intégralement non tiré aux dates d'extension ;
- l'engagement par votre groupe d'obtenir une notation par au moins deux agences de notation d'ici le 30 juin 2026 ;

- ▶ l'ajout d'un covenant semestriel de liquidité minimale ;
- ▶ la limitation de distribution de dividendes introduite en juillet 2023 reste applicable, avec une interdiction de distribution tant que le ratio de levier financier « wholeco » reste au-dessus de 4x à la clôture de l'exercice (contre 3,5x précédemment sur le levier « Opco ») et une limitation de la distribution à 40 % du résultat net ;
- ▶ l'absence de remboursement d'instruments hybrides avec de la dette, sauf via le refinancement par du capital ou d'autres instruments hybrides, tant que le levier financier « wholeco » de votre groupe reste au-dessus de 5x (contre 3,5x précédemment) ;
- ▶ par ailleurs, votre groupe a également annoncé l'indexation du crédit syndiqué à des objectifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). En cohérence avec son ambition ESG et le rôle central de cette stratégie, les conditions financières du crédit syndiqué seront indexées sur des indicateurs extra-financiers portant sur les parcours de formation diplômante, la sécurité, la santé au travail et les audits ISO 9001. Les indicateurs cibles sont fixés jusqu'à fin 2025, avec une clause de rendez-vous pour fixer les indicateurs cibles suivants (notamment pour prendre en compte la finalisation du programme de cessions). A ce titre, il est prévu que la marge du crédit syndiqué s'ajustera à la hausse ou à la baisse, en fonction de l'atteinte ou non des objectifs extra-financiers.

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

Votre conseil a motivé cette convention de la façon suivante : apporter une visibilité supplémentaire à votre groupe pour la poursuite maîtrisée de son développement et l'accomplissement de sa mission.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

■ Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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 Predica, actionnaire de votre société détenant plus de 10 % du capital et des droits de vote

Personnes intéressées au sein de votre conseil d'administration

La société Predica, représentée par M^{me} Florence Barjou, et M. Philippe Dumont, désigné sur proposition de la société Predica (administrateur de votre société jusqu'au 19 janvier 2024), membres du conseil d'administration de votre société.

1) Convention relative au plan de renforcement de la structure financière de votre groupe

Nature et objet

Le 13 novembre 2023, votre société a conclu une convention réglementée avec la société Predica qui porte sur le plan de renforcement de la structure financière de votre société.

Votre conseil d'administration a autorisé la conclusion de cette convention lors de sa réunion du 13 novembre 2023, conformément à l'article L. 225-38 du Code de commerce, avec la société Predica, représentée par M^{me} Florence Barjou, et M. Philippe Dumont, désigné sur proposition de la société Predica, membres du conseil d'administration de votre société qui n'ont pas pris part aux débats et au vote.

Modalités

La convention prévoit :

- ▶ l'entrée en négociation exclusive avec la société Predica afin de finaliser, au plus tard le 15 décembre 2023, un partenariat immobilier portant sur dix-neuf actifs français représentant une valeur brute d'actifs de MEUR 267,8 hors droits. La société Predica souscrira pour MEUR 140 à des obligations émises par la filiale immobilière de votre groupe regroupant ces actifs (SPV) et remboursables en actions du SPV, pour une durée de sept ans assorties d'un coupon fixe de 10,50 % ;
- ▶ l'engagement de votre société de poursuivre activement et à faire ses meilleurs efforts pour finaliser les négociations avec un investisseur tiers concernant un second partenariat immobilier portant sur onze actifs anglais d'une valeur brute d'actifs de l'ordre de MEUR 227 hors droits, avec l'objectif de finaliser ces négociations au plus vite et de réaliser ce partenariat avant le 30 novembre 2023. Dans l'hypothèse où aucun accord ferme concernant ledit partenariat immobilier ne serait conclu avant le 30 novembre 2023, la société Predica s'engage à se substituer à l'investisseur potentiel et à négocier de bonne foi et dans les meilleurs délais la documentation juridique relative à ce partenariat pour un montant global d'investissement d'environ MEUR 90 ;
- ▶ le projet d'augmentation du capital de votre société avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires afin de lever un montant brut de MEUR 300 visant à renforcer ses fonds propres dont la réalisation sera garantie par (i) la société Predica qui placera un ordre de souscription à titre irréductible et réductible à concurrence de MEUR 200, et (ii) pour le solde, par un contrat de garantie qui serait conclu avec un syndicat bancaire. L'augmentation du capital pourra être précédée d'une réduction de la valeur nominale des actions. A défaut, l'augmentation du capital serait libérée partiellement en numéraire pour un montant inférieur à la valeur nominale des actions et, pour le solde, par incorporation de primes ou de réserves figurant au bilan de votre société. Le prix de souscription, qui sera fixé par votre conseil d'administration, sera égal au cours théorique de l'action ex-droit (TERP) de l'action, affecté d'une décote conforme aux pratiques de marché ;
- ▶ la mise en place par votre société, dès 2024, d'un programme de cessions d'actifs opérationnels et immobiliers ainsi que des partenariats en capital pour un montant de cessions (Proceeds) d'environ 1 milliard d'euros contribuant à l'amélioration de son levier financier et à son désendettement.

2) Convention relative à la mise en œuvre d'un partenariat immobilier en France

Nature et objet

Le 15 décembre 2023, votre société a conclu une convention réglementée avec la société Predica dans le cadre de la mise en œuvre du plan de renforcement de la structure financière de votre groupe.

Votre conseil d'administration a autorisé, sur recommandation du comité d'audit, la conclusion de cette convention lors de sa réunion du 7 décembre 2023, conformément à l'article L. 225-38 du Code de commerce, avec la société Predica représentée par M^{me} Florence Barjou et M. Philippe Dumont, désigné sur proposition de la société Predica, membres de votre conseil d'administration qui n'ont pas pris part aux débats et au vote.

Modalités

La convention prévoit :

- ▶ la mise en œuvre d'un partenariat immobilier portant sur dix-neuf actifs français représentant une valeur brute d'actifs de MEUR 263,6 hors droits (le « Véhicule »). La société Predica a souscrit pour MEUR 140 à des obligations émises par la société Korian & Partenaires Immobilier 12 (« KPI 12 ») et remboursables en actions de préférence de KPI 12 (les « ORA ») ;
- ▶ que les ORA seront émises pour une durée de sept ans et assorties d'un coupon fixe de 10,50 % l'an ;
- ▶ les principaux termes et conditions du partenariat immobilier suivants :
 - ▶ un rendement de 10,50 % l'an pour la société Predica, majoré de 2,50 % dans l'hypothèse d'une capitalisation des intérêts dus ;
 - ▶ un remboursement des ORA en actions de préférence à leur échéance, soit sept ans après leur émission ;
 - ▶ un rendement additionnel de 5 % l'an pour la société Predica à compter du remboursement des ORA en actions de préférence ;
 - ▶ une faculté pour votre société de racheter à tout moment les ORA auprès de la société Predica pendant six ans et dix mois à compter de leur émission ;
 - ▶ une interdiction de transfert des titres de la société KPI 12 pour la société Predica et votre société pendant sept ans et une interdiction de nantir les titres de la société KPI 12 pendant dix ans ;
 - ▶ une faculté pour la société Predica de sortir du Véhicule à partir de la septième année avec un droit de priorité en faveur de votre société ;
 - ▶ en l'absence d'exercice par votre société de son droit de priorité, une faculté pour la société Predica de lancer un processus de cession de tout ou partie du Véhicule (actifs ou titres) à compter de la septième année, avec possibilité de nommer un directeur général délégué pour mener cette cession et une remontée prioritaire des produits de cession à la société Predica ;
 - ▶ un pouvoir suffisant de votre société sur les décisions clés pour maintenir la consolidation comptable du Véhicule par intégration globale pré-conversion des ORA ;
 - ▶ des cas de défaut incluant notamment l'ouverture de procédures collectives au niveau de votre société, entraînant une accélération du remboursement des ORA en actions de préférence de la société KPI 12 et donnant notamment le droit à la société Predica de racheter les titres ou les actifs de la société KPI 12 avec une décote de 20 %, à l'exception des titres et actifs de ses véhicules de développement sur lesquels votre société bénéficie d'une promesse de vente ;

- ▶ que la société KPI 12 utilisera le montant des ORA souscrit par la société Predica de la manière suivante :
 - ▶ le remboursement du compte courant d'actionnaires de votre société au sein de la société KPI 12 à hauteur d'un montant MEUR 31,8 ;
 - ▶ la constitution d'une réserve de trésorerie à hauteur d'un montant de MEUR 25 réduite à MEUR 10 au fur et à mesure des levées d'options des crédits-bails en cours ;
 - ▶ le placement éventuel d'une partie de la trésorerie de la société KPI 12 dans le cadre d'un prêt à long terme à hauteur de MEUR 40 au profit de votre société et de la convention de cash pooling de votre groupe ;
 - ▶ un investissement progressif en fonds propres de la société KPI 12 indirectement dans un partenariat immobilier avec la Banque des Territoires dans la limite de MEUR 30,8.

3) Convention relative à la mise en place d'un partenariat immobilier au Royaume-Uni

Nature et objet

Le 27 décembre 2023, votre société a conclu une convention réglementée avec la société Predica dans le cadre de la mise en œuvre du plan de renforcement de la structure financière de votre groupe.

Votre conseil d'administration a autorisé, sur recommandation du comité d'audit, la conclusion de la convention initiale lors de sa réunion du 7 décembre 2023, conformément à l'article L. 225-38 du Code de commerce, avec la société Predica, représentée par M^{me} Florence Barjou, et M. Philippe Dumont, qui n'ont pas pris part aux débats et au vote.

Modalités

La convention prévoit :

- ▶ la mise en œuvre d'un partenariat immobilier portant sur onze actifs et un terrain au Royaume-Uni représentant une valeur brute d'actifs de MGBP 198 hors droits au 30 juin 2023 (le « Véhicule »). La société Predica a souscrit pour MEUR 90 à des obligations émises par la société Clariane & Partenaires Immobilier 5 (« CPI 5 ») et remboursables en actions de préférence de CPI 5 (les « ORA ») ;
- ▶ que les ORA ont été émises pour une durée de cinq ans et assorties d'un coupon fixe de 8 % l'an ;
- ▶ les principaux termes et conditions du partenariat immobilier suivants :
 - ▶ un rendement de 8 % l'an pour la société Predica, majoré de 2,50 % dans l'hypothèse d'une capitalisation des intérêts dus ;
 - ▶ un remboursement des ORA en actions de préférence à leur échéance, soit cinq ans après leur émission ;
 - ▶ un rendement additionnel de 2,50 % l'an pour la société Predica à compter du remboursement des ORA en actions de préférence et un droit prioritaire au bénéfice de la société Predica en cas de distribution des produits de cession des actifs de la société CPI 5 ;

- ▶ une faculté pour votre société de racheter à tout moment les ORA auprès de la société Predica pendant quatre ans et dix mois à compter de leur émission ;
- ▶ une interdiction de transfert des titres de la société CPI 5 pour la société Predica et votre société pendant cinq ans et une interdiction de nantir les titres de la société CPI 5 pendant dix ans ;
- ▶ une faculté pour la société Predica de sortir du Véhicule à partir de la cinquième année avec un droit de priorité en faveur de votre société ;
- ▶ en l'absence d'exercice par votre société de son droit de priorité, une faculté pour la société Predica ou pour la société CPI 5 de lancer un processus de cession de tout ou partie des titres du Véhicule ou de ses actifs à compter de la cinquième année, avec possibilité de nommer un directeur général délégué pour mener cette cession ;
- ▶ un pouvoir suffisant de votre société sur les décisions clés pour maintenir la consolidation comptable du Véhicule par intégration globale pré-conversion des ORA et son traitement comptable en « equity » ;
- ▶ des cas de défaut incluant notamment l'ouverture de procédures collectives au niveau de votre société, entraînant une accélération du remboursement des ORA en actions de préférence de la société CPI 5 et donnant notamment le droit à la société Predica de racheter les titres ou actifs de la société CPI 5 avec une décote de 20 % ;
- ▶ que la société CPI 5 utilisera le montant des ORA souscrit par la société Predica pour le remboursement du compte courant d'actionnaires de votre société au sein de la société CPI 5.

4) Avenant relatif à la convention initiale conclue le 15 décembre 2023

Nature et objet

Le 27 décembre 2023, votre société a conclu une convention réglementée avec la société Predica dans le cadre de la mise en œuvre du plan de renforcement de la structure financière de votre groupe. Cette convention est un avenant à la convention initiale conclue le 15 décembre 2023 relative à la mise en œuvre d'un partenariat immobilier portant sur dix-neuf actifs français représentant une valeur brute d'actifs de MEUR 263,6 hors droits.

Votre conseil d'administration a autorisé, sur recommandation du comité d'audit, la conclusion de la convention initiale lors de sa réunion du 7 décembre 2023, conformément à l'article L. 225-38 du Code de commerce, avec la société Predica représentée par M^{me} Florence Barjou et M. Philippe Dumont, qui n'ont pas pris part aux débats et au vote.

Modalités

La convention initiale prévoit :

- ▶ la mise en œuvre d'un partenariat immobilier portant sur dix-neuf actifs français représentant une valeur brute d'actifs de MEUR 263,6 hors droits (le « Véhicule »). La société Predica a souscrit pour MEUR 140 à des obligations émises par la société Korian & Partenaires Immobilier 12 (« KPI 12 ») et remboursables en actions de préférence de la société KPI 12 (les « ORA ») ;
- ▶ que les ORA ont été émises pour une durée de sept ans et assorties d'un coupon fixe de 10,50 % l'an ;

- ▶ les principaux termes et conditions du partenariat immobilier suivants :
 - ▶ un rendement de 10,50 % l'an pour la société Predica, majoré de 2,50 % dans l'hypothèse d'une capitalisation des intérêts dus ;
 - ▶ un remboursement des ORA en actions de préférence à leur échéance, soit sept ans après leur émission ;
 - ▶ un rendement additionnel de 5 % l'an pour la société Predica à compter du remboursement des ORA en actions de préférence et un droit prioritaire au bénéfice de la société Predica en cas de distribution des produits de cession des actifs de la société KPI 12 ;
 - ▶ une faculté pour votre société de racheter à tout moment les ORA auprès de la société Predica pendant six ans et dix mois à compter de leur émission ;
 - ▶ une interdiction de transfert des titres de la société KPI 12 pour la société Predica et votre société pendant sept ans et une interdiction de nantir les titres de la société KPI 12 pendant dix ans ;
 - ▶ une faculté pour la société Predica de sortir du Véhicule à partir de la septième année avec un droit de priorité en faveur de votre société ;
 - ▶ en l'absence d'exercice par votre société de son droit de priorité, une faculté pour la société Predica ou la société KPI 12 de lancer un processus de cession portant sur les titres du Véhicule ou ses actifs, à compter de la septième année, avec possibilité de nommer un directeur général délégué pour mener cette cession ;
 - ▶ un pouvoir suffisant de votre société sur les décisions clés pour maintenir la consolidation comptable du Véhicule par intégration globale pré-conversion des ORA ;
 - ▶ des cas de défaut incluant notamment l'ouverture de procédures collectives au niveau de votre société, entraînant une accélération du remboursement des ORA en actions de préférence de la société KPI 12 et donnant notamment le droit à la société Predica de racheter les titres ou actifs de la société KPI 12 avec une décote de 20 %, à l'exception des titres et actifs de son véhicule de développement sur lesquels votre société bénéficie d'une promesse de vente ;
- ▶ que la société KPI 12 utilisera le montant des ORA souscrit par la société Predica de la manière suivante :
 - ▶ le remboursement du compte courant d'actionnaires de votre société au sein de la société KPI 12 à hauteur d'un montant MEUR 31,8 ;
 - ▶ la constitution d'une réserve de trésorerie à hauteur d'un montant de MEUR 25 réduite à MEUR 10 au fur et à mesure des levées d'options des crédits-bails en cours ;
 - ▶ le placement éventuel d'une partie de la trésorerie de la société KPI 12 dans le cadre d'un prêt à long terme à hauteur de MEUR 40 au profit de votre société et de la convention de cash pooling de votre groupe ;

- un investissement progressif en fonds propres de la société KPI 12 indirectement dans un partenariat immobilier avec la Banque des Territoires dans la limite de MEUR 30,8.

L'avenant précise les décisions clés sur lesquelles votre société pourra exercer son contrôle afin de maintenir la consolidation comptable du Véhicule.

- **Avec la Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France, le Crédit Lyonnais et Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, sociétés appartenant au même groupe que la société Predica, actionnaire de votre société détenant plus de 10 % du capital et des droits de vote**

Personnes intéressées au sein de votre conseil d'administration

La société Predica, représentée par M^{me} Florence Barjou, et M. Philippe Dumont, désigné sur proposition de la société Predica (administrateur de votre société jusqu'au 19 janvier 2024), membres du conseil d'administration de votre société.

1) Lettre d'engagement

Nature et objet

Le 14 novembre 2023, votre société a conclu une lettre d'engagement (la « Lettre ») avec la Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile-de-France, le Crédit Lyonnais et Crédit Agricole Corporate and Investment Bank. Cette Lettre a été signée dans le cadre de la mise en œuvre du plan de renforcement de la structure financière de votre groupe.

Votre conseil d'administration a autorisé la conclusion de cette convention lors de sa réunion du 13 novembre 2023, conformément à l'article L. 225-38 du Code de commerce, avec la société Predica représentée par M^{me} Florence Barjou et M. Philippe Dumont, désigné sur proposition de la société Predica, membres de votre conseil d'administration qui n'ont pas pris part aux débats et au vote.

Modalités

Les principaux termes et conditions financières de la Lettre sont les suivants : prêt relais immobilier à terme d'un montant de MEUR 200 et arrivant à échéance le 31 janvier 2025. Le tirage est subordonné, outre les conditions préalables et suspensives usuelles et les conditions de structure, à la réalisation effective des deux partenariats immobiliers mentionnés dans le communiqué de presse de votre société du 14 novembre 2023. Enfin, outre les cas usuels, le prêt relais devra être remboursé par anticipation en cas d'abandon du projet d'augmentation du capital de MEUR 300 (montant de souscription en numéraire) annoncé le 14 novembre 2023, sauf projet alternatif de votre société de lever un financement en fonds propres ou quasi-fonds propres ou de même nature d'un montant minimal de MEUR 300.

2) Prêt relais immobilier

Nature et objet

Le 28 décembre 2023, votre société a conclu un prêt relais immobilier (le « Prêt ») avec la Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel de Paris et d'Ile de France, le Crédit Lyonnais et Crédit Agricole Corporate and Investment Bank (ensemble, les « Arrangeurs »).

Votre conseil d'administration a autorisé, sur recommandation du comité d'audit, la conclusion de cette convention lors de sa réunion du 7 décembre 2023, conformément à l'article L. 225-38 du Code de commerce, avec la société Predica représentée par M^{me} Florence Barjou et M. Philippe Dumont, désigné sur proposition de la société Predica, membres de votre conseil d'administration qui n'ont pas pris part aux débats et au vote.

Modalités

Le Prêt a été conclu afin de financer et de refinancer des investissements immobiliers de votre groupe. Le montant du Prêt est de MEUR 200 et a pour échéance le 31 janvier 2025. Aussi, outre les cas usuels, le Prêt devra être remboursé par anticipation en cas d'abandon du projet d'augmentation du capital de MEUR 300 (montant de souscription en numéraire) annoncé le 14 novembre 2023, sauf projet alternatif de votre société de lever un financement en fonds propres ou quasi-fonds propres ou de même nature d'un montant minimal de MEUR 300. Enfin, les prêteurs bénéficient de suretés sous forme de nantissement de parts sociales de certaines filiales de votre société garantissant le Prêt.

■ Conventions approuvées au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale du 26 mars 2024 sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 29 février 2024 ainsi que par l'assemblée générale mixte du 10 juin 2024 sur rapport spécial des commissaires aux comptes du 19 mai 2024.

- **Avec la société Predica, actionnaire de votre société détenant plus de 10 % du capital et des droits de vote**

Personnes intéressées au sein de votre conseil d'administration

La société Predica, représentée par M^{me} Florence Barjou et M. Matthieu Lance, désigné sur proposition de la société Predica (administrateur de votre société depuis le 19 janvier 2024), membres du conseil d'administration de votre société.

- 1) **Avenant du 28 février 2024 relatif à la convention initiale conclue le 13 novembre 2023 relative au plan de renforcement de la structure financière de votre groupe**

Nature et objet

Le 28 février 2024, votre société a conclu avec la société Predica un avenant à la convention conclue le 13 novembre 2023 relative au plan de renforcement de la structure financière de votre groupe présentée dans la partie « Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs » du présent rapport.

Votre conseil d'administration a autorisé la conclusion de cette convention lors de sa réunion du 28 février 2024, conformément à l'article L. 225-38 du Code de commerce, avec la société Predica représentée par M^{me} Florence Barjou et M. Matthieu Lance, désigné sur proposition de la société Predica, membres de votre conseil d'administration qui n'ont pas pris part aux débats et au vote.

Modalités

Au titre du protocole initial, la société Predica s'était notamment engagée :

- à voter en faveur des résolutions nécessaires à la mise en œuvre de l'augmentation du capital ;

- ▶ à soutenir votre société dans sa recherche active d'investisseurs institutionnels acceptant de participer à l'augmentation du capital ;
- ▶ en cas d'éventuelle prise de contrôle de votre société à l'issue de la réalisation de l'augmentation du capital, à maintenir la cotation de votre société et à ne pas accroître son niveau de participation dans le capital de votre société pour une durée minimale de six mois.

L'avenant a apporté les précisions et ajustements suivants :

- ▶ la société Predica s'engage à plafonner, lors de l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur les résolutions relatives à l'augmentation du capital (et uniquement pour les résolutions relatives à l'augmentation du capital), ses droits de vote au tiers des droits de vote des actionnaires présents ou représentés ;
- ▶ l'engagement de souscription de la société Predica à l'augmentation du capital à titre réductible pourra également prendre la forme, en tout ou partie, d'un engagement de garantie. Cet engagement de souscription à titre réductible et/ou de garantie pourrait être réduit au profit des engagements de souscription et/ou de garantie qui seraient pris par des actionnaires ou des investisseurs institutionnels tiers, la société Predica s'engageant à voter au conseil d'administration de votre société en faveur de toute solution permettant de favoriser à la fois la réussite de l'augmentation du capital et une telle réduction de son engagement de souscription à titre réductible et/ou de garantie ;
- ▶ en cas d'éventuelle prise de contrôle de votre société à l'issue de la réalisation de l'augmentation du capital, la société Predica s'engage à maintenir la cotation de votre société et à ne pas accroître son niveau de participation dans le capital de votre société pour une durée minimale de douze mois (au lieu des six mois prévus dans le protocole initial).

2) Avenant du 28 février 2024 relatif à la convention initiale conclue le 27 décembre 2023 relative à la mise en place d'un partenariat immobilier au Royaume-Uni

Nature et objet

Le 28 février 2024, votre société a conclu une convention réglementée avec la société Predica dans le cadre de la mise en œuvre du plan de renforcement de la structure financière de votre groupe. Cette convention est un avenant à la convention initiale conclue le 27 décembre 2023 relative à la mise en place d'un partenariat immobilier portant sur onze actifs au Royaume-Uni présentée dans la partie « Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs » du présent rapport.

Votre conseil d'administration a autorisé la conclusion de cette convention lors de sa réunion du 28 février 2024, conformément à l'article L. 225-38 du Code de commerce, avec la société Predica, représentée par M^{me} Florence Barjou et M. Matthieu Lance, désigné sur proposition de la société Predica, membres de votre conseil d'administration qui n'ont pas pris part aux débats et au vote.

Modalités

La convention initiale prévoit :

- ▶ la mise en œuvre d'un partenariat immobilier portant sur onze actifs et un terrain au Royaume-Uni représentant une valeur brute d'actifs de MGBP 198 hors droits au 30 juin 2023 (le « Véhicule »). La société Predica a souscrit pour MEUR 90 à des obligations émises par la société Clariane & Partenaires Immobilier 5 (« CPI 5 ») et remboursables en actions de préférence de la société CPI 5 (les « ORA ») ;

- ▶ que les ORA ont été émises pour une durée de cinq ans et assorties d'un coupon fixe de 8 % l'an.
- ▶ les principaux termes et conditions du partenariat immobilier suivants :
 - ▶ un rendement de 8 % l'an pour la société Predica, majoré de 2,50 % dans l'hypothèse d'une capitalisation des intérêts dus ;
 - ▶ un remboursement des ORA en actions de préférence à leur échéance, soit cinq ans après leur émission ;
 - ▶ un rendement additionnel de 2,50 % l'an pour la société Predica à compter du remboursement des ORA en actions de préférence et un droit prioritaire au bénéfice de la société Predica en cas de distribution des produits de cession des actifs de la société CPI 5 ;
 - ▶ une faculté pour votre société de racheter à tout moment les ORA auprès de la société Predica pendant quatre ans et dix mois à compter de leur émission ;
 - ▶ une interdiction de transfert des titres de la société CPI 5 pour la société Predica et votre société pendant cinq ans et une interdiction de nantir les titres de la société CPI 5 pendant dix ans ;
 - ▶ une faculté pour la société Predica de sortir du Véhicule à partir de la cinquième année avec un droit de priorité en faveur de votre société ;
 - ▶ en l'absence d'exercice par votre société de son droit de priorité, une faculté pour la société Predica ou pour la société CPI 5 de lancer un processus de cession de tout ou partie des titres du Véhicule ou de ses actifs à compter de la cinquième année, avec possibilité de nommer un directeur général délégué pour mener cette cession ;
 - ▶ un pouvoir suffisant de votre société sur les décisions clés pour maintenir la consolidation comptable du Véhicule par intégration globale pré-conversion des ORA et son traitement comptable en « equity » ;
 - ▶ des cas de défaut incluant notamment l'ouverture de procédures collectives au niveau de votre société, entraînant une accélération du remboursement des ORA en actions de préférence de la société CPI 5 et donnant notamment le droit à la société Predica de racheter les titres ou actifs de la société CPI 5 avec une décote de 20 %.

La société CPI 5 utilisera le montant des ORA souscrites par la société Predica pour le remboursement du compte courant d'actionnaires de votre société au sein de la société CPI 5.

L'avenant est conclu dans le cadre de la cession par votre groupe de l'ensemble de ses activités et de ses actifs au Royaume-Uni et précise les conditions dans lesquelles les ORA seront remboursées en actions de préférence de la société CPI 5, les modalités de conversion des actions de préférence en actions ordinaires de la société CPI 5 et la distribution par la société CPI 5 des produits en cas de cession d'actifs.

3) Accord d'exécution relatif au protocole d'accord portant sur le plan de renforcement de la structure financière de votre société

Nature et objet

Votre conseil d'administration, lors de sa réunion du 15 mai 2024, a autorisé la conclusion d'un accord d'exécution du protocole d'accord conclu avec la société Predica du 13 novembre 2023 portant sur le plan de renforcement de la structure financière de votre société, présenté dans la partie « Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs » du présent rapport. Cet accord a été conclu le 17 mai 2024.

M^{me} Florence Barjou et M. Matthieu Lance, désigné sur proposition de la société Predica, membres de votre conseil d'administration, n'ont pas pris part aux débats et au vote de votre conseil d'administration.

Modalités

Dans le cadre et pour les besoins de réalisation du projet relatif à l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant nominal maximum de MEUR 300, approuvé lors de l'assemblée générale mixte du 26 mars 2024, (le « Projet »), cet accord prévoit notamment :

1. Un engagement irrévocable de la société Predica de :

- ▶ voter, lors de l'assemblée générale mixte des actionnaires de votre société convoquée le 10 juin 2024, en faveur des résolutions relatives (i) à l'augmentation du capital réservée et (ii) à la nomination de deux administrateurs présentés par la société HLD Europe et d'un administrateur présenté par la société Leima Valeurs ;
- ▶ voter, lors de la réunion de votre conseil d'administration qui déterminera les termes de l'augmentation du capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en faveur de cette augmentation du capital ; et
- ▶ souscrire à l'augmentation du capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, (i) à titre irréductible à hauteur de sa participation, et (ii) à titre réductible et/ou de garantie pour le solde, à hauteur d'un montant global maximal de MEUR 200 de sorte que sa participation, à l'issue de l'augmentation du capital avec maintien du droit préférentiel de souscription, avec :
 - (i) les actions de votre société déjà détenues par Predica et les autres entités du groupe Crédit Agricole ;
 - (ii) les actions de votre société ne qui seraient éventuellement acquises auprès d'autres actionnaires ;
 - (iii) les actions de votre société à souscrire à la suite de l'acquisition de l'intégralité des droits préférentiels de souscription attachés aux actions Clariane visées aux (i) et (ii) et acquis auprès de la société Holding Malakoff Humanis ou d'autres actionnaires, soit au maximum égale à 29,90 % du capital et des droits de vote de votre société (la « Détention Maximale ») ;
- ▶ ne pas acquérir de titres de votre société à l'issue du Projet, dès lors que ces acquisitions conduiraient la société Predica à franchir, au regard de sa participation et de celles des autres entités du groupe Crédit Agricole, les seuils de 30 % du capital ou des droits de vote de votre société, et ce pour une durée de douze mois.

2. L'engagement de votre société de faire ses meilleurs efforts pour assister la société Predica à acquérir, auprès d'actionnaires souhaitant les vendre, des droits préférentiels de souscriptions et/ou des actions Clariane permettant à Predica de maintenir sa participation au niveau de sa participation préexistante à l'augmentation de capital réservée (à savoir 24,6 %).
3. Dès lors que la participation de la société Predica ne devrait pas à l'issue des augmentations du capital envisagées dépasser la Détention Maximale, votre société et la société Predica, s'engagent à renoncer, pour les seuls besoins du Projet, aux conditions suspensives non encore réalisées à date relatives à une éventuelle prise de contrôle telles que prévues par le protocole initial conclu le 13 novembre 2023 :
 - (i) autorisations au titre du contrôle des concentrations ;
 - (ii) autorisation réglementaire requise au titre de la réglementation *Foreign Subsidies Regulation* ;
 - (iii) modification des termes du contrat d'émission des Océanes à maturité 2027.
3. A l'issue des augmentations du capital, votre conseil d'administration continuera à être composé conformément aux principes énoncés dans le Code AFEP-MEDEF et comprendra :
 - (i) si la société Predica en fait la demande, trois administrateurs nommés par la société Predica aussi longtemps que celle-ci détiendra 25 % ou plus du capital de votre société (représentés dans les quatre comités de votre conseil d'administration) ;
 - (ii) deux administrateurs nommés par la société Predica aussi longtemps que la société Predica détiendra 20 % ou plus du capital de votre société (représentés dans les trois comités de votre conseil d'administration suivants : comité d'audit, comité des rémunérations et des nominations et comité d'investissement) ; et
 - (iii) un administrateur nommé par la société Predica aussi longtemps que sa participation sera comprise entre 10 % (inclus) et 20 % (exclu) du capital de votre société (représenté, au choix de la société Predica, dans deux des trois comités de votre conseil d'administration suivants : comité d'audit, comité des rémunérations et des nominations et comité d'investissement).

Paris-La Défense, le 3 avril 2025

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS SA

ERNST & YOUNG et Autres

Stéphane Marfisi

Anne Herbein