

6 RUE FRUCTIDOR

Société par actions simplifiée au capital de 4.794.960 €

Siège social : 10 rue de Madrid – 75008 Paris

848 766 481 R.C.S. Paris

(la « **Société** »)

**ACTE SOUS SEING PRIVE CONSTATANT LES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
EN DATE DU 27 FEVRIER 2026**

LES SOUSSIGNEES :

- **COVIVIO**, société anonyme à conseil d'administration, dont le siège social est situé 18 avenue François Mitterrand – 57000 Metz, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz sous le numéro 364 800 060, représentée par Monsieur Olivier ESTEVE, dûment habilité aux fins des présentes,

propriétaire de 2.402.275 actions de la Société, et

- **OPCI PREDICA BUREAUX**, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous la forme d'une société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 16/18 boulevard de Vaugirard – 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 522 856 905, représentée par la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 315 429 837, elle-même représentée par Monsieur Gauthier TOULEMONDE, dûment habilité aux fins des présentes,

propriétaire de 2.392.685 actions de la Société.

agissant en qualité de seuls associés de la Société (les « **Associés** »), propriétaire de 4.794.960 actions composant l'intégralité du capital social de la Société,

étant préalablement rappelé que la société ERNST & YOUNG AUDIT, commissaire aux comptes titulaire de la Société (le « **Commissaire aux Comptes** »), a été informée des présentes décisions,

ont, conformément à l'article 5.2.1 des statuts de la Société, entendu adopter les questions figurant à l'ordre du jour au moyen d'un acte sous seing privé auquel sont parties tous les Associés.

APRES AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES DOCUMENTS SUIVANTS :

- le rapport du Président de la Société ;
- le rapport du Commissaire aux Comptes ;
- le projet d'arrêté de créances établi ce jour par le Président de la Société relatif aux créances certaines, liquides et exigibles détenues par les Associés à l'encontre de la Société ;
- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 approuvés par décisions unanimes des associés en date du 30 avril 2025, lesdits comptes faisant apparaître :

- (i) une perte d'un montant de (21.010.026,61) €, laquelle a été affectée en totalité au poste « Report à nouveau », portant ainsi le solde de ce dernier à la somme de (74.188.030,21) €, et
 - (ii) des capitaux propres d'un montant de (25.611.111,21) €, qui demeurent inférieurs à la moitié du capital social ;
- un exemplaire des statuts à jour de la Société ; et
 - le projet de statuts modifiés de la Société.

ONT PRIS LES DECISIONS SUIVANTES PORTANT SUR L'ORDRE DU JOUR SUIVANT :

1. Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant nominal de vingt et un millions neuf cent quarante-neuf mille cent quarante euros (21.949.140 €), par l'émission de vingt et un millions neuf cent quarante-neuf mille cent quarante (21.949.140) actions nouvelles pour un prix de souscription d'un montant global de deux cent dix-neuf millions quatre cent quatre-vingt-onze mille quatre cents euros (219.491.400 €), à libérer intégralement en numéraire, y compris par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société ;
2. Constatation de la souscription des actions à émettre, de la clôture anticipée de la période de souscription et de la réalisation définitive de l'augmentation de capital ;
3. Modification corrélative des articles 2.1 et 2.2 des statuts de la Société respectivement intitulés « APPORTS » et « CAPITAL » ;
4. Apurement du report à nouveau déficitaire à hauteur de soixante-quatorze millions cent quatre-vingt-huit mille trente euros et vingt-et-un centimes (74.188.030,21 €) ;
5. Constatation de la reconstitution des capitaux propres ; et
6. Pouvoirs en vue des formalités.

PREMIERE DECISION

(Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant nominal de vingt et un millions neuf cent quarante-neuf mille cent quarante euros (21.949.140 €), par l'émission de vingt et un millions neuf cent quarante-neuf mille cent quarante (21.949.140) actions nouvelles pour un prix de souscription d'un montant global de deux cent dix-neuf millions quatre cent quatre-vingt-onze mille quatre cents euros (219.491.400 €), à libérer intégralement en numéraire, y compris par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société)

Les Associés, après avoir pris connaissance du rapport du Président et constatant la libération intégrale du capital social de la Société, décident, en application des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce :

- d'augmenter le capital social de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'un montant nominal de vingt et un millions neuf cent quarante-neuf mille cent quarante euros (21.949.140 €), assorti d'une prime d'émission d'un montant global de cent quatre-vingt-dix-sept millions cinq cent quarante-deux mille deux cent soixante euros (197.542.260 €), soit un montant global (nominal et prime d'émission) de deux cent dix-neuf millions quatre cent quatre-vingt-onze mille quatre cents euros (219.491.400 €), pour porter le capital de la Société de quatre millions sept cent quatre-vingt-quatorze mille neuf cent soixante euros (4.794.960 €) à vingt-six millions sept cent quarante-quatre mille cent euros (26.744.100 €), par l'émission de vingt et un millions neuf cent quarante-neuf mille cent quarante (21.949.140) actions nouvelles, d'une valeur nominale d'un euro (1 €) chacune, avec une prime d'émission de neuf euros (9 €) chacune ;
- que les actions nouvelles seront intégralement libérées lors de leur souscription en numéraire, y compris par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société ;
- que la prime d'émission sera portée sur un compte « Primes d'émission » sur lequel porteront, dans les conditions prévues par les statuts de la Société, les droits de tous les Associés de la Société et qui pourra recevoir toute affectation par décision des Associés ;
- que les actions nouvelles qui seront émises par la Société porteront jouissance courante à compter de la réalisation définitive de l'augmentation de capital susvisée ;
- que les actions nouvelles seront, dès leur création, intégralement assimilées aux actions anciennes, jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts de la Société ;
- que le Président ne pourra limiter le montant de l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies même si celui-ci atteint les trois quarts au moins de l'augmentation de capital, sauf le cas où le nombre des actions non souscrites représenterait moins de 3 % de l'augmentation de capital, le Président pouvant alors d'office limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies ; et
- de conférer, dans les limites et conditions précisées dans la présente décision, tous pouvoirs au Président à l'effet de mettre en œuvre la présente décision, et notamment de recueillir les souscriptions, de procéder à l'arrêté des créances et de transmettre cet arrêté pour certification au Commissaire aux Comptes, de recueillir le certificat attestant de la libération de l'augmentation de capital susvisée, de procéder le cas échéant à la constatation matérielle de la réalisation de l'augmentation de capital susvisée et notamment, le cas échéant, à la constatation de la clôture anticipée en cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital susvisée, et, plus généralement, de procéder à toutes les formalités consécutives à l'augmentation de capital susvisée et faire tout ce qui sera utile, approprié ou nécessaire à l'émission des actions nouvelles réalisée en vertu de la présente décision ainsi qu'à l'exercice des droits qui y sont attachés et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de l'émission.

Les souscriptions seront reçues dans un délai de quatorze (14) jours calendaires à compter de ce jour sous la forme d'un bulletin de souscription signé par le souscripteur et accompagné (en cas de souscription par compensation de créances) du certificat délivré par le Commissaire aux Comptes attestant de la libération de l'augmentation de capital susvisée par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société, qui tiendra lieu de certificat de dépositaire conformément aux dispositions de l'article L. 225-146 du Code de commerce. La période de souscription sera close par anticipation dès lors que toutes les actions à émettre en vertu de la présente décision auront été intégralement souscrites conformément à ce qui précède. Si la totalité des souscriptions exigibles n'a pas été recueillie à l'expiration du délai de quatorze (14) jours calendaires précité (soit au plus tard le 12 mars 2026), la présente décision d'augmentation de capital sera caduque.

Cette décision est adoptée à l'unanimité par les Associés.

*

* *

Les Associés décident de procéder à une suspension de séance afin de permettre la réalisation matérielle de l'augmentation de capital susvisée.

*

* *

DEUXIEME DECISION

(Constatation de la souscription des actions à émettre, de la clôture anticipée de la période de souscription et de la réalisation définitive de l'augmentation de capital)

Les Associés, après avoir :

- pris connaissance de l'arrêté des créances du Président, certifié par le Commissaire aux Comptes ;
- signé les bulletins de souscription relatifs à la souscription de la totalité des vingt et un millions neuf cent quarante-neuf mille cent quarante (21.949.140) actions dont l'émission a été décidée aux termes de la première décision ; et
- libéré les sommes correspondant au montant total de leur souscription (prime d'émission comprise), soit un montant total de deux cent dix-neuf millions quatre cent quatre-vingt-onze mille quatre cents euros (219.491.400 €), par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société, ainsi que l'attestent les certificats et le rapport émis en date de ce jour par le Commissaire aux Comptes conformément aux dispositions de l'article L. 225-146 du Code de commerce ;

constatent que l'augmentation de capital objet de la première décision est intégralement souscrite et libérée et que la période de souscription se trouve close par anticipation et qu'en conséquence de ce qui précède, l'augmentation de capital objet de la première décision est ainsi définitivement réalisée.

Cette décision est adoptée à l'unanimité par les Associés.

TROISIEME DECISION

*(Modification corrélative des articles 2.1 et 2.2 des statuts de la Société respectivement intitulés
« APPORTS » et « CAPITAL »)*

En conséquence de l'adoption des décisions qui précèdent, les Associés décident :

- de compléter l'article 2.1 des statuts de la Société intitulé « APPORTS » par l'insertion d'un paragraphe rédigé comme suit :

« Aux termes des décisions unanimes des associés en date du 27 février 2026, le capital social de la Société a été augmenté :

- (i) par apport en numéraire de Covivio d'un montant nominal de dix millions neuf cent quatre-vingt-seize mille cinq cent dix-neuf euros (10.996.519 €) par l'émission de dix millions neuf cent quatre-vingt-seize mille cinq cent dix-neuf (10.996.519) actions nouvelles d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, intégralement souscrites par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible sur la Société ; et*
- (ii) par apport en numéraire de l'OPCI Predica Bureaux d'un montant nominal de dix millions neuf cent cinquante-deux mille six cent vingt et un euros (10.952.621 €) par l'émission de dix millions neuf cent cinquante-deux mille six cent vingt et une (10.952.621) actions nouvelles d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, intégralement souscrites par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible sur la Société. » ;*

le reste de l'article 2.1 des statuts de la Société demeurant inchangé,

- de modifier l'article 2.2 des statuts de la Société intitulé « CAPITAL », désormais rédigé comme suit :

« Le capital social de la Société est fixé à la somme de vingt-six millions sept cent quarante-quatre mille cent euros (26.744.100 €), divisé en vingt-six millions sept cent quarante-quatre mille cent (26.744.100) actions d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées.

Les actions confèrent à leurs titulaires les mêmes droits et obligations dans les conditions définies par les Statuts. ».

Cette décision est adoptée par l'unanimité des Associés.

QUATRIEME DECISION

(Apurement du report à nouveau déficitaire à hauteur de soixante-quatorze millions cent quatre-vingt-huit mille trente euros et vingt et un centimes (74.188.030,21 €))

Les Associés, connaissance prise du rapport du Président, décident d'apurer l'intégralité des pertes de la Société figurant au compte « Report à nouveau » des comptes annuels de la Société au 31 décembre 2024, soit un montant de soixante-quatorze millions cent quatre-vingt-huit mille trente euros et vingt-et-un centimes (74.188.030,21 €), par imputation sur le compte « Primes d'émission » qui sera ainsi ramené de deux cent quarante-et-un millions trois cent vingt-quatre mille deux cent dix-neuf euros (241.324.219 €) (son montant à l'issue de l'augmentation de capital objet de la première décision) à cent soixante-sept millions cent trente-six mille cent quatre-vingt-huit euros et soixante-dix-neuf centimes (167.136.188,79 €).

Cette décision est adoptée par l'unanimité des Associés.

CINQUIEME DECISION

(Constatation de la reconstitution des capitaux propres)

Les Associés, connaissance prise du rapport du Président, constatent, au regard des décisions précédentes, que les capitaux propres de la Société se trouvent reconstitués à hauteur de la moitié au moins du capital social.

Cette décision est adoptée à l'unanimité par les Associés.

SIXIEME DECISION

(Pouvoirs en vue des formalités)

Les Associés décident de donner tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités consécutives à l'adoption des décisions ci-dessus, telles qu'exigées par la loi et la réglementation.

Cette décision est adoptée à l'unanimité par les Associés.

*

*

*

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par les Associés.

Signé par :

ESTÈVE Olivier

4EC2CD820A64D1...

COVIVIO

représentée par M. Olivier Estève

Signé par :

TOULEMONDE Gauthier

5D08E74DDC1F74B...

OPCI PREDICA BUREAUX

représentée par la société Amundi
Immobilier, elle-même représentée
par M. Gauthier Toulemonde