



Livret de convocation

Assemblée Générale Mixte

Covivio Hotels

Vendredi 5 avril 2019



SOMMAIRE

I.	ORDRE DU JOUR	2
II.	PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTIONS	4
III.	TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS	13
IV.	EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE PENDANT L'EXERCICE ECOULE	32
V.	PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE	35

I. ORDRE DU JOUR

Mesdames et Messieurs les actionnaires de la société Covivio Hotels (la « Société ») sont informés qu'ils sont convoqués à l'Assemblée Générale Mixte qui se réunira vendredi 5 avril 2019, à 9 heures 30, Pavillon Kléber, 7 Rue Cimarosa, 75116 Paris, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour et les projets de résolutions suivants :

DELIBERATION RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

- Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2018 ;
- Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2018 ;
- Affectation du résultat - Distribution de dividendes ;
- Approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de Commerce qui y sont mentionnées ;
- Renouvellement du mandat de la société Cardif Assurance Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- Renouvellement du mandat de la société Covivio en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- Renouvellement du mandat de la société Predica en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- Renouvellement du mandat de la société Generali Vie en qualité de membre du Conseil de Surveillance ;
- Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes titulaire du Cabinet Ernst & Young et Autres ;
- Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la Société de ses propres actions ;

DELIBERATIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

- Modification de l'article 3 (Objet) des statuts de la Société ;
- Approbation de l'Apport en nature consenti par la société Covivio et de l'augmentation de capital corrélative ;
- Approbation de l'évaluation de l'Apport en nature consenti par la société Covivio ;
- Constatation de la réalisation définitive de l'Apport en nature, de l'augmentation de capital et modification corrélative des statuts ;
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques, ou primes ;
- Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions ;
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire ;

- Autorisation à donner au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre ;
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société ;
- Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ;
- Pouvoirs pour formalités.

II. PRESENTATION DES PROJETS DE RESOLUTIONS

Les projets de résolutions qui sont soumis à votre approbation à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019 sont résumés et explicités ci-après.

Ces résolutions s'inscrivent dans le cadre de l'approbation des comptes annuels et consolidés de l'exercice 2018, de l'approbation d'un apport en nature qui serait consenti à la Société par la société Covivio et visent à permettre la poursuite de la stratégie engagée depuis plusieurs années, en dotant notamment le groupe des outils nécessaires à la poursuite de son développement.

Les résolutions couvrent les thèmes principaux suivants :

- l'approbation des comptes annuels et consolidés, l'affectation du résultat, la distribution du dividende (**résolutions 1 à 3**)
- l'approbation des conventions et engagements réglementés (**résolution 4**)
- le renouvellement de mandat de quatre membres du Conseil de surveillance (**résolutions 5 à 8**)
- le renouvellement de mandat d'un commissaire aux comptes titulaire (**résolution 9**)
- le rachat par la Société de ses propres actions (**résolution 10**)
- la modification de l'article 3 des statuts de la Société (**résolution 11**)
- l'approbation du projet d'apport en nature consenti à la Société par la société Covivio (**résolutions 12 à 14**)
- les autorisations financières (**résolutions 15 à 22**)
- les pouvoirs pour formalités (**résolution 23**).

Le Gérant recommande l'approbation de toutes les résolutions présentées à l'Assemblée Générale Mixte. Tous les projets de résolutions sont explicités plus en détail dans le rapport du Gérant.

I. RESOLUTIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Résolutions 1 à 3 : Approbation des comptes annuels et consolidés, affectation du résultat et distribution d'un dividende

La 1^{ère} résolution soumet à votre approbation les comptes sociaux de la société de l'exercice clos le 31 décembre 2018 qui se traduisent par un bénéfice de 218.201.880,76 €.

Par le vote de la 2^e résolution, nous vous proposons d'approuver les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018 dont le résultat net consolidé s'élève à 194.002 K€.

Les comptes sociaux et consolidés ont été arrêtés par le Gérant le 8 février 2019, en application des dispositions des articles L. 226-7 et L. 232-1 du Code de commerce.

Il vous est proposé dans le cadre de la 3^e résolution, de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2018 d'un montant de 218.201.880,76 € et de décider de verser aux actionnaires un dividende de 1,55 € par action.

Le détachement du coupon (« ex date ») interviendra le mercredi 10 avril 2019. Le dividende sera mis en paiement en numéraire le vendredi 12 avril 2019.

Sur la base du nombre total d'actions existantes au 31 décembre 2018, soit 118.057.886 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 182.989.723,30 €.

Le dividende de 1,55 € par action se décompose ainsi :

- Un montant brut de 1,2163 € prélevé sur les bénéfices de Covivio Hotels exonérés de l'impôt sur les sociétés en application du régime SIIC. Cette partie du dividende n'est pas éligible à l'abattement de 40%.
- Un montant brut de 0,3337 € prélevé sur les bénéfices de Covivio Hotels non exonérés de l'impôt sur les sociétés. Cette partie du dividende n'ouvre pas droit à l'abattement de 40% sauf en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Sur ces deux parties du dividende (montant brut avant prélèvement) sont appliqués 2 prélèvements à la source : un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8%¹ (si l'actionnaire n'a pas formulé de demande de dispense) et les prélèvements sociaux au taux de 17,2%, soit un prélèvement global à la source de 30%.

Ainsi :

- la somme nette perçue par un actionnaire de Covivio Hotels qui n'a pas formulé de demande de dispense sera de 1,085 € par action, après déduction des 1,55 € x 30% de prélèvements à la source,
- la somme nette perçue par un actionnaire de Covivio Hotels ayant formulé une demande de dispense sera de 1,2834 € par action, après déduction des 1,55 € x 17,2% de prélèvements à la source.

Résolution 4 : Approbation des conventions et engagements visés à l'article L. 226-10 du Code de commerce

La 4^e résolution que nous vous proposons vise l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L.226-10 du Code de commerce, ainsi que (ii) des conventions conclues ou exécutées par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, étant précisé qu'aucune convention réglementée n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Résolutions 5 à 8 : Renouvellement des mandats de membres du Conseil de surveillance

Les mandats de membre du Conseil de Surveillance des sociétés Cardif Assurance Vie (5^e résolution), Covivio (6^e résolution), Predica (7^e résolution) et Generali Vie (8^e résolution) arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019, vous serez invités au titre des 5^e à 8^e résolutions à les renouveler dans leurs fonctions, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Sous réserve de l'approbation desdites résolutions :

- la société Cardif Assurance Vie restera représentée au Conseil de Surveillance par Nathalie Robin ;
- la société Covivio restera représentée au Conseil de Surveillance par Audrey Camus ;
- la société Predica restera représentée au Conseil de Surveillance par Emmanuel Chabas ; et
- la société Generali Vie restera représentée au Conseil de Surveillance par Sébastien Pezet.

Madame Nathalie Robin représentant permanent de la société Cardif Assurance Vie détenant 10,85% du capital de la Société, Madame Audrey Camus représentant permanent de la société Covivio détenant 42,30% du capital de la Société, Monsieur Emmanuel Chabas représentant permanent de la société Predica détenant 14,70% du capital de la Société et Monsieur Sébastien Pezet représentant permanent de la société Generali Vie détenant 7,50% du capital de la Société continueront à faire bénéficier la Société de leur expertise en matière immobilière et financière et de leur connaissance approfondie des sociétés cotées et du secteur hôtelier.

Ils poursuivront leur engagement en continuant à contribuer activement à la qualité des débats au sein du Conseil.

Une notice biographique, la liste de l'ensemble de leurs mandats et fonctions exercés au cours des 5 derniers exercices, ainsi que le nombre d'actions qu'ils détiennent figurent au 4.2.4.4 du document de référence 2018.

¹ Le prélèvement forfaitaire unique de 12,8% est prélevé à titre d'acompte l'année du versement. En cas d'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, il sera imputé sur l'impôt dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué. Ainsi, l'acompte acquitté en 2019 sera imputable sur l'impôt dû en 2020 à raison des revenus perçus en 2019. A défaut d'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu, le prélèvement forfaitaire unique prélevé en 2019 sera définitif.

Résolution 9 : Renouvellement d'un mandat de commissaire aux comptes titulaire

Il est proposé, au titre de la 9^e résolution, de renouveler le mandat de commissaire aux comptes titulaire du cabinet Ernst & Young et Autres pour une durée de six exercices venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le cabinet Ernst & Young et Autres est membre du réseau Ernst & Young, mondialement connu pour son expertise à auditer des groupes internationaux. Il continuera à être représenté par Anne Herbein jusqu'à l'atteinte de la limite fixée par l'article L. 822-14 du Code de commerce et une rotation sera effectuée au profit d'un autre associé du cabinet à l'issue de cette période.

Ce renouvellement a été recommandé par le Comité d'Audit de la société le 8 février 2019 et voté en séance du Conseil de Surveillance le 13 février 2019.

Résolution 10 : Rachat par la Société de ses propres actions

Cette résolution autorise le rachat par la Société de ses titres dans la limite d'un plafond maximal de 10% du capital, à un prix maximal de 30 € par action, sur une durée de 18 mois. Le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 200 000 000 €.

Ce programme ne pourrait pas être mis en œuvre en période d'offre publique.

II. RESOLUTIONS RELEVANT DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Résolution 11 : Modification de l'article 3 (Objet) des statuts de la Société

Par le vote de la 11^e résolution, nous vous proposons de modifier l'article 3 des statuts relatif à l'objet social afin de refléter l'évolution des activités de la société.

Résolutions 12 à 14 : Projet d'apport en nature consenti à la Société par la société Covivio

1. Motifs et buts de l'Apport

La société Covivio détient l'intégralité du capital de la société Société Civile Immobilière Ruhl- Cote d'Azur, société civile immobilière au capital de 1.524 euros, dont le siège social est sis 30, avenue Kléber à Paris (75116), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 784 818 205 (la « SCI RUHL »).

La SCI RUHL a notamment pour objet l'acquisition de droits immobiliers affectés au secteur de l'hôtellerie, la construction d'un ensemble immobilier en vue de sa location, son administration et sa gestion, et détient principalement les murs de l'hôtel Mercure ainsi que de l'hôtel Le Méridien à Nice (l'« Hôtel »).

La Société, au travers de sa filiale indirecte la société NICE-M, société par actions simplifiée au capital de 721.995 €, dont le siège social est sis 1, avenue Gustave V de Suède à Nice (06000), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 303 916 498, détient le fonds de commerce et exploite l'Hôtel, dont les murs sont détenus par la société Covivio au travers de la SCI RUHL.

Dans le cadre de la simplification de la gestion de l'Hôtel, la société Covivio (l'« Apporteur ») envisage d'apporter au Bénéficiaire l'intégralité des parts sociales composant le capital de la SCI RUHL qu'il détient, numérotées de 1 à 100 (les « Titres Apportés »), ainsi que la créance qu'elle détient sur la SCI RUHL d'un montant de 10.500.000 euros au titre d'un contrat de prêt intragroupe en date du 1er décembre 2015, devant être remboursé au plus tard le 30 novembre 2022 (la « Créance »).

MM. Mikaël Ouaniche et Alain Abergel, experts comptables et commissaires aux comptes sis respectivement 63, avenue de Villiers, 75017 Paris et 143, rue de la Pompe, 75116 Paris, ont été désignés en qualité de commissaires aux apports par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 22 janvier 2019.

Les actions de la Société étant négociées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, la mission des commissaires aux apports a été étendue par la même ordonnance à la vérification (i) de la pertinence des valeurs relatives arrêtées par les parties, et (ii) de l'équité de la rémunération de l'Apport.

2. Modalités et caractéristiques de l'Apport

L'Apporteur apporterait, sous la réserve de la réalisation des conditions suspensives précisées ci-après, la pleine et entière propriété des Titres Apportés et de la Créance.

2.1 Valorisation de l'Apport

Conformément aux règles comptables applicables,

- l'apport des Titres Apportés sera réalisé à la valeur nette comptable des Titres Apportés telle qu'elle figure dans les comptes de l'Apporteur au 31 décembre 2018, soit 29.584.181 euros ; et
- la Créance est apportée à sa valeur nominale, soit 10.500.000 euros, correspondant à sa valeur réelle dans la mesure où la Créance n'est pas rémunérée.

La valeur globale de l'Apport ressort en conséquence à 40.084.181 euros.

2.2 Rémunération de l'Apport

En contrepartie de l'Apport, il serait attribué à l'Apporteur 2.365.503 actions nouvelles de la Société d'une valeur nominale de quatre (4) euros chacune (les « Actions Émises »).

Cette rémunération a été arrêtée d'un commun accord sur la base des valorisations respectives de la Créance, des Titres Apportés et de l'action du Bénéficiaire, détaillées ci-après.

Les Actions Émises porteraient jouissance à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini ci-après), étant toutefois précisé qu'elles ne donneraient pas droit aux dividendes dont la distribution serait décidée par votre assemblée générale. Sous cette réserve, les Actions Émises seraient entièrement assimilées aux actions anciennes de la Société et jouiraient des mêmes droits et supporteraient les mêmes charges. Elles seraient soumises à toutes les stipulations statutaires de la Société. Les Actions Émises seraient, à compter de leur émission, admises aux négociations sur Euronext Paris sur une seconde ligne de cotation jusqu'à la date de détachement du coupon du dividende qui serait décidé par la 3^e résolution.

La différence entre (i) la valeur globale de l'Apport s'élevant à 40.084.181 euros et (ii) 9.462.012 euros correspondant au montant nominal de l'augmentation de capital de la Société, soit la somme de 30.622.169 euros, constituerait une prime d'apport qui serait portée au passif de la Société au compte « Prime d'Apport » sur lequel porteraient les droits de tous les actionnaires nouveaux et anciens de la Société. La prime d'apport pourrait recevoir toute affectation conforme aux règles en vigueur et aux statuts de la Société décidée par son assemblée générale des actionnaires.

La réalisation de l'Apport conduirait la société Covivio à augmenter sa participation de plus de 1% au cours des 12 derniers mois, et donc à réaliser un excès de vitesse en vertu de l'article 234-5 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») déclenchant en principe l'obligation de déposer une offre publique. La réalisation de l'Apport est toutefois prévue pour être sous condition de l'octroi par l'AMF d'une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique, conformément à l'article 234-9, 3^o du règlement général de l'AMF qui prévoit que l'AMF peut accorder une dérogation dans le cas d'une opération d'apport d'actifs soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires.

2.3 Méthodes de valorisation retenues pour la rémunération de l'Apport

La détermination de la rémunération de l'Apport repose sur la valorisation des actifs apportés et sur la valorisation de notre Société.

2.3.1 Valorisation des actifs apportés

La valorisation des Titres Apportés est fondée sur les états financiers 2018 de la SCI Ruhl Cote d'Azur.

Le nombre de parts sociales de référence de la SCI Ruhl Cote d'Azur retenu pour la valorisation s'établit à 100 parts sociales.

La détermination de la valeur de la SCI Ruhl Cote d'Azur repose sur l'application de la méthode de l'Actif Net Réévalué (« ANR ») traditionnellement utilisée dans le cadre de valorisations des sociétés immobilières, dont il ressort un montant de 48,1 millions d'euros.

La Créance est quant à elle apportée à sa valeur nominale, soit 10.500.000 euros, correspondant à sa valeur réelle dans la mesure où la Créance n'est pas rémunérée.

La valorisation des actifs apportés (Titres Apportés et Créance) s'élève donc à 58,6 millions d'euros.

2.3.2 Valorisation de la Société

La valorisation des actions de la Société est fondée sur les sources suivantes :

- les états financiers 2018 de la Société,
- le document de référence 2017 et le rapport semestriel au 30 juin 2018 de la Société,
- les rapports d'analystes de marché.

Le nombre d'actions de la Société de référence retenu pour les valorisations s'établit à 118.057.886 actions de la Société au 31 décembre 2018 sur une base non diluée (dont 4.840 actions auto-détenues).

La détermination de la valeur de la Société repose sur l'application des méthodes suivantes, traditionnellement utilisées dans le cadre de valorisations des sociétés immobilières : (i) l'Actif Net Réévalué (« ANR »), (ii) le cours de bourse, (iii) les objectifs de cours des analystes financiers et (iv) les multiples de sociétés comparables cotées, dont il ressort la synthèse suivante :

Méthodes de référence	Valeur (€/action)	Covivio	Hotels
Actif net réévalué triple net EPRA au 31/12/2018	26,3		
Actif net réévalué EPRA au 31/12/2018	28,9		
Cours de bourse au 08/02/2019	24,8		
Moyenne pondérée 1 mois	24,9		
Moyenne pondérée 3 mois	25,1		
Moyenne pondérée 6 mois	25,2		
Moyenne pondérée 9 mois	25,5		
Moyenne pondérée 12 mois	25,9		
Objectifs de cours avant distribution	26,5		
Multiples boursiers : ANR triple net	26,4		
Multiples boursiers : Résultat Net Récurrent	34,2		

En conclusion, la valeur implicite retenue de l'action de la Société de 24,8 €, soit l'ANR Triple net coupon détaché en tenant compte d'un dividende d'un montant de 1,55 € qui sera proposé à la 3^e résolution, est cohérente avec les résultats obtenus au titre des méthodes de valorisation présentées.

La valeur implicite retenue des actifs apportés est de 58,6 M€, soit à titre indicatif 0,586 M€/part sociale apportée, et correspond à l'ANR Triple net EPRA de la SCI Ruhl Cote d'Azur et à la valeur nominale de la Créance.

La parité induite est de 23.655 actions de la Société pour 1 part sociale de la SCI Ruhl Cote d'Azur.

2.4 Conditions suspensives

L'Apport consenti par l'Apporteur à la Société et l'augmentation de capital de la Société qui en résulterait, ne deviendraient définitifs que sous réserve, et du seul fait de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (i) la remise par les commissaires aux apports, au plus tard vingt-et-un (21) jours précédant l'Assemblée Générale appelée à statuer sur la réalisation de l'Apport, de rapports sans réserve sur l'évaluation des Titres Apportés et de la Créance et sur le caractère équitable de la rémunération de l'Apport ;
- (ii) l'octroi au bénéfice de la société Covivio par l'AMF, d'une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique au titre de l'excès de vitesse provoqué par l'Apport en vertu de l'article 234-5 du règlement général de l'AMF, conformément à l'article 234-9, 3° du règlement général de l'AMF ;
- (iii) l'approbation de l'Apport, de son évaluation et de ses modalités de rémunération par l'assemblée générale des actionnaires de la Société au vu des rapports établis par les commissaires aux apports.

La date à laquelle sera levée la dernière condition suspensive stipulée ci-dessus est désignée la « Date de Réalisation ». Sauf convention contraire entre l'Apporteur et la Société, ces conditions suspensives devraient toutes être réalisées au plus tard le 31 mai 2019.

Il est précisé que la dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique visée au (ii) ci-dessus est prévue pour être délivrée par le Collège de l'AMF se réunissant le 5 mars 2019, de sorte qu'à la date de votre assemblée générale, et sous réserve de l'approbation de l'Apport, de son évaluation et de ses modalités de rémunération par l'assemblée générale, l'ensemble des conditions suspensives devraient pouvoir être satisfaites.

2.5 Régime fiscal

Au titre de l'impôt sur les sociétés :

- l'apport des Titres Apportés serait placé sous le régime de faveur des fusions de l'article 210 A du Code général des impôts ; et
- l'apport de la Créance serait neutre fiscalement dans la mesure où elle est apportée pour sa valeur nominale.

Au titre des droits d'enregistrement, l'Apport serait enregistré gratuitement.

Enfin, conformément aux dispositions du 1° et du 5° de l'article 235 ter ZD du CGI, les acquisitions de titres consécutives à l'Apport sont exonérées de taxe sur les transactions financières.

3. Constatation de la réalisation de l'opération

Aux termes de la 14^e résolution, il vous est proposé de décider, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives à l'Apport non encore levées, d'augmenter le capital social d'un montant nominal global de 9.462.012 euros par émission d'un nombre total de 2.365.503 actions nouvelles d'une valeur nominale de quatre (4) euros chacune.

Il vous est également proposé de donner tous pouvoirs au gérant, avec faculté de subdélégation, à l'effet de (i) constater la levée de l'ensemble des conditions suspensives et en conséquence la réalisation définitive de l'Apport et l'augmentation de capital corrélative, (ii) apporter en conséquence de la réalisation définitive de l'Apport les modifications corrélatives aux statuts de la Société, (iii) imputer l'ensemble des droits et frais occasionnés par l'augmentation de capital mentionnée ci-dessus sur le montant de la prime d'Apport y afférente et prélever, le cas échéant, sur ladite prime d'Apport les sommes nécessaires à toute affectation conforme aux règles en vigueur et en particulier prélever sur ce montant 10% du montant nominal de l'augmentation de capital afin de doter la réserve légale, (iv) procéder à toutes constatations, communications et formalités qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de l'Apport et l'augmentation de capital corrélative, (v) faire toutes démarches nécessaires ou utiles à la création des actions nouvelles de la Société émises en rémunération de l'Apport et à leur admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris, et (vi) plus généralement, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités et démarches nécessaires.

Résolutions 15 à 22 : Autorisations financières

Vous serez appelés à vous prononcer, à titre extraordinaire, sur le renouvellement de certaines délégations financières conférées au Gérant et à autoriser votre Gérant, dans les limites et conditions que vous fixerez, à décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la Société.

Le Gérant souhaite en effet continuer à disposer des moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés pour y placer des actions et/ou des valeurs mobilières, de réunir avec rapidité et souplesse les moyens financiers nécessaires au développement de votre Société.

Si le Gérant faisait usage d'une délégation de compétence consentie par votre Assemblée Générale, il établirait, le cas échéant et conformément à la loi et à la réglementation, au moment de sa décision, un rapport complémentaire qui décrirait les conditions définitives de l'opération et indiquerait son incidence notamment sur la situation des actionnaires ou des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital, en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres. Ce rapport ainsi que, le cas échéant, celui des Commissaires aux comptes seraient mis à la disposition des actionnaires ou des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital puis portés à leur connaissance à l'Assemblée Générale postérieure la plus proche.

Résolution 15 : Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes

Par le vote de la 15^e résolution, vous délégueriez au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence à l'effet de procéder à l'augmentation de capital de la Société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

- Montant nominal maximal des augmentations de capital : 47 200 000 € (représentant environ 10% du capital) ;
- Durée de validité: 26 mois.

Résolution 16 : Annulation d'actions

La 16^e résolution, valable pour une durée de 18 mois, permet de procéder à l'annulation d'actions acquises dans le cadre du rachat d'actions proposé à la 10^e résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, et à la réduction du capital social de la Société dans la limite de 10% du capital social de la Société, par période de 24 mois.

Résolution 17 : Augmentation du capital avec maintien du DPS

Par le vote de la 17^e résolution, vous délégueriez au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour émettre des actions nouvelles et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou notamment de certaines de ses affiliées, avec maintien du DPS des actionnaires.

- Montant nominal maximal des augmentations de capital : 236 000 000 € (représentant environ 50% du capital) ;
- Montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société pouvant être émises : 1 000 000 000 € ;
- Durée de validité: 26 mois.

Résolution 18 : Augmentation du capital par voie d'offre au public, sans DPS, avec délai de priorité obligatoire pour les émissions d'actions

Au titre de la 18^e résolution, vous délégueriez au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour émettre des actions nouvelles et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou notamment de certaines de ses affiliées.

Votre décision emporterait renonciation à votre DPS aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières qui seraient émis en vertu de cette délégation.

Le Gérant aurait l'obligation de conférer au bénéfice des actionnaires un délai de priorité de souscription de trois (3) jours de bourse minimum sur les seules émissions d'actions par voie d'offre au public qui seraient mises en œuvre par ce dernier conformément aux articles L. 225-135, 5^{ème} alinéa, et R. 225-

131 du Code de commerce, ce délai de priorité étant une faculté pour les émissions de titres autres que des actions.

- Montant nominal maximal des augmentations de capital : 47 200 000 € (représentant environ 10% du capital) ;
- Montant nominal de l'ensemble des titres de créances donnant accès au capital de la Société pouvant être émis : 1 000 000 000 € ;
- Durée de validité: 26 mois.

Résolution 19 : Augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec maintien ou suppression du DPS

Par le vote de la 19^e résolution, nous vous proposons d'autoriser le Gérant à décider, ainsi que la loi le permet, s'il constate une demande excédentaire lors d'une augmentation de capital avec ou sans DPS, d'augmenter le nombre de titres à émettre au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable.

Cette option permet, dans le cadre d'une émission de titres, de procéder dans les 30 jours de la clôture de la période de souscription, à une émission complémentaire des titres d'un montant maximum de 15% de l'émission initiale (cette faculté est appelé « option de surallocation »).

Le montant nominal des émissions de titres réalisées dans le cadre de cette résolution s'imputerait sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale.

Cette autorisation est consentie pour une durée de 26 mois.

Résolution 20 : Augmentation du capital en vue de rémunérer des apports en nature, avec suppression du DPS

Par le vote de la 20^e résolution, nous vous demandons de déléguer au Gérant, avec faculté de subdélégation, votre compétence à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société, et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque l'article L. 225-148 du Code de commerce n'est pas applicable.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre DPS aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société au profit des porteurs des titres de capital ou valeurs mobilières, objet des apports en nature.

- Montant nominal maximal des augmentations de capital : 10% du capital social de la Société (tel qu'existant à la date d'utilisation par le Gérant) ;
- Montant nominal de l'ensemble des titres de créances pouvant être émis : 1 000 000 000 € ;
- Durée de validité: 26 mois.

Résolution 21 : Augmentation du capital en cas d'offre publique d'échange initié par la Société, avec suppression du DPS

Par le vote de la 21^e résolution, nous vous demandons de déléguer au Gérant, avec faculté de subdélégation, votre compétence à l'effet d'émettre des actions/et ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de réaliser une offre publique d'échange.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre DPS aux actions et/ou aux valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation.

- Montant nominal maximal des augmentations de capital : 47 200 000 € (représentant environ 10% du capital) ;
- Montant nominal de l'ensemble des titres de créances pouvant être émis : 1 000 000 000 € ;
- Durée de validité: 26 mois.

Résolution 22 : Augmentation de capital réservée aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe, avec suppression du DPS

Conformément à la loi, lorsque l'Assemblée Générale Extraordinaire est appelée à se prononcer sur un projet de résolution par lequel elle délègue sa compétence pour réaliser une augmentation de capital, la Société doit également proposer une augmentation de capital au bénéfice du personnel adhérent à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe. Aux termes de la 22^e résolution, le montant nominal maximal des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital au titre de la délégation qui serait consentie au Gérant, avec faculté de subdélégation, pour une durée de 26 mois, est fixé à 500 000 €.

Résolution 23 : Pouvoirs pour formalités

La 23^e résolution est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'assemblée.

Tous les projets de résolutions sont explicités plus en détail dans le Rapport de Gestion, inséré dans le Document de Référence de la Société et déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers.

III. TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS

A TITRE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2018

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018, du rapport du Gérant, du rapport du Conseil de surveillance, et du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve, dans toutes leurs parties, le rapport du Gérant, le rapport du Conseil de surveillance, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 218 201 880,76 €.

L'assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

DEUXIEME RESOLUTION

Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2018

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, du rapport du Conseil de surveillance ainsi que du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2018, comprenant le bilan et le compte de résultat consolidés ainsi que leurs annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale approuve le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2018 qui s'établit à 194 002 K€.

TROISIEME RESOLUTION

Affectation du résultat - Distribution de dividendes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 218 201 880,76 €, augmenté du report à nouveau de 14 140 657,45 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 232 342 538,21 €, décide, sur proposition du Gérant d'affecter le bénéfice distribuable de la manière suivante :

- 500.000 € au règlement du dividende précipitaire de l'associé commandité au titre de l'exercice,
- 10 910 094,04 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 46 036 528,84 €,
- 182 989 723,30 € à la distribution d'un dividende,
- 37 942 720,87 € au compte report à nouveau.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 1,55 €.

Conformément à la loi, les actions qui seront détenues par la Société à la date de mise en paiement du dividende ne donneront pas droit au dividende. L'assemblée générale décide que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, ainsi que le

montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé, demeureront affectés au compte « Report à nouveau ».

Le dividende sera mis en paiement le 12 avril 2019.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital au 31 décembre 2018, soit 118 057 886 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 9 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 182 989 723,30 €. Ce dividende n'ouvre droit à l'abattement de 40%, qu'en cas d'option annuelle, expresse, globale et irrévocable pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts, et, uniquement pour la partie de ce dividende prélevée, le cas échéant, sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés. Conformément à l'article 158 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas toutefois aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code Général des impôts, hors dividende préciputaire et non éligible à l'abattement de 40 % s'élève à 143 588 283,90 €. Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 39 401 439,40 €.

Conformément à la loi, l'assemblée générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nombre d'actions	Dividende versé par action	Montant du dividende soumis à l'abattement de 40 %	Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40 %
2017	106.252.098	1,55 €	0 € ou 0,066 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu	1,55 € ou 1,484 € si option pour le barème de l'impôt sur le revenu
2016	74.103.963	Dividende ordinaire : 1,55 € Dividende exceptionnel : 1,55 €	0 €	3,10 €
2015	74.103.963	1,55 €	0 €	1,55 €

QUATRIEME RESOLUTION

Approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L 226-10 du Code de Commerce qui y sont mentionnées

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes relatif aux conventions visées par l'article L. 226-10 du Code de Commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

CINQUIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat de la société Cardif Assurance Vie en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Cardif Assurance Vie arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de la société Cardif Assurance Vie en qualité de membre du Conseil de surveillance de la Société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

SIXIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat de la société Covivio en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Covivio arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de la société Covivio en qualité de membre du Conseil de surveillance de la Société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

SEPTIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat de la société Predica en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Predica arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de la société Predica en qualité de membre du Conseil de surveillance de la Société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

HUITIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat de la société Generali Vie en qualité de membre du Conseil de surveillance

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de membre du Conseil de surveillance de la société Generali Vie arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de la société Generali Vie en qualité de membre du Conseil de surveillance de la Société, pour une durée de trois années qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

NEUVIEME RESOLUTION

Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes titulaire du Cabinet Ernst & Young et Autres.

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Gérant, et après avoir constaté que le mandat de commissaire aux comptes titulaire du Cabinet Ernst & Young et Autres arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de commissaire aux comptes titulaire du Cabinet Ernst & Young et Autres, pour une période de six (6) exercices venant

à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

DIXIEME RESOLUTION

Autorisation à donner au Gérant en vue de l'achat par la Société de ses propres actions

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et conformément aux dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 du 16 avril 2014 et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 6 avril 2018 ;
- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, ses propres actions ; et
- décide que les achats d'actions de la Société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la Société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée). Il est précisé (i) qu'un montant maximum de 5 % des actions composant le capital de la Société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10 % du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation et (iii) que les acquisitions réalisées par la Société ne pourront en aucun cas l'amener à détenir, à quelque moment que ce soit, plus de 10 % des actions composant son capital social.

Le prix maximum d'achat par la Société de ses propres actions ne devra pas excéder trente euros (30 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. A cet effet, l'assemblée générale décide de déléguer au Gérant, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix maximal susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à deux cents millions d'euros (200.000.000 €).

Ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes et aux époques que le Gérant de la Société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Gérant ou la personne agissant sur la délégation du Gérant appréciera ;
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport ;
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente assemblée générale de la 16^{ème} résolution ci-dessous ;
- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers ;
- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché ;
- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions ;
- établir tous documents notamment d'information ;
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ; et
- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'assemblée générale prend acte que dans l'hypothèse où le Gérant viendrait à utiliser la présente autorisation, le Gérant en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce sur renvoi de l'article L. 226-1 du Code de commerce.

A TITRE EXTRAORDINAIRE

ONZIEME RESOLUTION

Modification de l'article 3 (Objet) des statuts de la Société

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant décide de modifier l'article 3 des statuts désormais rédigé ainsi qu'il suit :

« Article 3. - Objet

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- A titre principal :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction, affectés notamment au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ou concourir à leur développement,

- la construction d'immeubles affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,

- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,

- l'acquisition ou la conclusion de tout contrat de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur en vue de la location ou de la mise à disposition à titre onéreux des immeubles objets desdits contrats de crédit-bail,

- directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif affecté au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.

- A titre accessoire :

- directement ou indirectement la prise à bail de tous biens immobiliers affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large y compris par voie de crédit-bail ou de location financière ;

- la gestion, l'administration, la négociation et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes, affectés au secteur de la santé, des loisirs et de l'hébergement au sens large ;

- indirectement l'acquisition, la détention, la cession et l'exploitation de fonds de commerce dans le secteur de la santé, des loisirs et l'hébergement au sens large.

- A titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la Société,

- Et plus généralement :

- la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres,

- et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société. »

DOUZIEME RESOLUTION

Approbation de l'Apport en nature consenti par la société Covivio et de l'augmentation de capital corrélative

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance :

- des rapports du Gérant et du Conseil de surveillance,

- du contrat d'apport en nature conclu le 21 février 2019 entre la société Covivio et la Société, portant sur l'intégralité des parts sociales (soit 100 parts sociales) composant le capital social de la Société

Civile Immobilière Ruhl-Cote d'Azur détenant les murs des hôtels Le Méridien et Le Mercure à Nice (06000) ainsi que sur une créance d'un montant de 10.500.000 euros détenue par la société Covivio sur la Société Civile Immobilière Ruhl-Cote d'Azur au titre d'un contrat de prêt intragroupe en date du 1er décembre 2015 (ensemble, l' « Apport »),

- des rapports sur la valeur de l'Apport et sur l'équité de sa rémunération établis, conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce, par MM. Mikaël Ouaniche et Alain Abergel, désignés commissaires aux apports par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 22 janvier 2019,

- (i) approuve conformément aux dispositions des articles L.225-147 et L.225-10 du Code de commerce, sous réserve de l'approbation de l'évaluation de l'Apport en nature consenti par la société Covivio, objet de la résolution ci-après, l'Apport consenti à la Société par la société Covivio dans les conditions figurant dans le contrat d'apport et portant sur l'intégralité des parts sociales composant le capital social de la Société Civile Immobilière Ruhl-Cote d'Azur ainsi que sur une créance d'un montant de 10.500.000 euros détenue par la société Covivio sur la Société Civile Immobilière Ruhl-Cote d'Azur, au titre d'un contrat de prêt intragroupe en date du 1er décembre 2015, et prévoyant notamment :
 - les conditions suspensives auxquelles est soumise la réalisation définitive de l'Apport conformément aux stipulations de l'article 5 du contrat d'apport en nature, parmi lesquelles en particulier l'octroi au bénéfice de la société Covivio par l'Autorité des marchés financiers (l' « AMF »), d'une dérogation à l'obligation de déposer un projet d'offre publique conformément à l'article 234-9, 3° du règlement général de l'AMF (les « Conditions Suspensives ») ; et
 - la prise d'effet de l'Apport au jour de la réalisation de la dernière des Conditions Suspensives, la Société devenant propriétaire des titres apportés et de la créance lors de la réalisation définitive dudit Apport.
- (ii) décide en conséquence, sous réserve de l'approbation de l'évaluation de l'Apport en nature consenti par la société Covivio objet de la résolution ci-après, ainsi que de la réalisation des Conditions Suspensives non encore levées, d'augmenter le capital social d'un montant de 9.462.012 euros, par l'émission de 2.365.503 actions nouvelles de quatre (4) euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, attribuées à la société Covivio, en rémunération de l'Apport ;
- (iii) décide, sous les mêmes réserves, que les actions nouvelles émises :
 - porteront jouissance à compter de leur émission, étant toutefois précisé qu'elles ne donneront pas droit aux dividendes au titre de l'exercice 2018 dont la distribution est proposée aux termes de la 3^{ème} résolution ci-dessus ;
 - sous réserve de ce qui précède, seront assimilées aux actions anciennes de la Société, jouiront des mêmes droits, supporteront les mêmes charges et seront soumises à toutes les stipulations des statuts ;
 - seront négociables dès la réalisation définitive de l'augmentation de capital rémunérant l'Apport, conformément aux dispositions de l'article L. 228-10 du Code de commerce, étant précisé qu'elles seront, à compter de leur émission, admises aux négociations sur Euronext Paris sur une seconde ligne de cotation jusqu'à la date de détachement du coupon du dividende qui serait décidé aux termes de la 3^{ème} résolution ci-dessus.
- (iv) prend acte de ce que la différence entre la valeur globale de l'Apport de la société Covivio d'un montant de 40.084.181 euros et la valeur nominale de l'augmentation de capital rémunérant l'Apport d'un montant total de 9.462.012 euros, soit la somme de 30.622.169 euros, représente le montant de la prime d'Apport relative à l'Apport de la société Covivio, qui sera inscrit à un compte des capitaux propres de la Société et sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de la Société.

TREIZIEME RESOLUTION

Approbation de l'évaluation de l'Apport en nature consenti par la société Covivio

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance :

- des rapports du Gérant et du Conseil de surveillance,
- des rapports sur la valeur de l'Apport et sur l'équité de sa rémunération établis, conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce, par MM. Mikaël Ouaniche et Alain Abergel, désignés commissaires aux apports par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris en date du 22 janvier 2019,

décide d'approuver, conformément à l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'évaluation de l'Apport consenti à la Société par la société Covivio, objet de la précédente résolution, portant sur l'intégralité des parts sociales composant le capital social de la Société Civile Immobilière Ruhl-Cote d'Azur et sur la créance détenue par la société Covivio sur la Société Civile Immobilière Ruhl-Cote d'Azur, d'un montant de 10.500.000 euros au titre d'un contrat de prêt intragroupe en date du 1er décembre 2015, et s'élevant à un montant total d'actif net apporté de 40.084.181 euros.

QUATORZIEME RESOLUTION

Constatation de la réalisation définitive de l'Apport en nature, de l'augmentation de capital et modification corrélatives des statuts

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Gérant et du Conseil de surveillance, en conséquence de l'adoption des 12^{ème} et 13^{ème} résolutions qui précèdent et conformément à l'article 5 du contrat d'apport en nature mentionné dans les deux précédentes résolutions,

- (i) décide, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives non encore levées, d'augmenter le capital social de la Société d'un montant nominal global de 9.462.012 euros, par émission d'un nombre total de 2.365.503 actions nouvelles d'une valeur nominale de quatre (4) euros chacune, lesquelles seront attribués à l'apporteur en rémunération de son Apport à la Société ;
- (ii) décide de donner tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation, à l'effet de :
 - constater la levée de l'ensemble des Conditions Suspensives et en conséquence la réalisation définitive de l'Apport et l'augmentation de capital corrélative,
 - apporter, en conséquence de la réalisation définitive de l'Apport, les modifications corrélatives aux statuts de la Société,
 - imputer l'ensemble des droits et frais occasionnés par l'augmentation de capital mentionnée ci-dessus sur le montant de la prime d'Apport y afférente et prélever, le cas échéant, sur ladite prime d'Apport les sommes nécessaires à toute affectation conforme aux règles en vigueur et en particulier prélever sur ce montant 10 % du montant nominal de l'augmentation de capital afin de doter la réserve légale ;
 - procéder à toutes constatations, communications et formalités qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation de l'Apport et l'augmentation de capital corrélative,
 - faire toutes démarches nécessaires ou utiles à la création des actions nouvelles de la Société émises en rémunération de l'Apport et à leur admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris,
 - plus généralement, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités et démarches nécessaires.

QUINZIEME RESOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance du rapport du Gérant :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 6 avril 2018 ;
- délègue au Gérant, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de quarante-sept millions deux cent mille euros (47.200.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 17^{ème} à 22^{ème} résolutions ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée ;
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et
- décide que le Gérant aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
 - (i) déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées ;
 - (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
 - (iii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ;
 - (iv) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
 - (v) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
 - (vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

SEIZIEME RESOLUTION

Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 6 avril 2018 ;
- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente assemblée générale, les actions acquises par la Société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 10^{ème} résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10 % du capital social de la Société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée ; et
- autorise le Gérant à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Prime d'émission » ou sur tout poste de réserves disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélatrice des statuts de la Société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 6 avril 2018 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme au capital de la Société, émises à titre gratuit ou onéreux ; étant précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de deux cent trente six millions d'euros (236.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital

conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 15^{ème} et 18^{ème} à 22^{ème} résolutions ;

- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1.000.000.000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies ; étant précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 18^{ème} à 21^{ème} résolutions ne pourra excéder le montant total d'un milliard d'euros (1.000.000.000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L.228-40 du Code de commerce.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Gérant pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Gérant pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Gérant que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou international et/ou à l'étranger.

L'assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Gérant aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;

- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés ;
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135 et L. 225-136, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 6 avril 2018 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission, par offre au public, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;

- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total d'un milliard d'euros (1.000.000.000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 17^{ème} et 19^{ème} à 21^{ème} résolutions ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce ; et

- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme en vertu de la présente délégation ne pourra excéder quarante sept millions deux cent mille euros (47.200.000 €). A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 15^{ème}, 17^{ème}, 19^{ème} à 22^{ème} résolutions ;

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

L'assemblée générale décide :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation ;
- pour les émissions d'actions, de prévoir au bénéfice des actionnaires un délai de priorité obligatoire de trois (3) jours de bourse minimum, sur la totalité des émissions d'actions par voie d'offre au public qui seraient mises en œuvre par le Gérant conformément aux articles L. 225-135, 5^{ème} alinéa, et R. 225-131 du Code de commerce ; et
- pour les émissions de titres autres que des actions, de déléguer au Gérant la faculté de conférer un tel délai de priorité.

Le délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'un placement public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, l'assemblée générale décide que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Covivio Hotels sur Euronext Paris précédant sa fixation, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 % ; et
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction, s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Gérant pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la Société auxquels les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés ;
- déterminer le nombre d'actions et / ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime ;
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis ;
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre, et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ;
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des

émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

Autorisation à donner au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 6 avril 2018 ;
- autorise le Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à décider, pour chacune des émissions décidées en application des 17^{ème} et 18^{ème} résolutions, d'augmenter le nombre de titres de capital et/ou de valeurs mobilières à émettre dans les conditions prévues par l'article L. 225-135-1 du Code de commerce et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale,
- décide que le montant nominal des augmentations de capital décidées par la présente résolution s'imputera sur le montant du plafond applicable à l'émission initiale ;

La présente autorisation est donnée pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale.

VINGTIEME RESOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, 6^{ème} alinéa dudit Code :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 6 avril 2018 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, la compétence pour décider, sur le rapport des commissaires aux apports mentionné aux 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la Société, existants ou à émettre, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 225-148 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Gérant de la présente délégation) ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 15^{ème}, 17^{ème} à 19^{ème}, 21^{ème} et 22^{ème} résolutions ;

- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1.000.000.000 €), plafond global de l'ensemble des titres de créances prévu à la présente délégation et aux 17^{ème} à 19^{ème} et 21^{ème} résolutions, ou la contre valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce ;

- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature ;

- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports ;

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;

- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;

- constater le nombre de titres émis en rémunération des apports ;

- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capitaux nouveaux et, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la Société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent ;

- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;

- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ; et

- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société, demander l'admission sur Euronext Paris de toutes valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société,

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des

commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 225-148 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 6 avril 2018 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en une ou plusieurs fois, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission d'actions de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 225-148 du Code de commerce ;
- décide, en tant que de besoin, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit ;
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder quarante sept millions deux cent mille euros (47.200.000 €) ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 15^{ème}, 17^{ème} à 20^{ème} et 22^{ème} résolutions ; et
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un milliard d'euros (1.000.000.000 €), plafond global de l'ensemble des émissions des titres de créances prévu à la présente délégation et aux 17^{ème} à 21^{ème} résolutions ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Gérant conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre, ou le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions à émettre de la Société ;
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;

- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions émises, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

VINGT-DEUXIEME RESOLUTION

Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant et du rapport spécial des commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 6 avril 2018 ;
- délègue au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite d'un montant nominal maximal de cinq cent mille euros (500.000 €) réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L.3344-1 du Code du travail ; étant précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 15^{ème}, et 17^{ème} à 21^{ème} résolutions ;
- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société émises en application de la présente délégation ;
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 et L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'assemblée générale autorise expressément le Gérant à supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, *inter alia*, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Gérant pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous ; et
- décide que le Gérant pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la Société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Gérant, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission ;
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs ;
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus ;
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales ;
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un nouveau plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ou la modification de plans existants ;
- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales ;
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres ;
- le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres de capital émis en vertu de la présente délégation ainsi que l'exercice des droits qui y sont attachés ;
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

VINGT-TROISIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par la loi, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicités prévus par la législation en vigueur.

IV. EXPOSE SOMMAIRE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE PENDANT L'EXERCICE ECOULE

Principaux faits marquants de l'année

Covivio Hotels a franchi une étape majeure de son développement et de la montée en gamme de son patrimoine hôtelier en déployant sa stratégie de développement au Royaume-Uni et en accélérant la cession d'actifs non stratégiques.

Un renforcement centré sur les grandes métropoles européennes et une acquisition majeure au Royaume Uni

Covivio Hotels a réalisé en juillet 2018 sa première acquisition au Royaume-Uni, avec un portefeuille prime de douze hôtels 4 et 5*, situés dans les principales villes du pays, pour 895 M€. Les dix premiers hôtels ont été acquis en juillet et novembre 2018, les deux actifs restants, situés à Oxford, ont été acquis le 14 février 2019.

Parallèlement, Covivio Hotels a signé des baux triples nets long terme avec loyer variable assorti d'un minimum garanti avec InterContinental Hotels Group (IHG), qui exploite ces hôtels sous plusieurs de ses marques haut de gamme.

Covivio Hotels s'implante ainsi au Royaume-Uni, premier marché en termes d'investissements et quatrième destination touristique en Europe. Ce portefeuille, d'excellente qualité immobilière, totalise 2 226 chambres et bénéficie de localisations prime au cœur des plus grandes métropoles britanniques. Les actifs, qui ont bénéficié de programmes de travaux récents, offrent un potentiel de croissance significatif et génèrent une bonne rentabilité (marge Ebitdar supérieure à 30%). Covivio Hotels et son partenaire accompagnent conjointement la montée en gamme du patrimoine et son rebranding sous les marques Kimpton, Voco, Intercontinental, avec un objectif de rendement de 6% en vitesse de croisière.

Les actifs acquis en 2018 ont déjà généré une création de valeur de l'ordre de 3% au 31 décembre 2018 par rapport au prix d'acquisition.

Accompagnement des opérateurs hôteliers et montée en gamme du portefeuille

Covivio Hotels renforce son partenariat avec NH Hotels, via l'acquisition de 3 hôtels NH 4*, situés à Berlin, Hambourg et Amsterdam, pour 98 M€, et la signature d'une option d'achat pour l'hôtel NH Amersfoort (actif valorisé pour 12 M€). Ces hôtels sont exploités par NH Hotel Group dans le cadre de baux de 20 ans.

En terme de développement, Covivio Hotels a livré en 2018 le Motel One Paris Porte Dorée, première implantation de l'opérateur européen Motel One en France, totalisant 255 chambres, et a signé le développement d'un hôtel 4* de 169 chambres, au cœur du centre historique de Málaga. Il sera livré en 2020 et loué à Room Mate.

L'Assemblée générale du 24 janvier 2018 a validé la fusion entre Covivio Hotels et FDM Management SAS. L'absorption de sa filiale, créée en 2014 pour acquérir et gérer des hôtels en murs et fonds, permet à Covivio Hotels d'accroître son exposition dans les hôtels 4* en Allemagne, à Berlin en particulier, et de renforcer ses sources de création de valeur et ses capacités de développement. La consolidation de l'activité Murs et Fonds a permis l'augmentation du patrimoine de 745 M€, tout en simplifiant les structures.

Toutes ces opérations constituent des étapes majeures dans la stratégie de développement de Covivio Hotels, lui permettant de nouer de nouveaux partenariats et d'accélérer la montée en gamme et la diversification géographique de son patrimoine : 74% des hôtels du patrimoine sont ainsi classés en haut et milieu de gamme, contre 54% en 2017, et 85% sont situés dans les principales villes européennes, contre 73% en 2017.

Poursuite du désengagement des actifs non stratégiques

Covivio Hotels a signé pour 543 M€ de cessions d'actifs et de promesses de vente en 2018. Ces cessions constituent une étape significative dans la stratégie de montée en gamme du patrimoine et de sortie des activités non-stratégiques. Ces signatures portent notamment sur :

- la cession de l'ensemble du portefeuille de restaurants Quick pour 163 M€,
- la vente de 23 actifs Jardiland (54% du portefeuille résiduel, actifs situés en périphérie de villes françaises), pour un montant de 108 M€,
- la cession d'un village vacances Sunparks situé à De Haan en Belgique pour 102 M€ et,
- la promesse de vente auprès d'un investisseur institutionnel portant sur 59 hôtels B&B situés en régions et en seconde couronne francilienne, pour un montant total de 137 M€, en part du groupe.

Ces ventes ont été réalisées sur la base d'un rendement à 6% et d'une marge de 3% par rapport aux dernières valeurs d'expertises. Au 31 décembre 2018, il reste dans le patrimoine de Covivio Hotels, 3% d'actifs non stratégiques, contre 11% à fin 2017.

Synthèse de l'activité et des résultats de l'exercice

Croissance des revenus Hôtels de +4,7% à périmètre constant

L'année est également marquée par la poursuite de la croissance des résultats opérationnels en Europe qui se traduit par une hausse des loyers à périmètre constant de +4,2% sur l'hôtellerie, tirés par la hausse des loyers du portefeuille Accor, en hausse de +10% à Paris et Bruxelles. La progression des EBITDA des hôtels en murs et fonds de +5,6% à périmètre constant est principalement portée par les hôtels en Belgique et en Allemagne, avec une hausse de +7,5% sur les hôtels à Berlin.

A fin décembre 2018, la durée résiduelle ferme des baux sur le patrimoine hôtelier s'élève à 13,8 ans (contre 10,7 années fin 2017), tandis que le taux d'occupation demeure à 100% sur le portefeuille.

Amélioration de la structure financière

Diversification des sources de financement

En septembre 2018, l'agence S&P a attribué la notation BBB, perspective positive, à Covivio Hotels qui a procédé avec succès, au placement de sa première émission obligataire publique de 350 M€, à échéance 2025, avec un coupon de 1,875%. Cette opération permet à Covivio Hotels de diversifier ses sources de financement et d'en réduire le coût.

Optimisation de la dette

La dette nette de Covivio Hotels s'élève à 1 552 M€ suite à l'intégration de l'activité murs et fonds et le taux moyen de la dette continue de s'améliorer (2,08% contre 2,52% à fin 2017). Par ailleurs, le ratio d'ICR (Interest Cover Ratio) s'améliore également à 5,82 (contre 5,46 en 2017).

Au 31 décembre 2018, la maturité moyenne de la dette s'élève à 5,6 ans, en baisse de 0,2 an. Le ratio de LTV (Loan To Value) droits inclus est stable sur l'année et s'établit à 36,3%.

Un EPRA Earnings de 198,4 M€

L'EPRA Earnings de 198,4 M€ (contre 155,5 M€ au 31 décembre 2017) affiche une hausse de 26,4%, sous l'effet de l'intégration de l'activité Murs et Fonds, de la hausse des revenus variables, et de l'amélioration du taux de la dette.

Par action, l'EPRA Earnings atteint 1,78 € au 31 décembre 2018, contre 1,85 € à la même date en 2017, soit une baisse de -3,8%. Cette variation s'explique principalement par le dividende exceptionnel 2017 versé en actions.

Dividendes

Covivio Hotels proposera au vote de l'Assemblée générale du 5 avril 2019, la distribution d'un dividende de 1,55 € par action versé en numéraire, stable sur un an. Ce dividende représente un taux de distribution de 87% de l'EPRA Earnings et un rendement de 6,2% sur la base du cours de clôture au 12 février 2019.

Perspectives 2019

Covivio Hotels entend consolider, en 2019, sa position de leader hôtelier dans les principaux marchés européens (et notamment au Royaume-Uni, en Allemagne et en France). Pour ce faire, Covivio Hotels s'appuiera sur sa capacité à mettre en place et à développer des partenariats avec les opérateurs hôteliers les plus performants.

V. PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

QUELLES SONT LES MODALITES DE PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ?

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut participer à l'Assemblée Générale.

Les actionnaires doivent justifier de la propriété de leurs titres, conformément à l'article R. 225-85 du Code de commerce, au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure, heure de Paris, soit le mercredi 3 avril 2019 :

- pour l'actionnaire au nominatif, par l'inscription de ses actions sur les registres de la Société à cette date ;
- pour l'actionnaire au porteur, par l'inscription en compte de ses actions, à son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au plus tard à cette date, dans son compte titres tenu par un intermédiaire mentionné à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier. L'inscription en compte des titres doit être constatée par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité. Cette attestation doit être jointe au formulaire de vote par correspondance ou par procuration, ou à la demande de carte d'admission, adressés par l'intermédiaire habilité, à la Direction Juridique Corporate M&A de la Société, 30 Avenue Kléber - 75116 PARIS.

Tout actionnaire ayant déjà exprimé son vote à distance, envoyé un pouvoir ou demandé sa carte d'admission ou une attestation de participation pour assister à l'Assemblée ne pourra plus choisir un autre mode de participation à l'Assemblée Générale.

Il n'est pas prévu de vote par visioconférence ou par moyens de télécommunication pour cette Assemblée Générale et, de ce fait, aucun site visé à l'article R. 225-61 du Code de commerce ne sera aménagé à cette fin.

Quel que soit votre choix, seules seront prises en compte pour le vote, les actions inscrites en compte au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale, soit le mercredi 3 avril 2019 à zéro heure, heure de Paris.

L'actionnaire peut à tout moment céder tout ou partie de ses actions. Cependant, si le transfert de propriété intervient avant le 3 avril 2019, la Société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. À cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie la cession à la Société, et lui transmet les informations nécessaires.

Aucun transfert de propriété réalisé à partir du 3 avril 2019, quel que soit le moyen utilisé, ne sera notifié par l'intermédiaire habilité ou pris en considération par la Société, et l'actionnaire cédant peut participer à l'Assemblée Générale selon les modalités de son choix.

COMMENT EXERCER VOTRE DROIT DE VOTE ?

Vous disposez, en tant qu'actionnaire, de deux moyens pour exercer votre droit de vote :

- assister personnellement à l'Assemblée Générale en demandant une carte d'admission
- utiliser un formulaire de vote par correspondance ou par procuration, qui vous offre la possibilité de choisir l'une des trois options suivantes :
 - donner pouvoir au Président de l'Assemblée Générale : celui-ci émettra alors en votre nom un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Gérant et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets ;
 - voter par correspondance en suivant les instructions de vote mentionnées ;
 - donner procuration à toute autre personne physique ou morale de votre choix assistant à l'Assemblée Générale en inscrivant les coordonnées de cette personne.

Le formulaire de vote est accessible sur le site Internet de la Société (www.covivio-hotels.fr), et pourra être demandé par voie électronique (actionnaires@covivio.fr) ou postale à la Société ou à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de votre compte titres, six jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale.

La date ultime de réception du vote par correspondance et des pouvoirs sous format papier, est de trois jours calendaires précédant l'Assemblée Générale, soit le mardi 2 avril 2019.

VOUS SOUHAITEZ ASSISTER A L'ASSEMBLEE GENERALE

- En qualité d'actionnaire au nominatif, vous devez cocher la case A en haut du formulaire de vote pour obtenir une carte d'admission et retourner ce formulaire, dûment daté et signé, au siège social de la Société, à l'aide de l'enveloppe pré-timbrée jointe à la convocation. Vous pouvez également vous présenter directement au bureau d'accueil de l'Assemblée Générale, muni(e) d'une pièce d'identité.
- En qualité d'actionnaire au porteur, vous devez contacter l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de votre compte titres qui se chargera de transmettre à la Société, votre demande de carte d'admission accompagnée d'une attestation de participation. Votre carte d'admission sera établie par la Direction Juridique Corporate M&A de la Société, qui vous l'adressera par courrier postal. Si vous n'avez pas reçu votre carte d'admission en temps utile, vous pouvez vous présenter au bureau d'accueil de l'Assemblée avec votre attestation de participation établie par votre intermédiaire habilité teneur de compte.

VOUS NE SOUHAITEZ PAS ASSISTER A L'ASSEMBLEE GENERALE

- En qualité d'actionnaire au nominatif, vous devez retourner le formulaire de vote par correspondance ou par procuration complété par votre choix, dûment daté et signé, à la Société, 30 Avenue Kléber - 75116 PARIS, à l'aide de l'enveloppe pré-timbrée jointe à la convocation.
- En qualité d'actionnaire au porteur, vous devez contacter l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de votre compte titres qui vous procurera le formulaire de vote. Ce formulaire, complété par votre choix, dûment daté et signé, et mentionnant vos nom, prénom(s) et adresse, sera à retourner à votre intermédiaire habilité teneur de compte qui se chargera de le faire parvenir à la Société, accompagné de l'attestation de participation.

Que vos actions soient au nominatif ou au porteur, vous devez utiliser le formulaire de vote par correspondance ou par procuration en cochant la case correspondant à votre choix selon l'une des trois possibilités qui vous sont offertes.

Les demandes de désignation ou révocation de mandataires envoyées par voie postale devront être réceptionnées au plus tard trois jours calendaires avant la date de l'Assemblée Générale, soit le mardi 2 avril 2019.

VOUS SOUHAITEZ POSER DES QUESTIONS ECRITES AU GERANT

Conformément aux articles L. 225-108 alinéa 3 et R. 225-84 du Code de commerce, tout actionnaire a la faculté de poser des questions écrites à la Société. Ces questions doivent être envoyées au siège social de la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Gérant, au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale, soit le lundi 1^{er} avril 2019. Pour être prises en compte, elles doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Le Gérant y répondra au cours de l'Assemblée Générale, ou conformément à l'article L. 225-108 du Code de commerce, la réponse sera réputée donnée dès lors qu'elle figurera sur le site internet de Covivio Hotels dans la rubrique consacrée aux questions-réponses.

VOUS SOUHAITEZ VOUS INFORMER

Vous trouverez dans le présent livret de convocation des informations sur l'activité et les résultats de la Société, ainsi qu'une présentation des projets de résolutions qui sont soumises à votre vote. Conformément aux dispositions de l'article R. 225-88 du Code de commerce, vous pouvez demander à recevoir les documents et renseignements visés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de commerce se rapportant à l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019.

Il vous suffit de compléter le formulaire de « demande d'envoi de documents et renseignements » en page 38.

Vous pouvez également prendre connaissance de l'ensemble des documents relatifs à l'Assemblée Générale sur le site Internet (www.covivio-hotels.fr : rubrique « Finance/ Assemblées Générales /Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019 ») ou au siège social de la Société.

**DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS
PREVUS AUX ARTICLES R. 225-81 ET R. 225-83 DU CODE DE COMMERCE**

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 AVRIL 2019

Mme M. Société

Nom (dénomination sociale) :

Prénom :

Adresse :

Propriétaire de actions nominatives de la société Covivio Hotels

Propriétaire deactions au porteur de la société Covivio Hotels,
inscrites en compte chez

(joindre une copie de l'attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité en charge de la
gestion de vos actions)

souhaite recevoir en application des dispositions de l'article R. 225-88 du Code de commerce, les documents et renseignements visés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de commerce se rapportant à l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019 (à l'exception de ceux annexés au formulaire de vote par correspondance ou par procuration).

demande en qualité d'actionnaire au nominatif à recevoir les documents et renseignements prévus par l'article R. 225-83 du Code de commerce à l'occasion de chacune des assemblées d'actionnaires ultérieures.

Mode de diffusion souhaité :

par courrier postal par courrier électronique à l'adresse suivante :

Fait à

Le 2019

Signature

Nota : Conformément à l'article R. 225-88, alinéa 3 du Code de commerce, les actionnaires titulaires de titres nominatifs peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société l'envoi des documents et renseignements précités à l'occasion de chacune des assemblées ultérieures d'actionnaires.

Cette demande est à retourner à COVIVIO HOTELS :
Direction Juridique Corporate M&A
30 Avenue Kléber - 75116 PARIS

ou à l'intermédiaire habilité chargé de la gestion de vos titres.

INFORMATION SUR LE TRAITEMENT DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Covivio Hotels, Société en Commandite par Actions dont le siège social est situé 30 Avenue Kléber à Paris (75116), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 955 515 895 (ci-après « Covivio Hotels » ou « nous ») est responsable du traitement de vos données à caractère personnel.

Quelles sont les données à caractère personnel que nous pouvons être amenés à traiter ?

En tant qu'émetteur, nous sommes amenés à collecter certaines données à caractère personnel de nos actionnaires individuels (personnes physiques ou représentants des personnes morales).

Outre les données relatives à votre participation au capital de Covivio Hotels (nombre de titres, régime de propriété, existence éventuelle d'un nantissement ou de tout autre garantie, date d'ouverture du compte actionnaire, numéros d'identification internes...), il s'agit de vos nom(s) (de naissance ou d'usage), prénom(s), date, lieu et pays de naissance, adresse postale personnelle et/ou professionnelle, pays de résidence, adresse électronique personnelle et/ou professionnelle, le cas échéant votre qualité de collaborateur du groupe Covivio Hotels et l'entité du groupe qui vous emploie.

Qui est le destinataire des données ?

Les données à caractère personnel collectées sont réservées à l'usage de Covivio Hotels. Certaines d'entre elles peuvent être transmises :

- à des prestataires de services intervenant dans le cadre de la gestion de notre relation avec vous, à des fins, notamment de communication et de transmission de documents,
- à des prestataires en charge de l'analyse de notre actionnariat et de la gestion de campagnes de sollicitation de votes dans le cadre de nos assemblées générales,
- aux collaborateurs habilités de Covivio Hotels et du Groupe Covivio.

Elles peuvent être transmises en dehors de l'Union Européenne selon des modalités conformes à la Réglementation.

En aucun cas ces données ne font l'objet d'une transaction commerciale avec des tiers.

Quelles sont les finalités et les bases légales de ces traitements ?

Nous traitons vos données à caractère personnel en vue :

- de vous transmettre l'ensemble de la documentation à laquelle vous -ou la société que vous représentez- avez droit ou sollicitez en votre qualité d'actionnaire,
- de satisfaire à nos obligations légales et réglementaires,
- d'effectuer un suivi de la composition de notre actionnariat.

Le traitement de vos données à caractère personnel a pour bases légales l'intérêt légitime de Covivio Hotels ainsi que le respect de nos obligations légales et réglementaires.

Quelle est la durée de conservation de vos données ?

Vos données à caractère personnel ne sont pas conservées sous une forme permettant votre identification au-delà de la durée nécessaire au vu des finalités pour lesquelles elles sont traitées et des prescriptions légales et réglementaires.

Comment nous contacter ?

Si vous avez des questions concernant l'utilisation de vos données à caractère personnel visées par le présent document, vous pouvez contacter notre Délégué à la Protection des Données (« DPO ») à l'adresse électronique suivante : dpo@covivio.fr, qui traitera votre demande.

Sécurisation de la conservation de vos données

Nous nous engageons à traiter les données de façon à garantir un niveau de sécurité approprié, en faisant nos meilleurs efforts afin de nous protéger notamment contre le traitement non autorisé ou illicite et contre la perte, la destruction ou les dégâts d'origine accidentelle, à l'aide de mesures techniques ou organisationnelles appropriées.

Mise à jour de notre politique de traitement des données

Pour des raisons réglementaires, organisationnelles ou autres, notre mode d'utilisation et de conservation de vos données à caractère personnel peut être amené à évoluer avec le temps.

Nous nous réservons le droit de pouvoir modifier les présentes dispositions et vous informerons par courrier postal ou électronique en cas de modification de notre politique de traitement des données à caractère personnel.

Quels sont vos droits ?

- Vous pouvez à tout moment demander un complément d'informations sur le traitement de vos données à caractère personnel.
- Vous disposez d'un droit d'accès à vos données personnelles, de rectification et de portabilité de celles-ci.
- Vous disposez du droit de demander l'effacement de vos données à caractère personnel ou une limitation de leur traitement, ainsi que du droit de vous opposer au traitement de ces données. Votre demande sera étudiée au regard des dispositions légales et réglementaires en vigueur et des conséquences d'un tel effacement sur l'accomplissement de nos obligations en tant qu'émetteur.
- Lorsque le traitement d'une donnée à caractère personnel est fondé sur votre consentement, vous disposez du droit de le retirer à tout moment.
- Vous avez la possibilité d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente.

Vous pouvez exercer les droits listés ci-dessus en vous adressant à notre DPO par courrier électronique : dpo@covivio.fr.

COVIVIO

HOTELS



covivio-hotels.fr

Siège social et bureaux : 30, avenue Kléber – 75208 Paris Cedex 16 – Tél. : 01 58 97 50 00
Société en commandite par actions au capital de 472 231 544 euros – RCS Paris 955 515 895