

FONCIÈRE DES MURS

Société en commandite par actions au capital de 472 231 544 euros
Siège social : 30 Avenue Kléber - 75116 Paris
955 515 895 R.C.S. Paris
N° SIRET : 955 515 895 000 71

(la **Société**)

RAPPORT DU GERANT SUR LES PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMIS

A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 14 SEPTEMBRE 2018

Mesdames, Messieurs, chers Actionnaires,

Vous avez été convoqués en Assemblée Générale Mixte de la Société qui se tiendra vendredi 14 septembre 2018, à 11 heures, au siège social de la Société, 30 avenue Kléber - 75116 Paris, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour :

A titre ordinaire

1. Ratification de la cooptation de la société Foncière Margaux en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;

A titre extraordinaire

2. Changement de dénomination sociale et modification corrélative de l'article 2 des statuts ;
3. Modification de l'article 17 des statuts relatif aux commissaires aux comptes ;
4. Modification des articles 8, 9 5) et 9 ter des statuts ;
5. Modification des articles 10 et 18 des statuts ;
6. Pouvoirs pour formalités ;

Le présent rapport a pour objet de présenter les projets de résolutions soumis par votre Gérant à votre assemblée générale.

L'exposé de la situation financière, de l'activité et des résultats de la Société depuis le début de l'exercice en cours figurent dans le rapport financier semestriel de la Société au 30 juin 2018 publié sur le site internet de la Société, auxquels vous êtes invités à vous reporter.

Les documents requis par la loi et les statuts vous seront adressés et/ou mis à votre disposition dans les délais impartis.

Il est précisé que le Gérant a agréé l'ensemble des résolutions soumises à l'assemblée générale.

1. Ratification de la cooptation de la société Foncière Margaux en qualité de membre du Conseil de Surveillance (1^{ère} résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la **1^{ère} résolution**, de ratifier la cooptation par le Conseil de Surveillance réuni le 13 juillet 2018 de la société Foncière Margaux, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, en remplacement de la société GFR Kléber, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

La société GFR Kléber a démissionné de ses fonctions de membre du Conseil de Surveillance le 30 mai 2018 et a fait l'objet d'une dissolution anticipée par le biais d'une transmission universelle de patrimoine au profit de son associé unique, la société Foncière des Régions, et ce avec effet au 31 mai 2018.

La Société Foncière Margaux est une société à responsabilité limitée, dont le capital social est intégralement détenu par la société Foncière des Régions.

La représentation de la société Foncière Margaux au Conseil de Surveillance est assurée par Madame Marielle SEEGMULLER qui depuis septembre 2016 est Directrice des Opérations Bureaux France chez Foncière des Régions. Auparavant, elle a exercé différentes fonctions chez GE Real Estate de 1997 à 2016, en France et en Europe (gestion de participations, business développement, arbitrages...) puis a été en charge de la Direction de la plateforme française.

2. Changement de dénomination sociale et modification corrélative de l'article 2 des statuts (2^{ème} résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la **2^{ème} résolution**, de changer la dénomination sociale de la Société.

Foncière des Murs a considérablement évolué depuis sa création en 2004. Historiquement centrée sur les régions françaises, la Société est aujourd'hui présente au cœur des grandes métropoles européennes et intervient en tant que leader de l'investissement hôtelier en Europe.

La Société a donc choisi de faire évoluer son identité et sa marque, en cohérence avec le changement opéré au niveau de Foncière des Régions, devenue Covivio. Afin de mettre en cohérence cette nouvelle identité et la dénomination sociale, il vous est proposé, d'adopter « Covivio Hotels » comme nouvelle dénomination sociale de la Société et de modifier corrélativement l'article 2 des statuts.

3. Modification de l'article 17 des statuts relatif aux commissaires aux comptes (3^{ème} résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la **3^{ème} résolution**, de procéder à la modification de l'article 17 des statuts de la Société relatif aux commissaires aux comptes, afin de le mettre en conformité avec les nouvelles dispositions de l'article L. 823-1 du Code de commerce issues de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (Loi Sapin II). Cet article supprime l'obligation de nommer un Commissaire aux comptes suppléant lorsque le Commissaire aux comptes titulaire est une personne morale autre qu'une société unipersonnelle.

4. Modification des articles 8, 9 5) et 9 ter des statuts (4^{ème} résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la **4^{ème} résolution**, de modifier les articles 8, 9 5) et 9 ter des statuts de la Société afin de tenir compte des dispositions du régime fiscal des sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne « SOCIMI ».

Sur le même modèle que le régime « SIIC » en France, le régime d'exonération fiscale espagnol SOCIMI prévoit l'application d'un prélèvement sur les distributions de dividendes effectuées au profit d'actionnaires qui détiennent, directement ou indirectement, un certain pourcentage dans la société distributrice et qui ne justifient pas être soumis à un taux d'imposition minimum sur ces dividendes.

Les statuts de la Société qui contiennent déjà des dispositions relatives au mécanisme d'application du prélèvement de 20% issu du régime SIIC, seront adaptés pour tenir compte également du prélèvement de 19% issu du régime SOCIMI qui est applicable aux actionnaires personnes physiques et morales (i) qui détiennent directement ou indirectement au moins 5% des droits à dividendes de la SOCIMI distributrice et (ii) qui ne justifient pas être soumis à un taux d'imposition d'au moins 10%.

De la même manière que pour le prélèvement de 20%, un mécanisme d'indemnisation de la société distributrice par l'actionnaire redevable du prélèvement est instauré.

Afin d'éviter l'application de ce prélèvement de 19%, les actionnaires devront communiquer avant la distribution de dividendes de la SOCIMI un certificat de résidence, ainsi qu'une attestation justifiant de la soumission des dividendes perçus à un taux d'imposition d'au moins 10%.

5. Modification des articles 10 et 18 des statuts (5^{ème} résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la **5^{ème} résolution**, de modifier les statuts de la société afin de tenir compte des nouvelles dénominations sociales des sociétés Covivio Hotels Gestion (anciennement dénommée FDM Gestion) et Foncière des Régions dont l'adoption de la nouvelle dénomination sociale « Covivio » est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 septembre 2018.

6. Pouvoirs pour formalités légales (6^{ème} résolution)

La **6^{ème} résolution** est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée Générale.

Les projets de résolutions qui vous sont présentés reprennent les principaux points de ce rapport. Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, opportun et nous vous invitons à voter et approuver le texte des résolutions que nous vous soumettons.

Le Gérant.