

Paris, le 5 juin 2019

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES

REUNIE LE 5 AVRIL 2019

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de Covivio s'est réunie le 5 avril 2019 à 9 heures 30, Pavillon Kléber – 7 Rue Cimarosa - 75116 PARIS, sous la présidence de Monsieur Dominique OZANNE, représentant le Gérant Commandité de la Société.

Sur les 118.671.130 actions composant le capital social, actions autodétenues comprises, 98 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédant 113.553.117 actions au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire, représentant 113.553.117 droits de vote, soit un quorum de 95,69 %, ont adopté l'ensemble des résolutions présentées en Assemblée Générale Ordinaire.

Sur les 118.671.130 actions composant le capital social, actions autodétenues comprises, 85 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédant 113.550.901 actions, au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire, représentant 113.550.901 droits de vote, soit un quorum de 95,69 %, ont adopté l'ensemble des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire.

Monsieur Dominique Ozanne a procédé aux formalités d'usage d'ouverture de la séance, notamment à la constitution du bureau composé des représentants des sociétés Covivio et Predica en qualité de scrutateurs, et Monsieur Patrick Bour en qualité de secrétaire.

Au cours de la séance, Monsieur Dominique Ozanne, a fait une présentation synthétique du rapport de gestion. Après avoir exposé le positionnement stratégique de la Société, il a commenté l'activité 2018 du Groupe, ses indicateurs ainsi que ses résultats. Puis, après avoir présenté la proposition de distribution d'un dividende, soumise au vote des actionnaires, d'un montant de 1,55 € par action, il a présenté l'opération d'apport par Caisse des Dépôts et Consignations des titres de la société Foncière Développement Tourisme à Covivio Hotels qui a été définitivement réalisée le 27 mars 2019 ainsi que l'opération d'apport par Covivio des titres de la Société Civile Immobilière Ruhl Côte d'Azur à Covivio Hotels qui est soumise à la présente Assemblée.

Monsieur Christophe Kullmann a ensuite commenté les aspects essentiels du rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise.

Messieurs Nattes et Tardi, représentants les Commissaires aux apports, Messieurs Alain Abergel et Mikaël Ouaniche, se sont ensuite exprimés sur leurs rapports établis dans le cadre de l'opération d'apport soumise à la présente Assemblée Générale.

Madame Anne Herbein et Monsieur Gilles Magnan se sont ensuite exprimés au nom du collège des Commissaires aux Comptes sur leurs rapports établis dans le cadre de la clôture des comptes annuels au 31 décembre 2018, ainsi que sur leurs rapports spéciaux émis au titre des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire.

A l'issue de cet exposé, Monsieur Dominique Ozanne a présenté les résolutions sur lesquelles l'Assemblée Générale était appelée à délibérer.

Il a ensuite invité les actionnaires à prendre la parole. La synthèse des débats est présentée ci-après :

Un premier actionnaire souhaiterait des précisions sur les résolutions avec suppression du droit préférentiel de souscription soumises au vote de l'assemblée générale chaque année :

M KULLMANN précise que ces résolutions, prévoyant une délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, sont proposées chaque année aux actionnaires et constituent des outils de développement et d'investissement pour la Société. Il précise cependant que ces délégations n'ont jamais été utilisées (sauf en cas d'opération d'apport) et que seules des augmentations de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription ont été proposées.

Un second actionnaire s'interroge sur la clientèle des hôtels appartenant à la Société :

M. OZANNE précise qu'en 2018, la clientèle des hôtels était majoritairement internationale et que pour la première fois, cette clientèle internationale a été largement supérieure à la clientèle française. Il explique ensuite que cette évolution implique une bonne maîtrise des langues de la part du personnel.

Un autre actionnaire s'interroge sur l'augmentation négative du résultat financier de la Société :

MME TOBELEM indique qu'il s'agit de l'impact de la baisse des taux en 2018 ayant entraîné une valorisation négative des instruments financiers et impactant le résultat financier à la baisse.

Un actionnaire s'interroge sur les investissements en Grande Bretagne et notamment les conséquences du Brexit sur ces investissements :

M. OZANNE précise que lors de la réalisation de l'investissement en Grande Bretagne, le contexte de sortie effective de la Grande Bretagne de l'Union européenne était connu. Il ajoute que lorsque ces investissements ont été effectués, leur structure a été choisie de telle façon à ce que le risque pèse sur l'opérateur via la signature de baux sécurisés. Il précise enfin que la localisation préférentielle des hôtels résultant de ces investissements permettra d'en retirer une véritable performance à long terme et souligne que Londres et Edimbourg restent des destinations phares en Europe.

Un autre actionnaire s'interroge sur la charge pour la Société de la rémunération des mandataires sociaux :

M. OZANNE mentionne que les mandataires sociaux de la Société sont payés par Covivio et précise que seule la rémunération du Gérant commandité est supportée par la Société et s'élève pour l'exercice 2018 à un montant de 1.187.527 euros.

Une actionnaire s'interroge sur les perspectives de la Société :

M. OZANNE précise que les perspectives envisagées visent à renforcer le développement de la Société au niveau européen. Ce développement se fera par une plus grande assise du Groupe dans les grandes métropoles européennes telles que Berlin, Madrid ou encore Paris. Au niveau national, il précise que la Société souhaite développer une dynamique de croissance importante notamment dans l'optique des Jeux Olympiques de 2024, d'autant plus que la France a été récemment désignée comme le pays le plus visité.

Un actionnaire s'interroge sur la fiscalité du dividende :

M OZANNE rappelle que sur le dividende 2 prélèvements à la source sont appliqués : un prélèvement forfaitaire unique au taux de 12,8% (si l'actionnaire n'a pas formulé de demande de dispense) et les prélèvements sociaux au taux de 17,2%. Cette année, le montant du dividende de Covivio Hotels, approuvé par l'Assemblée générale du 5 avril 2019, est de 1,55 € par action, réparti 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.

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

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

Les résultats des votes sont disponibles sur le site internet de Covivio Hotels à l'adresse suivante : www.covivio-hotels.fr (rubrique « Finance/Assemblées Générales/ Assemblée Générale Mixte du 5 avril 2019 »).