

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.

L'objet de cet accord est de formaliser l'accord des parties afin de renoncer à se prévaloir des droits et obligations découlant du pacte relatif à FDT.

Le Conseil de Surveillance a considéré que cet accord permettrait de procéder à la réduction du capital de FDT dont la partie du capital non libéré ne se justifie plus compte tenu de la conclusion du contrat d'apport exposé ci-dessus.

**c) Nature, objet et modalités**

***Protocole d'accord relatif à l'opération Oteli***

Ce protocole a été conclu le 27 mai 2019 entre la Caisse des Dépôts et Consignations, Sogecap et votre société.

Il définit les termes et conditions des futurs pactes d'associés à mettre en place notamment entre la Caisse des Dépôts et Consignations, Sogecap et votre société et les sociétés Oteli France, Jouron et Kombon SAS (les sociétés cibles) et leurs filiales pour tenir compte de l'entrée de votre société et de sa filiale Murdelux dans le capital desdites sociétés cibles et des conventions de gestion des actifs immobiliers dont votre société ou une société du groupe Covivio deviendra le gestionnaire.

**d) Nature, objet et modalités**

***Pacte d'associés relatif à Kombon***

Cette convention a été conclue le 1<sup>er</sup> juillet 2019 entre la Caisse des Dépôts et Consignations, Sogecap, Covivio Hotels Gestion Immobilière, Kombon SAS et votre société.

Ce pacte vise notamment à organiser :

- ▶ Les relations entre les associés, les investisseurs, le président, Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société Kombon SAS.
- ▶ Les modalités de gestion et de gouvernance de Kombon SAS
- ▶ Les modalités de transfert des actions.

**e) Nature, objet et modalités**

***Pacte d'associés relatif à Oteli***

Cette convention a été conclue le 1<sup>er</sup> juillet 2019 entre la Caisse des Dépôts et Consignations, Sasu Fonae, Sogecap, Orientex Holdings, Covivio SGP, Covivio Hotels Gestion Immobilière, Oteli France et votre société.

Ce pacte vise notamment à organiser :

- ▶ Les relations entre les associés, les investisseurs, la société de gestion, Covivio Hotels Gestion Immobilière et Oteli France ;

- ▶ Les modalités de gestion et de gouvernance d'Oteli France et de ses filiales ;
- ▶ Les modalités de transfert des actions.

**f) Nature, objet et modalités**

*Pacte d'associés relatif à Jouron SPRL*

Cette convention a été conclue le 1<sup>er</sup> juillet 2019 entre la Caisse des Dépôts et Consignations, Simplon Belgique SAS, Sogecap, Murdelux, Covivio Hotels Gestion Immobilière, Jouron SPRL et votre société.

Ce pacte vise notamment à organiser :

- ▶ Les relations entre les associés, les investisseurs, le gérant, Covivio Hotels Gestion Immobilière et Jouron SPRL ;
- ▶ Les modalités de gestion et de gouvernance de Jouron SPRL ;
- ▶ Les modalités de transfert des parts sociales.

Le conseil de surveillance a considéré que la conclusion de ce partenariat et de ces conventions permettent à votre société d'améliorer la qualité du patrimoine situé en Belgique, d'améliorer les performances anticipées à court terme et de créer un potentiel de création de valeur.

### **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<sup>er</sup> 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 2019.

**2. Avec la société Predica, détenant plus de 10 % du capital de votre société et membre du conseil de surveillance**

***a) Nature, objet et modalités***

***Pacte d'actionnaires relatif à l'opération Pei***

Cette convention a été conclue le 24 mai 2011 entre votre société et les sociétés Predica, Pacifica, Imefa Cent Deux et Imefa Cent Vingt-Huit.

Le pacte d'actionnaires régit les relations entre les actionnaires au sein des sociétés Camp Invest et Campeli, et notamment :

- ▶ une interdiction de transférer les titres de l'OPCI Camp Invest jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération ;
- ▶ 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 ;
- ▶ la fixation des modalités du prix de sortie.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

***b) Nature, objet et modalités***

***Pacte d'associés relatif à l'opération Dahlia***

Cette convention a été conclue le 29 novembre 2011 entre votre société, la S.C.I. Holding Dahlia et Predica.

Le pacte d'associés régit les relations entre les associés au sein de la S.C.I. Holding Dahlia. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

**c) Nature, objet et modalités**

**Pacte d'associés relatif à l'opération Iris**

Cette convention a été conclue le 6 décembre 2010 entre votre société et la société Predica.

Le pacte d'associés régit les relations entre les associés au sein des sociétés Iris Holding France et Iris Invest 2010 et notamment :

- ▶ une interdiction de transférer les titres de l'OPCI ou de la holding jusqu'à l'issue du cinquième anniversaire de la date de réalisation de l'opération ;
- ▶ 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 ;
- ▶ la fixation des modalités du prix de sortie.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers.

**3. Avec la société Covivio, détenant plus de 10 % du capital de votre société et membre du conseil de surveillance**

**a) Nature, objet et modalités**

**Avenant n° 4 à la convention de frais de réseau**

Cet avenant à la convention initiale du 5 juin 2009 a été conclu le 12 mai 2016 entre votre société et la société Covivio. Cet avenant a fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil de surveillance en date du 9 février 2016.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, le montant pris en charge par votre société s'élève à K€ 6.406.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 5 mars 2019

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS  
  
Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres  
  
Anne Herbein