

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio Hotels

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

MAZARS

61, rue Henri Regnault
92075 Paris-La Défense cedex
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 et du Centre

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 et du Centre

Covivio Hotels

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

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 réglementées.

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 dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. 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 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 déjà approuvées 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 soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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

► **Avec les sociétés AccorInvest, en présence des sociétés Foncière Otello, SCI Dahlia, Iris Invest 2010, Iris Holding France, Foncière Iris, Foncière Liège, Oteli France et CBI Orient, filiales de votre société**

Personne concernée

La société Predica, membre du Conseil de surveillance de votre société, représentée par M. Emmanuel Chabas, et également administrateur de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA.

a) Nature et objet

Protocole d'accord autorisé par votre Conseil de surveillance du 18 février 2022 et conclu le 15 mars 2022

Modalités

Le protocole d'accord prévoit notamment la réalisation, sous certaines conditions suspensives, des opérations suivantes :

- la conclusion avec B&B Hotels de nouveaux baux à loyers fixes d'une durée de douze ans ferme relatifs aux actifs dans lesquels sont exploités les fonds de commerce des hôtels concernés,
- préalablement à la conclusion des nouveaux baux avec B&B Hotels, les baux existants conclus avec AccorInvest seront résiliés. L'ensemble des baux étaient en loyer variable sur le chiffre d'affaires des hôtels ;
- Financière B&B Hotels se portera caution solidaire des locataires au titre de la conclusion des nouveaux baux ; puis,
- la cession par AccorInvest (et/ou des entités qui lui sont affiliées) des fonds de commerce d'hôtels exploités dans lesdits actifs au profit de Financière B&B Hotels (et/ou des entités qui lui sont affiliées).

Motifs justifiant de l'intérêt de ces conventions pour la société

Votre Conseil de surveillance a motivé cette convention de la façon suivante : la signature du protocole permettrait d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine de votre société et de renforcer les partenariats avec AccorInvest et B&B.

Conventions déjà approuvées 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 suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

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

Nature, objet et modalités

Cette convention a été conclue le 26 avril 2019 et prévoit le versement par la société Covivio Alexanderplatz S.A.S., filiale de la société Covivio, à la société 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.

- ▶ **Avec la Caisse des Dépôts et Consignations, membre du conseil de surveillance de votre société détenant moins de 10 % du capital**

1) Pacte d'associés relatif à la société Kombon S.A.S.

Nature, objet et modalités

Cette convention a été conclue le 1^{er} juillet 2019 entre la Caisse des Dépôts et Consignations, les sociétés Sogecap, Covivio Hotels Gestion Immobilière, Kombon S.A.S. et votre société.

Ce pacte vise notamment à organiser :

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers de votre société.

2) Pacte d'associés relatif à la société Otefi France

Nature, objet et modalités

Cette convention a été conclue le 1^{er} juillet 2019 entre la Caisse des Dépôts et Consignations, les sociétés S.A.S.U. Fonae, Sogecap, Orientex Holdings, Covivio SGP, Covivio Hotels Gestion Immobilière, Otefi France et votre société.

Ce pacte vise notamment à organiser :

- ▶ les relations entre les associés, les investisseurs, la société de gestion Covivio SGP et les sociétés Covivio Hotels Gestion Immobilière et Otefi France ;
- ▶ les modalités de gestion et de gouvernance de la société Otefi France et de ses filiales ;
- ▶ les modalités de transfert des actions.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers de votre société.

3) Pacte d'associés relatif à la société Jouron S.P.R.L.

Nature, objet et modalités

Cette convention a été conclue le 1^{er} juillet 2019 entre la Caisse des Dépôts et Consignations, les sociétés Simplon Belgique, Sogecap, Murdelux, Covivio Hotels Gestion Immobilière, Jouron S.P.R.L. et votre société.

Ce pacte vise notamment à organiser :

- ▶ les relations entre les associés, les investisseurs, le gérant, et les sociétés Covivio Hotels Gestion Immobilière et Jouron S.P.R.L. ;
- ▶ les modalités de gestion et de gouvernance de la société Jouron S.P.R.L. et de ses filiales ;
- ▶ les modalités de transfert des parts sociales.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers de votre société.

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

Pacte d'actionnaires relatif à l'opération Angel

Nature, objet et modalités

Cette convention a été conclue le 6 novembre 2012 entre votre société et le groupe Crédit Agricole et ses affiliés, et la société ACM Vie et ses affiliés.

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

- ▶ une interdiction de transférer les titres de l'O.P.C.I. 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, 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 2022, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers de votre société.

- ▶ **Avec la société Predica, membre du conseil de surveillance de votre société détenant plus de 10 % du capital**

1) Pacte d'actionnaires relatif à l'opération Pei

Nature, objet et modalités

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 prévoit notamment :

- ▶ une interdiction de transférer les titres de l'O.P.C.I. 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 2022, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers de votre société.

2) Pacte d'associés relatif à l'opération Dahlia

Nature, objet et modalités

Cette convention a été conclue le 29 novembre 2011 entre votre société, la S.C.I. Holding Dahlia et la société 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 2022, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers de votre société.

3) Pacte d'associés relatif à l'opération Iris

Nature, objet et modalités

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 prévoit notamment :

- ▶ une interdiction de transférer les titres de l'O.P.C.I. ou de la société Iris holding France 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 2022, cette convention n'a pas eu d'incidence sur les états financiers de votre société.

Paris-La Défense, le 13 mars 2023

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

DocuSigned by:

4CA3379B65DA468...

Claire Gueydan-O'Quin

DocuSigned by:

31DBACFD9D2D4AC...

Anton Lissorgues

DocuSigned by:

398AFBAF30F14C2...

Anne Herbein