

Rapport complémentaire du Gérant à l'Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée Générale Mixte à l'effet de vous soumettre 23 projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de vous commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué par ailleurs.

I. À TITRE ORDINAIRE

Les 1^{re} à 10^e résolutions concernent les résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

1 - Approbation des comptes sociaux et consolidés, affectation du résultat et dividende (1^{re}, 2^e et 3^e résolutions)

Les projets des 1^{re}, et 2^e résolutions concernent l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018, arrêté 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 €, ainsi qu'à la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 1,55 € par action.

Le dividende sera mis en paiement le 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 €.

L'affectation du résultat est présentée au 1.5.2.4 du présent rapport de gestion.

2 - Approbation des engagements visés à l'article L. 226-10 du Code de commerce (4^e résolution)

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. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le rapport des Commissaires aux comptes relatif aux conventions réglementées, situé dans la partie 3 du document de référence intitulée « Renseignements financiers ».

Nous vous précisons qu'aucune convention réglementée n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

3 - Renouvellement des mandats de membres du Conseil de Surveillance (5^e à 8^e résolutions)

Les mandats de membre du Conseil de Surveillance des sociétés Cardif Assurance Vie (5^e résolution), Covivio (6^e résolution), Predica (7^e) 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.

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 sont rappelés au 4.2.4.4 du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise.

4 - Renouvellement d'un mandat de commissaire aux comptes titulaire (9^e résolution)

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.

5 - Autorisation au Gérant en vue de l'achat par la société de ses propres actions (10^e résolution)

Au titre de la 10^e résolution, il vous est proposé d'autoriser la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10% des actions composant le capital social de la Société,
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 30 € par action (hors frais d'acquisition),
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à deux cents millions d'euros (200 000 000 €),
- ce programme ne pourrait pas être mis en œuvre en période d'offre publique.

Le rachat par la société de ses propres actions aurait pour finalité :

- la remise des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société,
- la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport,

- l'annulation totale ou partielle des actions sous réserve de l'adoption de la 16^e résolution,
- l'animation d'un contrat de liquidité, étant précisé que, conformément à la loi, 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 correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale,
- 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, étant précisé que dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Préalablement à la réalisation du programme, un descriptif du programme conforme à l'article 241-1 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers sera mis en ligne sur le site internet de Covivio Hotels.

Cette autorisation serait donnée au Gérant pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée Générale du 5 avril 2019 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018.

II. À TITRE EXTRAORDINAIRE

Vous serez appelés à statuer, à titre extraordinaire, sur la modification de l'objet social de la Société, un projet d'apport en nature qui serait consenti à la Société par la société Covivio, puis à renouveler 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, de réunir avec rapidité et souplesse les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

En conséquence, il vous est proposé de conférer au Gérant les autorisations financières suivantes :

- 15^e résolution : augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes
- 17^e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 18^e résolution : émission, par voie d'offre au public, d'actions et/ou de 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
- 20^e résolution : 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
- 21^e résolution : émission d'actions et/ou de 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
- 22^e résolution : augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Vous serez également invités :

- au titre de la **16^e résolution**, à autoriser le Gérant à réduire le capital social de la société par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la société
- au titre de la **19^e résolution**, à autoriser le Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression de droit préférentiel de souscription des actionnaires, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas de demandes excédentaires.

En vous proposant de lui conférer ces délégations, le Gérant tient à vous éclairer, pour répondre aux exigences des textes légaux et réglementaires, sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

Conformément à la réglementation applicable, le Gérant établira le cas échéant un rapport complémentaire lors de l'utilisation de ces délégations financières, dans lequel seront notamment mentionnées :

- l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital (en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres) et
- l'incidence théorique de ladite émission sur la valeur boursière de l'action de la société.

Les Commissaires aux comptes de la société établiront leur propre rapport sur les délégations financières qui sera mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

1 - Approbation de la modification de l'article 3 (Objet) des statuts (11^e résolution)

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.

2 – Projet d'apport en nature consenti à la Société par la société Covivio (12^e à 14^e résolution)

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 1^{er} 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 supporteront 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^e 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€/parts sociales 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^e 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^o et du 5^o 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.

3 - Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (15^e résolution)

Vous serez invités, au titre de la **15^e résolution**, à vous prononcer sur l'autorisation à donner au Gérant, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'augmentation de capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Cette délégation de compétence, qui serait conférée également pour une durée de vingt-six mois, permettrait au Gérant de décider une ou plusieurs augmentations de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum de quarante sept millions deux cent mille euros (47 200 000 €) (hors ajustement pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions) représentant environ 10% du capital social. Ce plafond serait par ailleurs fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières susceptibles d'être autorisées au titre des **17^e à 22^e résolutions**.

Cette délégation mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018.

4 - Autorisation au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions (16^e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la **10^e résolution**, il vous est proposé, au titre de la **16^e résolution**, d'autoriser le Gérant avec faculté de subdélégation, à annuler les actions acquises par la société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la société présentée à la **10^e résolution**, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

Conformément aux dispositions légales, les actions ne pourraient être annulées que dans la limite de 10% du capital de la société par période de vingt-quatre mois.

En conséquence, vous serez invités à autoriser le Gérant à réduire corrélativement le capital social, dans les conditions légales.

Cette autorisation qui serait consentie pour une durée de 18 mois, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018.

5 - 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 (17^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la **17^e résolution**, de déléguer au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission 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, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le Gérant pourrait utiliser cette délégation afin de disposer au moment opportun des fonds nécessaires au développement de l'activité de la société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par émission de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions de la société – l'approbation de cette résolution emporterait de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription des actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées serait fixé à deux cent trente six millions d'euros (236 000 000 €) représentant environ 50% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les **15^e et 18^e à 22^e résolutions**.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société susceptibles d'être émises ne pourrait excéder un montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €). Ce montant constituerait en outre un plafond nominal global pour les émissions de valeurs mobilières réalisées en vertu des **18^e à 21^e résolutions**.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Gérant lorsqu'il mettra en œuvre, le cas échéant, la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 5 avril 2019, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018.

6 - Délégations de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions de la société 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 (18^e résolution)

Le Gérant peut être conduit, dans l'intérêt de votre société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers, à procéder à de telles émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Aussi, votre Gérant vous demande, par le vote de la **18^e résolution**, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, votre compétence en matière d'émission par offre au public, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société ou de valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société.

Votre décision emporterait renonciation à votre droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières qui seraient émis sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence 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.

Nous vous précisons que le Gérant aurait l'obligation de conférer au bénéfice des actionnaires un délai de priorité de souscription pendant un délai 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 le Gérant conformément aux articles L. 225-135, 5e 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. Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourrait excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la **17^e résolution**.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder quarante sept millions deux cent mille euros (47 200 000 €) représentant environ 10% du capital social, et serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 15^e, 17^e, et 19^e à 22^e résolutions.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Gérant le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 5 avril 2019, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018.

7 - Autorisation 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 (19^e résolution)

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 droit préférentiel de souscription, 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 serait consentie pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de l'Assemblée Générale, et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018.

8 - 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 (20^e résolution)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-147, 6^{ème} alinéa du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la **20^e résolution**, de déléguer au Gérant, avec faculté de subdélégation, la compétence pour 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 de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, consentis à la société, lorsque l'article L. 225-148 du Code de commerce n'est pas applicable.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Gérant de la présente délégation). Ce plafond 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^e, 17^e à 19^e, 21^e et 22^e résolutions**.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la **17^e résolution**.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription 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, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Le Gérant sera notamment amené à statuer sur le rapport du ou des Commissaire(s) aux apports, qui seraient désignés, à fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, à constater le nombre de titres émis en rémunération des apports, et à déterminer les dates et conditions d'émission des actions et/ou des valeurs donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société et évaluer les apports.

Cette autorisation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 5 avril 2019, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018.

9 - Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (21^e résolution)

Il vous est proposé au titre de la **21^e résolution** soumise à votre approbation, de vous prononcer sur la délégation de compétence à donner au Gérant, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, en France ou à l'étranger, à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Il vous sera donc demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence 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 auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de cette délégation serait fixé à quarante sept millions deux cent mille euros (47 200 000 €) représentant environ 10% du capital social et sera 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^e, 17^e à 20^e et 22^e résolutions**.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourra excéder un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la **17^e résolution**.

Le Gérant aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions à émettre. Le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres visés par l'offre présentés à l'échange, compte tenu des parités arrêtées et des actions émises.

Cette autorisation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 5 avril 2019, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018.

10 - Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Covivio adhérent à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (22^e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la **22^e résolution**, de déléguer au Gérant, avec faculté de subdélégation, votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce et du Code du travail relatives aux émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce.

Cette délégation de compétence serait conférée pour un montant nominal maximum d'augmentation de capital de la société, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation (y compris par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes) de cinq cent mille euros (500 000 €) représentant environ 0,11% du capital social, fixé indépendamment du nominal des actions de la société à émettre, éventuellement, au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions.

Ce plafond serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'Assemblée Générale.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit de ses salariés.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seraient fixés par le Gérant étant entendu que la décote offerte ne pourrait 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 serait supérieure ou égale à dix ans, étant précisé que le Gérant pourrait également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Le Gérant pourrait 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 pourrait pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renonceraient à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée Générale du 5 avril 2019, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 6 avril 2018.

11 - Pouvoirs pour formalités (23^e résolution)

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.

Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, opportun et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous seront présentées.

Le Gérant