



FONCIÈRE DES MURS COVIVIO HOTELS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

14 SEPTEMBRE 2018

COVIVIO

SOMMAIRE

1. RAPPORT DE GESTION

ÉLÉMENTS CLÉS DU 1^{ER} SEMESTRE 2018

NOUVELLE IDENTITÉ

2. PRÉSENTATION DES RÉOLUTIONS

3. DISCUSSION

4. VOTE DES RÉOLUTIONS

5. AGENDA FINANCIER



1. ÉLÉMENTS CLÉS
DU 1^{ER} SEMESTRE
2018

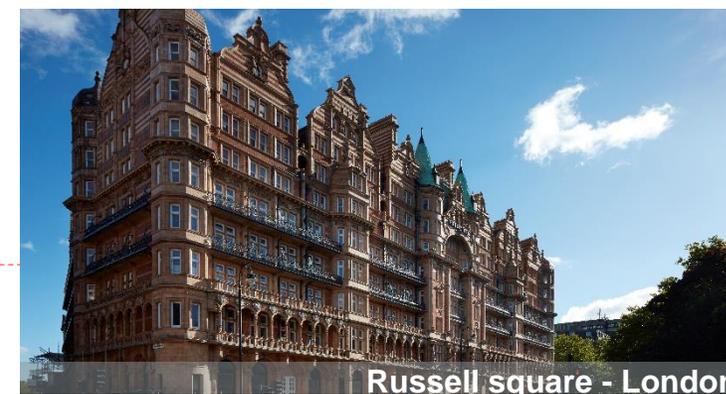
ACQUISITION D'UN PORTEFEUILLE D'HÔTELS HAUT DE GAMME AU ROYAUME-UNI

976 M€¹ en 100%

14 hôtels situés dans les principales villes du Royaume-Uni

Hôtels 4* and 5*

Localisations *prime* en centre-ville
2 638 chambres



Réalisation de l'opération intervenue le 25/07/2018 pour 762 M€¹ (10 hôtels),
et d'ici la fin d'année pour le reste soit 213 M€¹

¹858 M€ avec un taux de conversion de 1,14 au 2/05/2017

OPÉRATION STRUCTURANTE AVEC LE GROUPE IHG

Une opération sécurisée...

✓ Opération sécurisée

Nouveau partenariat avec un opérateur majeur

IHG[®]

Bail triple net de 25 ans

5% de rendement minimum garanti

Coût moyen de la dette : 2,8%

Couverture de change

75% de l'investissement en GBP couvert

✓ Financement sécurisé



Oxford street - Manchester

...offrant un fort potentiel de création de valeur

✓ Marché dynamique

RevPar +5,6% en 2017 malgré le Brexit

4^{ème} destination la plus populaire en Europe

1^{er} marché de l'investissement en hôtellerie en Europe

Rendement cible de 6% post montée en puissance

Asset management

via un programme de travaux et de rebranding

✓ Potentiel de croissance

INTERCONTINENTAL
HOTELS & RESORTS

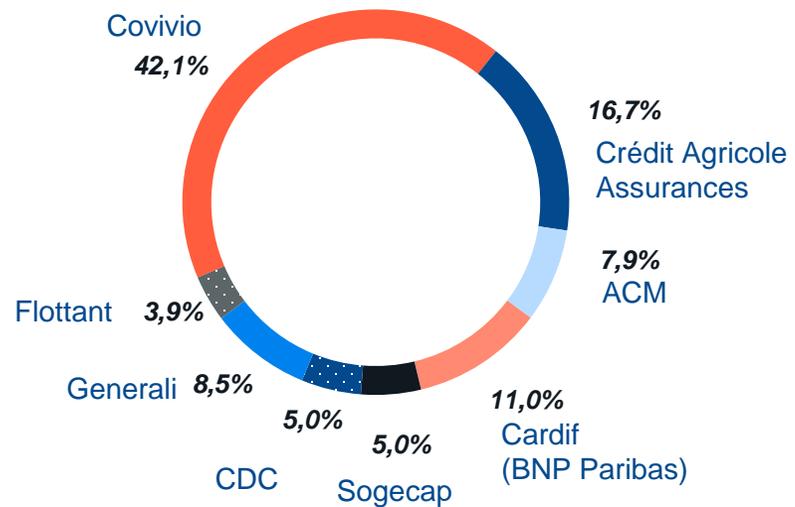
CROWNE
PLAZA
HOTELS & RESORTS

KIMPTON[®]
HOTELS & RESTAURANTS

VOCO[™]
AN IHG[®] HOTEL

... FINANCÉE PAR UNE AUGMENTATION DE CAPITAL DE 300 M€

Actionnariat au 30/06/2018



Caractéristiques

Montant post frais : **298 M€**

Prix : **25,35 €***

Livraison des actions : **21 juin 2018**

Capitaux propres Covivio Hotels

3,0 Md€

+11%

POURSUITE DE L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE NOTRE PATRIMOINE

Berlin, Dresde, Leipzig,
Frankfurt, Munich, etc.

Allemagne
27%

London, Edinburgh, Glasgow,
Oxford, etc.

**Royaume
Uni**
18%

5,7 Mds€
% en valeur ¹

**Espagne et
Portugal**
13%

Principalement Barcelone
& Madrid

France
32%

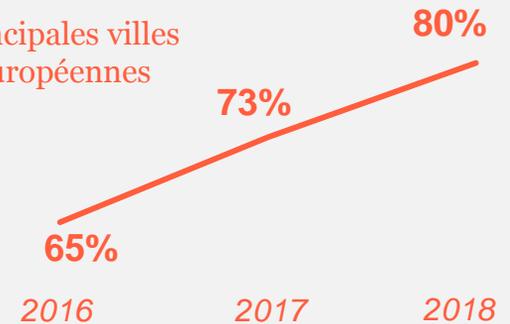
Belgique et Pays Bas
9%

Principalement Bruxelles &
Amsterdam

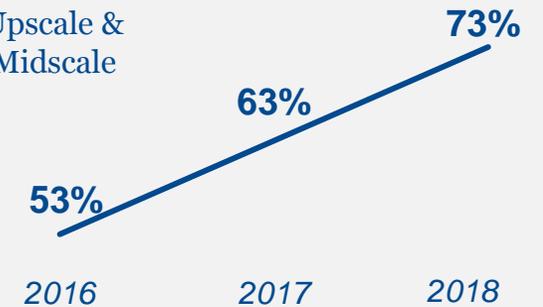
Principalement Paris et GMR
(Lyon, Marseille, etc.)

80% dans les grandes
métropoles européennes*

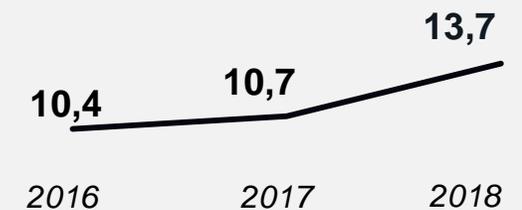
Principales villes
européennes



Upscale &
Midscale



Durée des Baux



* Villes avec plus de 2 M² de nuités

¹ part du groupe post acquisition au Royaume-Uni

DES PERFORMANCES EN HAUSSE AU S1 2018

Loyers à périmètre constant
(périmètre Murs)

+3,3%

Hausse des loyers Accor de + 5,0%
Dont +8,9% sur les loyers Accor Belgique

Hausse des loyers espagnols à périmètre constant de + 3,4%

EBITDA à périmètre constant
(périmètre Murs et Fonds)

+4,2%

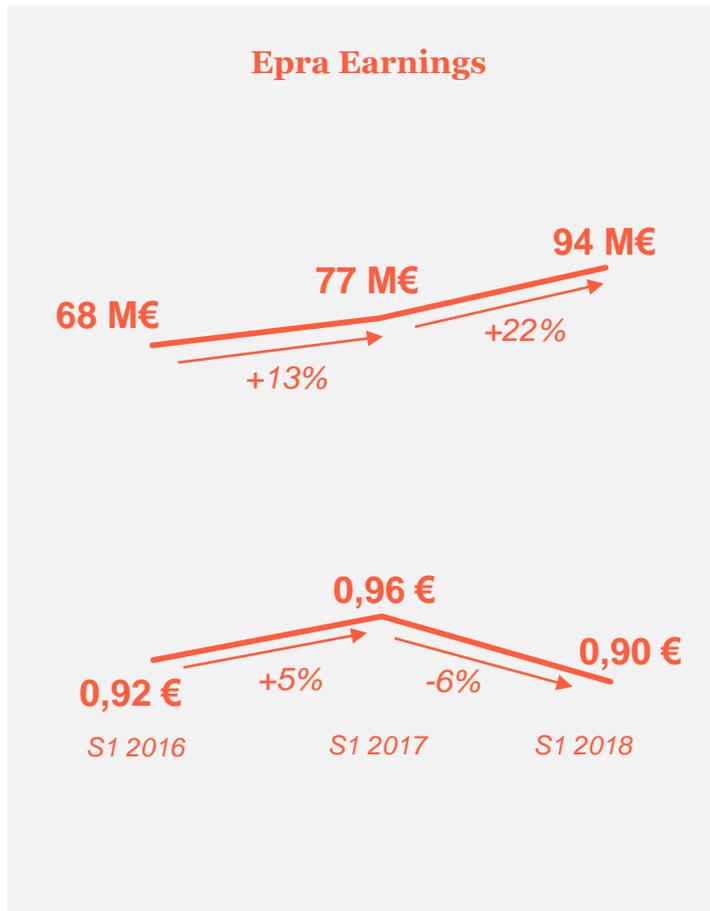
Allemagne (71% de l'EBITDA): + 1,6%

France (19% de l'EBITDA): + 2,8%

Belgique (10% de l'EBITDA): + 32,2%

DES RÉSULTATS EN HAUSSE EN M€

Mais impactés en €/action par les opérations en capital



A la suite de la présentation des résultats, le comité de **Standard&Poors** a décidé d'attribuer à Covivio Hotels la note investment grade **BBB, perspective positive**.



2. NOUVELLE IDENTITÉ



LA NOUVELLE IDENTITÉ DE FDM EST...

COVIVIO
HOTELS

Les évocations :

- **la coopération, la cocréation**
- **la vie, le vivant**
- **le mouvement, le dynamisme**
- **la convivialité, les relations humaines, le bien-être**

Le changement de marque a été annoncé 29 mai.

Nous proposons aujourd'hui à l'Assemblée Générale que Covivio Hotels devienne la nouvelle dénomination sociale de Foncière des Murs.

NOUVELLE IDENTITÉ

Foncière des Régions devient Covivio

Foncière des Murs devient Covivio Hotels



42%



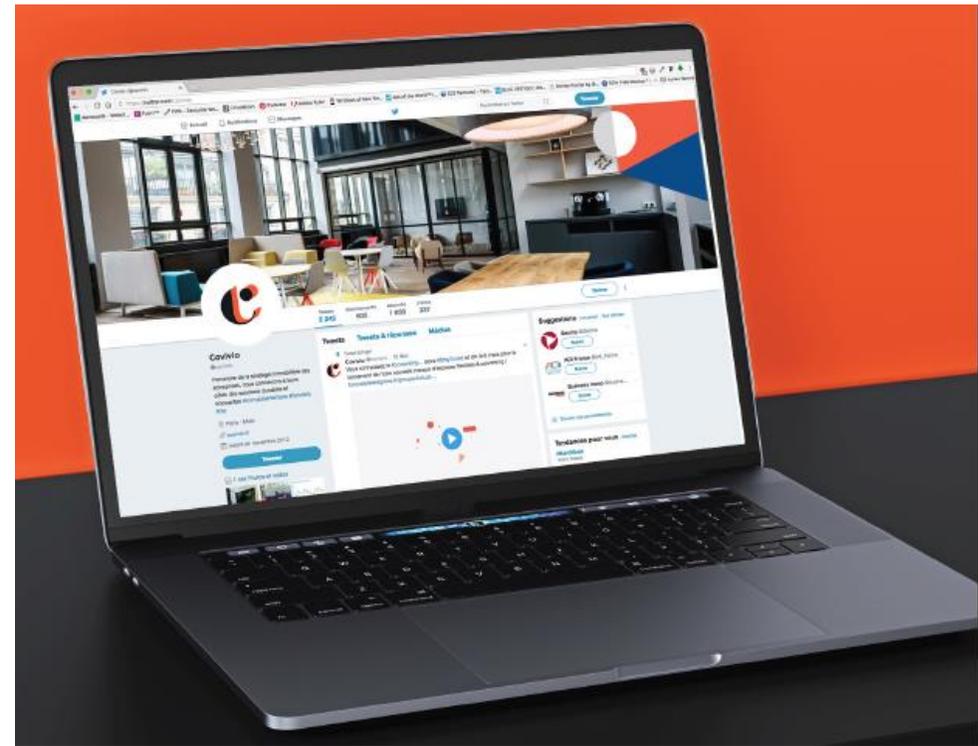
COVIVIO

42%





IDENTITÉ GRAPHIQUE (1/2)



IDENTITÉ GRAPHIQUE (2/2)





3. PRÉSENTATION DES RÉOLUTIONS



PRÉSENTATION DES RÉOLUTIONS (1/2)

Résolution 1

- Ratification de la cooptation de la société FONCIERE MARGAUX en qualité de membre du Conseil de Surveillance
Le Conseil de Surveillance de Covivio Hotels a coopté le 13 juillet 2018 la société FONCIERE MARGAUX (filiale à 100 % de Covivio), représentée par Marielle SEEGMULLER en remplacement de la société GFR KLEBER, qui a démissionné le 30 mai 2018

Résolution 2

- Changement de dénomination sociale et modification corrélative de l'article 2 des statuts
Adoption de la nouvelle dénomination sociale « Covivio Hotels »

Résolution 3

- Modification de l'article 17 des statuts relatif aux commissaires aux comptes
Afin de mettre les statuts en conformité avec les nouvelles dispositions issues de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 qui supprime l'obligation de nommer un commissaire aux comptes suppléant lorsque le Commissaire aux comptes titulaire est une personne morale autre qu'une société unipersonnelle



PRÉSENTATION DES RÉOLUTIONS (2/2)

Résolution 4

- Modification des articles 8, 9 5) et 9 ter des statuts

Les statuts doivent être adaptés pour tenir compte du prélèvement de 19% issu du régime SOCIMI qui est applicable aux actionnaires personnes physiques et morales (i) qui détiennent directement ou indirectement au moins 5% des droits à dividendes de la SOCIMI distributrice et (ii) qui ne justifient pas être soumis à un taux d'imposition d'au moins 10%.

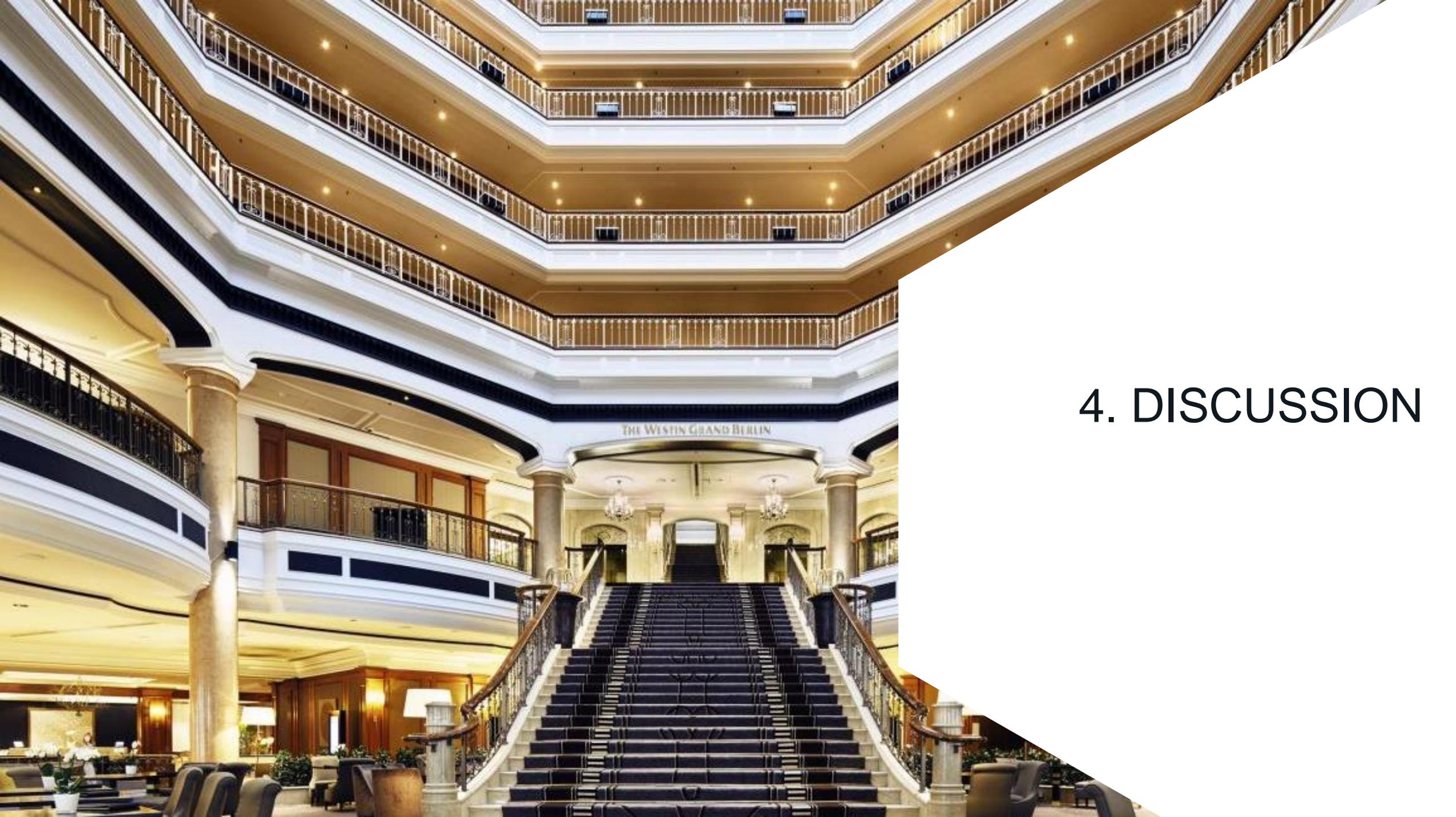
Résolution 5

- Modification des articles 10 et 18 des statuts

Adaptation des statuts avec la nouvelle dénomination sociale du gérant commandité de Foncière des Murs : COVIVIO HOTELS GESTION

Résolution 6

- Pouvoirs pour formalités



4. DISCUSSION

A photograph of a modern hotel room. The room features a large bed with white linens and a brown throw blanket. There are two bedside tables with lamps, a desk with a chair, and a television. A large window on the right side of the room offers a view of the outdoors. The room is well-lit and has a clean, contemporary aesthetic.

5. VOTE DES RÉSOLUTIONS



PREMIÈRE RÉOLUTION

Ratification de la cooptation de la société FONCIERE MARGAUX en qualité de membre du Conseil de Surveillance



DEUXIÈME RÉOLUTION

Changement de dénomination sociale et modification corrélative de l'article 2 des statuts



TROISIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 17 des statuts relatif aux commissaires aux comptes



QUATRIÈME RÉOLUTION

Approbation de la modification des articles 8, 9 5), et 9 ter des statuts



CINQUIÈME RÉOLUTION

Modification des articles 10 et 18 des statuts



SIXIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités



6. AGENDA FINANCIER



CALENDRIER 2018-2019

Communication financière – Résultats annuels 2018

13 février 2019

Assemblée Générale

5 avril 2019

Communication financière – Résultats semestriels 2019

11 juillet 2019



COVIVIO