

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

MAZARS

Covivio Hotels
(Anciennement Foncière des Murs)

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

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

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

Covivio Hotels (Anciennement Foncière des Murs)

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

A l'Assemblée Générale de la société Covivio Hotels,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

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 et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts 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 et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés 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 et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Avec les sociétés Predica et ACM Vie, détenant plus de 10 % du capital de votre société et membres du conseil de surveillance

a) Nature, objet et modalités

Pacte d'actionnaires relatif à l'opération Angel

Cette convention a été conclue le 6 novembre 2012 entre votre société et les sociétés Loire, Foncière Manon, le Groupe Crédit Agricole et ses affiliés et ACM Vie et ses affiliés.

Le pacte d'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés B2 Hôtel Invest et Foncière B2 Hôtel Invest et notamment:

- ▶ une interdiction de transférer les titres de l'OPCI jusqu'à l'issue du quatrième anniversaire de la date de signature du pacte ;
- ▶ un droit de premier refus des actionnaires dans l'hypothèse où l'un d'eux souhaiterait céder sa participation à l'expiration de la période d'inaliénabilité ;
- ▶ un droit de sortie conjointe et un droit de sortie forcée et une clause de rendez-vous ;
- ▶ la fixation des modalités du prix de sortie.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

b) Nature, objet et modalités

Contrat de souscription

Cette convention a été conclue le 14 novembre 2012 entre votre société et les sociétés Predica, ACM Vie, Serenis Assurances, Assurances du Crédit Mutuel IARD, Assurances du Crédit Mutuel Vie et Aviva Vie.

Par ce contrat de souscription, votre société a procédé en 2012 à l'émission d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale initiale de M€ 255, portant intérêts au taux de 3,682 % par an (du 1^{er} janvier au 15 février 2015) et de 2,754 % par an (à partir du 16 février 2015) et venant à échéance le 16 novembre 2021.

La charge financière correspondant aux souscriptions des sociétés Predica et ACM Vie s'élève à K€ 3.154 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018.