

Paris, le 14 juin 2024

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES
REUNIE LE 15 AVRIL 2024

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de Covivio Hotels (« **Covivio Hotels** » ou également la « **Société** ») s'est tenue, le lundi 15 avril 2024 à 10 heures, au siège social, 10 rue de Madrid à Paris (75008), sous la présidence de Monsieur Tugdual Millet-Taunay, représentant légal du Gérant Commandité de la Société.

Tugdual Millet-Taunay a procédé aux formalités d'usage d'ouverture de la séance, notamment à la constitution du bureau en désignant la société Covivio, représentée par Monsieur Olivier Esteve, et la société Predica, représentée par Monsieur Emmanuel Chabas, en qualité de scrutateurs, ainsi que Monsieur Patrick BOUR, Secrétaire Général, en qualité de secrétaire de l'Assemblée Générale.

Sur les 148.141.452 actions composant le capital social, actions autodétenues comprises :

- (i) 72 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédant 144 521 023 actions et droits de vote au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire, soit un quorum de 97,56 %, ont adopté l'ensemble des résolutions présentées en Assemblée Générale Ordinaire ; et
- (ii) 74 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédant 144 531 423 actions et droits de vote, au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire, soit un quorum de 97,57 %, ont adopté l'ensemble des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire.

1. SYNTHÈSE DU RAPPORT DE GESTION

Monsieur Tugdual Millet-Taunay a entamé la présentation par une description détaillée des tendances de l'industrie hôtelière en Europe en 2023 marquée par une forte reprise d'activité. Le RevPAR moyen sur l'année, en Europe, affiche une croissance de 16%, principalement en raison de la hausse des prix moyens (+23% par rapport à 2019). Les principaux marchés européens de Covivio Hotels ont largement dépassé leurs performances de 2019, avec des RevPAR variant entre +6% pour l'Allemagne et +32% pour l'Italie. Le marché français, première destination touristique au monde, enregistre une hausse de RevPAR de 22%.

La fréquentation touristique dans l'Union européenne a retrouvé un niveau proche de celui pré-pandémie. Les perspectives 2024 sont très encourageantes en Europe et en France en particulier.

Monsieur Tugdual Millet-Taunay a ensuite commenté les opérations d'asset management réalisées au cours de l'année :

- A Madrid, une extension du bail d'une durée de 9 ans a été conclue sur l'hôtel 4* NH Colon Madrid. Cet accord permettra une augmentation du loyer de l'ordre de 15% ;
- A Amsterdam, un hôtel également loué à NH Hotel a bénéficié d'un programme de travaux de 10 M€ en 2023 ;
- En Espagne, Covivio Hotels a signé avec Melia des nouveaux baux de 15 ans sur 3 hôtels, à Barcelone, Valence et Malaga. Ces actifs vont faire l'objet d'un plan de capex de 15 M€.

Enfin, il présente le programme de travaux en cours pour un montant total de l'ordre de 70 M€ à réaliser notamment sur les actifs Hilton à Lille et Novotel à Bruges.

2. RESULTATS FINANCIERS

Monsieur Tugdual Millet-Taunay a ensuite commenté les résultats financiers marqués par le dynamisme du marché hôtelier en 2023 permettant d'afficher une hausse des revenus hôtels de 12,7% à périmètre constant sur l'année, à 323,6 M€ en part du groupe. Le résultat net part du groupe 2023 ressort à -11,6 M€ pour un Epra Earnings de 238,8 M€ soit 1,61€ par action.

Il a été proposé une distribution de dividende, d'un montant de 1,30 € par action, puis Monsieur Tugdual Millet-Taunay a conclu sur les perspectives 2024.

3. Présentation des rapports

Monsieur Christophe Kullmann a commenté les aspects essentiels du rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise, puis Madame Claire Gueydan s'est ensuite exprimée, au nom du collège des Commissaires aux Comptes sur leurs rapports établis dans le cadre de la clôture des comptes annuels au 31 décembre 2023, ainsi que sur leurs rapports spéciaux émis au titre des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire.

4. Résolutions et questions des actionnaires

A l'issue de cet exposé, Monsieur Tugdual Millet-Taunay a présenté les résolutions sur lesquelles l'Assemblée Générale était appelée à délibérer.

Après avoir précisé qu'aucune question écrite d'actionnaire n'a été adressée à la Société, il a invité les actionnaires à prendre la parole. La synthèse des débats est présentée ci-après :

Un actionnaire s'interroge sur le désintéret de Covivio Hotels de la part des sociétés de gestion et des analystes :

M. Kullmann précise que les analystes suivent les sociétés en fonction de la taille du flottant et Covivio Hotels a un flottant très limité.

Un autre actionnaire s'interroge sur rattrapage du niveau de performance de 2019 :

M. Millet-Taunay indique que la moyenne des revenus en Europe est supérieure à 2019 et les taux d'occupation atteignent les niveaux de 2019. Le seul pays légèrement en retrait par rapport à 2019 est l'Allemagne avec un retard par rapport au reste de l'Europe.

Un actionnaire s'interroge sur le développement de la Société en Italie et en Europe du sud ?

M. Millet-Taunay indique que la Société dispose d'équipes en Italie et en Espagne, destinations qui demeurent prioritaires dans le développement et la stratégie du Groupe.

Un autre actionnaire s'interroge sur l'origine du déficit de 11 M € apparaissant dans les comptes consolidés de la Société ?

M Bour indique que l'ajustement provient de la baisse des valeurs de 3,9% et de l'impact de la hausse des taux sur les instruments dérivés (impact de -62M€ en 2023).

Un actionnaire souhaite savoir si Covivio Hotels est locataire de l'immeuble « l'Atelier » ?

M Kullmann indique que Covivio Hotels est locataire et que cet immeuble a été développé par Covivio et exploité par Wellio.

Un actionnaire s'interroge sur la possibilité de bénéficier du délai de priorité prévue à la 22^{ème} résolution ?

M Bour précise que le délai de priorité obligatoire de 3 jours de bourse est ouvert à l'ensemble des actionnaires de la Société.

Un actionnaire souhaite connaître l'avenir des actifs Courtepaille ?

M Millet-Taunay indique que le portefeuille Courtepaille représente 50 M€ et qu'il est envisagé de les céder avant la fin de l'année 2024 car ces actifs sont vacants en raison de la faillite de la société qui les exploite.

Un actionnaire s'interroge sur le lancement de l'Offre publique d'échange et ses conditions défavorables pour les actionnaires de Covivio Hotels ?

M Kullmann rappelle que l'opération d'apport des titres Covivio Hotels du groupe Generali à Covivio a entraîné l'obligation de déposer une offre publique d'échange (l'« Offre »), qui prendra la forme d'une offre simplifiée, sur le reste du capital de Covivio Hotels avec une parité d'échange de 31 actions Covivio pour 100 actions Covivio Hotels, post détachement des dividendes 2023. Cette parité demeure favorable aux actionnaires de Covivio Hotels et est en ligne avec la parité de l'opération d'apport effectué avec Generali. Cette parité a été confirmée par le commissaire aux apports nommé par le Tribunal de commerce. Les actionnaires de Covivio Hotels auront la liberté d'apporter ou non leurs titres à cette offre.

Un actionnaire souhaite connaître la raison de faire appel à 6 cabinets d'expertises ?

M Millet-Taunay indique que le Comité d'audit souhaite que la Société dispose de prestataires différents pour ne pas dépendre d'un seul cabinet d'expertises. Par ailleurs, la Société travaille avec les plus grands cabinets de la place permettant d'être plus confortable sur la valorisation des actifs du portefeuille, ce qui est le cas de la plupart des grandes sociétés immobilières.

Un actionnaire souhaite savoir si nous envisageons de faire disparaître Covivio Hotels ?

M Kullmann précise que dans le cadre du lancement de l'OPE, un engagement a été donné de ne pas retirer de la cote la société Covivio Hotels.

Enfin, un dernier actionnaire souhaite connaître la raison de la démission de la société Mazars de son mandat de commissaires aux comptes ?

M Kullmann indique que la démission est intervenue à la suite de l'arrivée à échéance de son mandat sur la société Covivio au terme de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023 et de l'atteinte de la limite maximale des 24 ans de commissariat aux comptes. Il remercie la société MAZARS d'avoir accompagné la société Covivio Hotels durant toutes ces années.

A la suite de cette session de questions/réponses, Monsieur Millet-Taunay a soumis au vote des actionnaires les vingt-sept résolutions inscrites à l'ordre du jour.

Toutes ces résolutions présentées par le Gérant ont été approuvées à la majorité requise.

Les résultats des votes sont disponibles sur le site internet de Covivio Hotels à l'adresse suivante : <https://www.covivio-hotels.fr/assemblees-generales/assemblee-generale-mixte-du-15-avril-2024/>