

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio Hotels

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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

■ Conventions et engagements autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 226-10 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants conclus au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

1. Avec la société Alexanderplatz S.A.S, filiale de Covivio détenant plus de 10 % du capital de votre société et membre du conseil de surveillance

a) Nature, objet et modalités

Contrat de cession de la réserve foncière Alexanderplatz

Ce contrat de cession a été conclu le 26 avril 2019 par la société BRE/GH II Berlin Investor GmbH, filiale indirecte de votre société, à la société luxembourgeoise Covivio Alexanderplatz S.A.S, filiale de Covivio, de la réserve foncière et des commerces existants situés à Alexanderplatz pour un prix de 60,5 M€.

b) Nature, objet et modalités

Convention prévoyant le versement d'indemnité au titre du projet Alexanderplatz

Cette convention a été conclue le 26 avril 2019 et prévoit le versement par Covivio Alexanderplatz S.A.S, filiale de Covivio à BRE/GH II Investor GmbH, filiale indirecte de votre société, d'une indemnité de 26,5 M€ en dédommagement de la démolition intégrale de certains commerces et de la démolition partielle de Primark dont le paiement devrait intervenir dans les 30 jours à compter du début de la démolition prévue en 2024.

Le Conseil de Surveillance a considéré que la conclusion de ces conventions permettrait à votre société de céder la réserve foncière située à proximité du Park Inn Berlin afin de développer un projet mixte de bureaux, commerces et résidentiel, qui ne correspond pas à l'activité de votre société.

2. Avec la société Caisse des dépôts et Consignations, membre du conseil de surveillance

a) Nature, objet et modalités

Contrat d'apport en nature de Foncière Développement Tourisme

Ce contrat d'apport a été conclu le 4 mars 2019 entre votre société et la Caisse des Dépôts et Consignations.

L'objet est de fixer les conditions et modalités d'apport par la Caisse des Dépôts et Consignations à votre société de l'intégralité des 1.327.340 actions détenues dans la société Foncière Développement Tourisme.

Le Conseil de Surveillance a considéré que cet apport permettrait à votre société de détenir l'intégralité du capital de la société Foncière Développement Tourisme et ainsi de simplifier son organisation.

b) Nature, objet et modalités

Accord de renonciation à l'application des dispositions du pacte d'associés relatif à Foncière Développement Tourisme

Un accord de renonciation à l'application des dispositions du pacte d'associés relatif à Foncière Développement Tourisme (FDT) a été signé dans le cadre des opérations envisagées de réduction de capital et d'apport conclu entre votre société et la Caisse des Dépôts et Consignations le 4 mars 2019 en présence de Foncière Développement Tourisme et Ampère Gestion.