

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** »)

**RAPPORT DU PRESIDENT EN VUE DES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
EN DATE DU 27 FEVRIER 2026**

Chers associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux prescriptions légales, réglementaires et statutaires, notre rapport en vue de soumettre à votre approbation, en vos qualités d'associés de la Société, les décisions requises ce jour.

EXPOSE PREALABLE

Il vous est rappelé qu'afin de reconstituer ses capitaux propres, la Société envisage de procéder à une 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 d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, assorties d'une prime d'émission unitaire de neuf euros (9 €), soit une prime d'émission totale de cent quatre-vingt-dix-sept millions cinq cent quarante-deux mille deux cent soixante euros (197.542.260 €), et 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.

En outre, afin d'apurer les pertes de la Société et de reconstituer ses capitaux propres à un montant au moins égal à la moitié de son capital social, la Société envisage d'imputer sur le compte « Primes d'émission » la somme figurant au crédit du compte « Report à nouveau », soit soixante-quatorze millions cent quatre-vingt-huit mille trente euros et vingt-et-un centimes (-74.188.030,21 €).

MARCHE DES AFFAIRES SOCIALES DE LA SOCIETE - MOTIFS DES OPERATIONS

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-113 du Code de commerce, nous vous rappelons que la Société a été immatriculée le 22 février 2019.

Par décisions unanimes en date du 14 mai 2024, les associés ont constaté que les capitaux propres étaient devenus inférieurs à la moitié du capital social, conformément aux dispositions de l'article L.225-248 du Code de commerce, et ont décidé de ne pas procéder à la dissolution anticipée de la Société.

L'augmentation de capital proposée vise à capitaliser une partie des créances détenues par les associés au titre de prêt d'associés, afin de permettre la reconstitution des capitaux propres.

L'imputation de l'intégralité du compte « Report à nouveau » sur le compte « Primes d'émission » a pour finalité d'apurer le solde débiteur du compte « Report à nouveau ».

*
* *

En conséquence, vous êtes appelés, conformément aux dispositions légales et aux stipulations statutaires, à vous prononcer sur les projets de décisions suivantes :

- 1) Augmentation de capital 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 €), 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.

1. **AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE AVEC MAINTIEN DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION D'UN MONTANT NOMINAL DE VINGT ET UN MILLIONS NEUF CENT QUARANTE-NEUF MILLE CENT QUARANTE EUROS (21.949.140 €), PAR L'EMISSION 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 €), A LIBERER INTEGRALEMENT EN NUMERAIRE, Y COMPRIS PAR COMPENSATION AVEC DES CREANCES CERTAINES, LIQUIDES ET EXIGIBLES SUR LA SOCIETE**

Il vous sera proposé, après avoir pris connaissance du présent rapport, de :

- constater que le capital social de la Société est intégralement libéré ;
- décider, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129 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 le porter 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 ;

- décider 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 ;
- décider 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 ;
- décider 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 ;
- décider 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 ;
- décider 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 ;
- rappeler qu'en cas de souscription par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible détenue sur la Société, un arrêté de créance sera établi par le Président (l' « **Arrêté des Créances** »). Le Commissaire aux Comptes constatera la libération du capital social par un certificat tenant lieu de certificat du dépositaire des fonds, conformément à l'article L. 225-146, alinéa 2 du Code de commerce ;
- décider que les actions ordinaires nouvelles pourront être souscrites pendant une période de quatorze (14) jours (inclus) et que la période de souscription se trouvera close par anticipation dès la souscription de l'intégralité des actions ordinaires nouvelles, par compensation de créance certaine, liquide et exigible sur la Société ;
- prendre acte qu'à l'issue de la réalisation définitive de l'augmentation de capital objet de la présente décision, la Société sera dotée d'un capital d'un montant 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 ordinaires d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, intégralement souscrites et libérées ; et
- conférer tous pouvoirs au Président de la Société, avec faculté de subdélégation, à l'effet de mettre en œuvre l'augmentation de capital objet de la présente décision.

2. CONSTATATION DE LA REALISATION DEFINITIVE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Il vous sera proposé, après avoir pris connaissance des documents requis :

- de constater que les associés ont souscrit l'intégralité des vingt et un millions neuf cent quarante-neuf mille cent quarante (21.949.140) actions ordinaires nouvelles pour un montant global 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 et que l'intégralité des souscriptions a été libérée ;

- constater en conséquence la clôture par anticipation de la période de souscription relative à l'augmentation de capital et que l'augmentation de capital se trouve définitivement réalisée ;
- constater qu'en conséquence de la réalisation définitive de l'augmentation de capital susvisée, le capital social de la Société s'élève désormais à 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 ordinaires d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, intégralement souscrites et libérées.

3. MODIFICATION DES ARTICLES 2.1 « APPORTS » ET 2.2. « CAPITAL » DES STATUTS DE LA SOCIETE

Il vous sera proposé, en conséquence de la réalisation définitive de l'augmentation de capital susvisée, de décider de modifier les articles 2.1 « Apports » et 2.2 « Capital » des statuts de la Société comme suit à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital susvisée :

- Modification de l'article 2.1 « Apports » en y ajoutant le paragraphe suivant :
« 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. »*
- Modification de l'article 2.2 « Capital » en modifiant l'article 2.2.1 qui sera 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. »

4. APUREMENT DU REPORT A NOUVEAU DEFICITAIRE A HAUTEUR DE SOIXANTE-QUATORZE MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE TRENTE EUROS ET VINGT-ET-UN CENTIMES (74.188.030,21 €)

Il vous sera proposé, après avoir pris connaissance du présent rapport, d'apurer l'intégralité des pertes de la Société figurant au compte « Report à nouveau », d'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 serait ainsi ramené de deux cent quarante-et-un millions trois cent vingt-quatre mille deux cent dix-neuf euros (241.324.219 €) à cent soixante-sept millions cent trente-six mille cent quatre-vingt-huit euros et soixante-dix-neuf centimes (167.136.188,79 €).

5. CONSTATATION DE LA RECONSTITUTION DES CAPITAUX PROPRES

Il vous sera ensuite proposé de constater que les capitaux propres de la Société se trouvent reconstitués à hauteur de la moitié au moins du capital social.

6. POUVOIR POUR L'ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES

Il vous sera enfin demandé de :

- conférer en tant que de besoin tous pouvoirs au Président de la Société, avec faculté de se substituer une ou plusieurs personnes de son choix, à l'effet de signer tous documents ou d'effectuer toutes déclarations ou démarches nécessaires ou relatives à la mise en œuvre des décisions qui précèdent ; et
- conférer également et en tant que de besoin, tous pouvoirs au porteur d'un original, ou d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra et/ou qui seraient nécessaires compte tenu des décisions qui précèdent.

Nous vous recommandons d'adopter ces décisions. Nous espérons qu'elles auront votre agrément et que vous voudrez bien les adopter.

Signé par :

ESTÈVE Olivier

4EC2CD820A644D1...

Le Président

COVIVIO

représentée par M. Olivier Estève