



Société en Commandite par Actions au capital de 530.190.464 euros
Siège social : 30, Avenue Kléber – 75116 Paris
955 515 895 RCS Paris

NOTE D'OPÉRATION

Mise à la disposition du public à l'occasion de l'émission et de l'admission aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») d'actions nouvelles (les « **Actions Nouvelles** »), à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 249.501.376 euros par émission de 15.593.836 Actions Nouvelles au prix unitaire de 16 euros à raison de 2 Actions Nouvelles pour 17 actions existantes (l'« **Emission** »).

Période de négociation des droits préférentiels de souscription : du 21 mai au 3 juin 2021 (inclus)

Période de souscription : du 25 mai au 7 juin 2021 (inclus)



Le prospectus est composé d'une note d'opération, d'un résumé, du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 15 mars 2021 sous le numéro D.21-0122 ainsi que de l'amendement au document d'enregistrement universel déposé le 18 mai 2021 sous le numéro D.21-0122-A01.

Le prospectus a été approuvé par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129. L'AMF approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes, cohérentes et compréhensibles.

Le prospectus a été approuvé le 19 mai 2021 et il est valide jusqu'à la date d'admission des valeurs mobilières offertes, soit jusqu'au 14 juin 2021 et devra, pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 21-162.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.

Le prospectus (le « **Prospectus** ») est composé :

- du Document d'Enregistrement Universel de Covivio Hotels (la « **Société** ») déposé auprès de l'AMF le 15 mars 2021 sous le numéro D.21-0122 (le « **Document d'Enregistrement Universel** ») complété par un amendement au Document d'Enregistrement Universel, déposé auprès de l'AMF le 18 mai 2021 sous le numéro D.21-0122-A01 (l'« **Amendement au Document d'Enregistrement Universel** »);
- de la présente note d'opération, établie conformément à l'annexe 11 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 (la « **Note d'Opération** ») ; et
- du résumé du Prospectus (inclus dans la Note d'Opération).

Des exemplaires du Prospectus sont disponibles, sans frais, au siège social de la Société, 30 avenue Kléber, 75116 Paris, sur le site Internet de la Société (www.covivio-hotels.fr) ainsi que sur le site Internet de l'AMF (www.amf-france.org).

Chefs de File et Teneurs de Livres Associés

BNP Paribas

*Crédit Agricole Corporate and
Investment Bank*

Natixis



BNP PARIBAS



CRÉDIT AGRICOLE
CORPORATE & INVESTMENT BANK



NATIXIS
BEYOND BANKING

REMARQUES GENERALES

Dans le Prospectus, les expressions « **Covivio Hotels** » ou la « **Société** » désignent la société Covivio Hotels. L'expression le « **Groupe** » désigne le groupe de sociétés constitué par la Société et l'ensemble des filiales entrant dans son périmètre de consolidation.

Informations prospectives

Le Prospectus contient des indications sur les objectifs du Groupe ainsi que des déclarations prospectives concernant notamment ses projets en cours ou futurs. Ces indications sont parfois identifiées par l'utilisation du futur, du conditionnel et de termes à caractère prospectif tels que « croire », « s'attendre à », « pouvoir », « estimer », « considérer », « avoir pour objectif », « avoir l'intention de », « souhaiter », « envisager de », « anticiper », « devoir » ou, le cas échéant, la forme négative de ces mêmes termes, ou toute autre variante ou terminologie similaire. Ces informations ne sont pas des données historiques et ne doivent pas être interprétées comme des garanties que les faits et données énoncés se produiront. Ces informations sont susceptibles d'être affectées par des risques connus ou inconnus, et d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes et d'autres facteurs liés notamment à l'environnement sanitaire (notamment dans le contexte de l'épidémie de Covid-19), économique, financier, concurrentiel et réglementaire qui pourraient faire en sorte que les résultats futurs, les performances et les réalisations du Groupe soient significativement différents des objectifs formulés ou suggérés. Les informations prospectives mentionnées dans le Prospectus sont données uniquement à la date du Prospectus. Sauf obligation légale ou réglementaire qui s'appliquerait, le Groupe ne prend aucun engagement de publier des mises à jour des informations prospectives contenues dans le Prospectus afin de refléter tout changement affectant ses objectifs ou les événements, conditions ou circonstances sur lesquels sont fondées les informations prospectives contenues dans le Prospectus, étant rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats réels.

Informations sur les marchés et la concurrence

Le Prospectus contient des informations sur les marchés du Groupe et ses positions concurrentielles, y compris des informations relatives à la taille de ses marchés. Sauf indication contraire, ces informations sont des estimations du Groupe et ne sont fournies qu'à titre indicatif. Les estimations du Groupe sont fondées sur des informations obtenues auprès de clients, fournisseurs, organisations professionnelles et autres intervenants des marchés au sein desquels le Groupe opère. Bien que le Groupe considère que ces estimations sont pertinentes à la date du Prospectus, il ne peut garantir l'exhaustivité ou l'exactitude des données sur lesquelles ces estimations sont fondées, ou que ses concurrents retiennent les mêmes définitions des marchés sur lesquels ils opèrent. Il est possible que ces informations s'avèrent erronées ou ne soient plus à jour. Le Groupe ne prend aucun engagement de publier des mises à jour de ces informations, excepté dans le cadre de toute obligation légale ou réglementaire qui lui serait applicable.

Facteurs de risques

Parmi les informations contenues dans le Prospectus, les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risque détaillés à la section 1.6.1 « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement Universel et à la section 2 de la présente Note d'Opération avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de tout ou partie de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière, les résultats du Groupe ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs. Dans une telle éventualité, le prix de marché des actions du Groupe pourrait baisser et l'investisseur pourrait perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions du Groupe. En outre, d'autres risques, non encore identifiés ou considérés comme non significatifs par le Groupe à la date du Prospectus, pourraient également exister et survenir, et également perturber ou avoir un effet défavorable sur l'activité, la situation financière, les résultats du Groupe, sa capacité à réaliser ses objectifs ou sur le prix de marché des actions du Groupe. Le Groupe opère dans un environnement concurrentiel et en évolution rapide ; il peut donc ne pas être en mesure d'anticiper tous les risques, incertitudes ou autres facteurs susceptibles d'affecter son activité, leur impact potentiel sur son activité ou encore dans quelle mesure la matérialisation d'un risque ou d'une combinaison de risques pourrait avoir des résultats significativement différents de ceux mentionnés dans toute information prospective, étant en outre rappelé qu'aucune de ces informations prospectives ne constitue une garantie de résultats réels.

Données chiffrées

Certaines données chiffrées (y compris les données exprimées en milliers ou millions) et pourcentages présentés dans le Prospectus ont fait l'objet d'arrondis. Le cas échéant, les totaux présentés dans le Prospectus peuvent présenter des écarts non significatifs par rapport à ceux qui auraient été obtenus en additionnant les valeurs exactes (non arrondies) de ces données chiffrées.

Information relative à la Société

L'information faisant l'objet du Prospectus permet de rétablir, en tous points significatifs et en tant que de besoin, l'égalité d'accès entre les différents actionnaires et investisseurs à l'information relative au Groupe.

SOMMAIRE

RESUME DU PROSPECTUS	7
1 PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	14
1.1 Responsable du Prospectus.....	14
1.2 Attestation du responsable du Prospectus	14
1.3 Rapport d'expert	14
1.4 Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie	14
1.5 Approbation de l'autorité compétente.....	14
2 FACTEURS DE RISQUE	15
2.1 Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité	15
2.2 Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée.	15
2.3 Le prix de marché des Actions Nouvelles de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.	16
2.4 La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement.	16
2.5 Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription, s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action ou la valeur des droits préférentiels de souscription.	16
2.6 En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient perdre de leur valeur.	16
2.7 Les actions de la Société pourraient être soumises à la taxe sur les transactions financières européenne.....	17
3 INFORMATIONS ESSENTIELLES.....	18
3.1 Déclarations sur le fonds de roulement net	18
3.2 Capitaux propres et endettement	18
3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Emission	19
3.4 Raisons de l'Emission et utilisation du produit.....	19
4 INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NEGOCIATION SUR EURONEXT PARIS.....	20
4.1 Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation	20
4.2 Droit applicable et tribunaux compétents	20
4.3 Forme et mode d'inscription en compte des Actions Nouvelles	20
4.4 Devise d'Emission.....	21
4.5 Droits attachés aux Actions Nouvelles.....	21
4.6 Autorisations	23
4.7 Date prévue d'émission des Actions Nouvelles	27

4.8	Restrictions à la libre négociabilité des Actions Nouvelles	27
4.9	Réglementation française en matière d'offres publiques	28
4.10	Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours	28
4.11	Régime fiscal applicable aux Actions Nouvelles	28
4.12	Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la Directive 2014/59/UE du Parlement Européen et du Conseil	37
4.13	Identité et coordonnées de l'offreur des actions, et/ou de la personne qui sollicite leur admission à la négociation, s'il ne s'agit pas de l'émetteur	37
5	CONDITIONS DE L'OPÉRATION.....	38
5.1	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription	38
5.2	Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières	43
5.3	Etablissement du prix de souscription	48
5.4	Placement et prise ferme	49
6	ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION.....	51
6.1	Admission aux négociations	51
6.2	Place de cotation	51
6.3	Offres simultanées d'actions de la Société	51
6.4	Contrat de liquidité.....	51
6.5	Stabilisation - Interventions sur le marché.....	51
6.6	Surallocation et rallonge.....	51
6.7	Clause d'extension	51
7	DETENEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE.....	52
8	DEPENSES LIEES À L'EMISSION.....	53
9	DILUTION	54
9.1	Incidence de l'Emission sur la quote-part des capitaux propres	54
9.2	Incidence de l'Emission sur la situation de l'actionnaire	54
9.3	Incidence de l'Emission sur la répartition du capital de la Société.....	54
10	INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES.....	55
10.1	Conseillers ayant un lien avec l'offre	55
10.2	Autres informations vérifiées par le Commissaire aux comptes	55

RESUME DU PROSPECTUS
Approbation n° 21-162 en date du 19 mai 2021 de l'AMF

Section 1 – Introduction

Nom et code ISIN (numéro international d'identification des valeurs mobilières) des valeurs mobilières

Libellé pour les actions : Covivio Hotels

Code ISIN : FR0000060303

Identité et coordonnées de l'émetteur, y compris son identifiant d'entité juridique IEJ

Dénomination sociale : Covivio Hotels

Lieu et numéro d'immatriculation : R.C.S Paris 955 515 895

Identifiant d'Entité Juridique (IEJ): 969500N2QX5LGGFFZ0I67

Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui a approuvé le Prospectus : Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») – 17, place de la Bourse – 75002 Paris, France

Date d'approbation du Prospectus : 19 mai 2021

Avertissement du lecteur : (a) Ce résumé doit être lu comme une introduction au Prospectus. (b) Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières concernées doit être fondée sur un examen exhaustif du Prospectus par l'investisseur. (c) L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi. (d) Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des États membres de l'Union européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. (e) Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le résumé, y compris sa traduction, que pour autant que le contenu du résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.

Section 2 – Informations clés sur l'émetteur

2.1 – Qui est l'émetteur des valeurs mobilières ?

- Dénomination sociale : Covivio Hotels.
- Siège social : 30, avenue Kléber – 75116 Paris.
- Forme juridique : société en commandite par actions.
- Droit applicable : droit français.
- Pays d'origine : France.

Principales activités : Covivio Hotels est une société foncière ayant opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (« SIIC »), spécialisée dans la détention de murs d'exploitation principalement dans le secteur de l'hôtellerie et plus marginalement dans les loisirs et la restauration. Elle détient, au 31 décembre 2020, un patrimoine composé de 395 actifs dont 326 hôtels, évalué à 5.937 M€, hors droits en part du Groupe, soit 6.620 M€ en part totale. La politique d'investissement de la Société privilégie les partenariats avec des opérateurs leaders de leur secteur d'activité, en vue d'offrir un rendement récurrent à ses actionnaires.

Actionnariat à la date du Prospectus : A la date du Prospectus, le capital social de la Société s'élève à 530.190.464 euros. Il est composé de 132.547.616 actions ordinaires entièrement souscrites et libérées d'une valeur nominale de 4 euros. Sur la base des informations portées à la connaissance de la Société, la répartition du capital social et des droits de vote est la suivante :

Actionnaires	Actions	% capital	Droits de vote (exerçables en assemblée générale)	% voix
Covivio	57.601.139	43,46 %	57.601.139	43,46 %
Groupe Crédit Agricole Assurances	21.607.052	16,30 %	21.607.052	16,30 %
Cardif Assurance Vie	14.048.356	10,60 %	14.048.356	10,60 %
Groupe Generali	11.019.979	8,31 %	11.019.979	8,31 %
ACM Vie	10.265.804	7,74 %	10.265.804	7,75 %
Sogecap	6.835.596	5,16 %	6.835.596	5,16 %
Caisse des Dépôts et Consignations	7.144.642	5,39 %	7.144.642	5,39 %
Flottant	4.017.016	3,03 %	4.017.016	3,03 %
Autodétention	8.032	0,01 %	0	0,00 %
Total	132.547.616	100	132.539.025	100 %

Principaux dirigeants : Covivio Hotels Gestion (société par actions simplifiée au capital de 37.000 euros dont le siège social est situé 30, avenue Kléber – 75116 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 450 140 298) est l'unique gérant commandité de la Société.

Identité des contrôleurs légaux :

- **Cabinet Mazars** (Tour Exaltis – 61, rue Henri Regnault – 92400 Courbevoie), membre de la CNCC, représenté par Mme Claire Gueydan ;
- **Cabinet Ernst & Young et Autres** (1/2, place des Saisons – Paris La Défense 1 – 92400 Courbevoie), membre de la CNCC, représenté Mme Anne Herbein.

2.2 – Quelles sont les informations financières clés concernant l'émetteur ?

Informations financières historiques clés sélectionnées : Les tableaux ci-dessous sont extraits du bilan et du compte de résultat consolidés de la Société pour les exercices clos les 31 décembre 2020, 2019 et 2018 (données auditées), établis conformément au référentiel des normes internationales financières (IFRS), tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Compte de résultat consolidé

Chiffres clés (K€)	31/12/2018	31/12/2019	Variations 2018-2019	31/12/2020	Variations 2019/2020
Loyers nets	224.870	240.320	15.450	132.991	(107.329)
Coûts de fonctionnement nets	(19.816)	(21.534)	(1.718)	(20.827)	707
Résultat opérationnel courant	241.253	257.014	15.761	81.928	(175.086)
Résultat opérationnel	313.044	518.174	205.130	(250.725)	(768.899)
Coût de l'endettement financier net	(55.295)	(63.077)	(7.782)	(58.204)	4.873
Résultat net de l'exercice/période part du Groupe	194.002	352.262	158.260	(337.396)	689.658

Bilan consolidé

En K€	31/12/2018	31/12/2019	Variation 2018 -2019	31/12/2020	Variation 2019-2020
Immeubles de placement et actifs destinés à être cédés	4.936.182	5.064.462	128.280	5.103.565	39.103
Dette Financière Nette	2.443.925	2.418.747	25.178	2.808.156	389.409
Capitaux propres part du Groupe	3.038.822	3.277.970	239.148	2.936.582	(341.388)
Total Bilan	6.739.698	6.813.387		6.805.788	

Tableaux des Flux de trésorerie simplifiés

K€	31/12/18	31/12/19	31/12/20
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	227.180	392.022	(335.129)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	184.366	191.005	86.669
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	251.115	277.696	106.401
Impôt versé	(5.822)	(10.571)	(21.142)
Variation du bfr lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages du personnel)	12.064	8.875	(4.630)
Flux net de trésorerie genere par l'activité	257.356	276.000	80.629
Flux net de trésorerie des opérations d'investissement	(142.550)	99.246	47.737
Flux net de trésorerie des opérations de financement	250.990	(610.053)	(184.343)
Impact de la variation des taux de change	(64)	535	(657)
Trésorerie d'ouverture	14.411	380.208	145.936
Trésorerie de clôture	380.208	145.936	89.301
Variation de trésorerie	365.797	(234.271)	(56.635)

Réserves ou observations sur les informations financières historiques : Néant.

Indicateurs alternatifs de performance

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
ANR EPRA (M€)	3 406 M€	3 815 M€	3 363 M€
ANR EPRA / action (€)	28,9€	31,5€	25,4€
ANR EPRA NTA (M€)	n/a	3 630 M€	3 195 M€
ANR EPRA NTA / action (€)	n/a	30,0€	24,1€
ANR EPRA NDV (M€)	n/a	3 202 M€	2 819 M€
ANR EPRA NDV / action (€)	n/a	26,5€	21,3€
LTV DI	36,3%	34,9%	41,9%
ICR	x 5,82	x 5,10	x 2,20
EPRA earnings (M€)	198,4 M€	209,2 M€	38,8 M€
EPRA earnings / action (€)	1,78€	1,74€	0,30€

Chiffre d'affaires consolidé du premier trimestre 2021 (non audité)

M€	REVENUS 31/03/2020 100%	REVENUS 31/03/2020 PDG	REVENUS 31/03/2021 100 %	REVENUS 31/03/2021 PDG	VAR. PDG (%)	VAR. PDG (%) À PC (*)
Hôtels en bail – loyers	52,1	48,3	37,0	33,2	(31,3) %	(20,1) %
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	5,4	5,1	(4,6)	(4,4)	(186,3) %	(163,5) %
Total revenus hôtels	57,5	53,4	32,4	28,8	(46,1) %	(46,2) %
Non stratégiques (commerces)	3,0	3,0	1,2	1,2	(60,0) %	(14,1) %
Total revenus covivio hôtels	60,5	56,4	33,6	30,0	(46,8) %	(44,7) %

(*) à périmètre constant

2.3 – Quels sont les risques spécifiques à l'émetteur ?

Avant de prendre leur décision d'investissement, les investisseurs sont invités à prendre en considération les facteurs de risque auxquels Covivio Hotels est exposée, décrits dans le Document d'Enregistrement Universel et qui incluent les principaux facteurs de risque suivants :

Nature du risque	Qualification du risque
<p><u>Risques de pandémies :</u> L'activité de la Société a été particulièrement affectée par la pandémie de la Covid-19 et d'autres pandémies dans le futur pourraient avoir des effets similaires, en ce sens qu'elles contraindraient les déplacements internationaux, pourraient impliquer la mise en place de dispositifs sanitaires contraignants ou la fermeture d'établissements.</p>	Très élevé
<p><u>Risques liés à l'évolution défavorable du marché de l'immobilier :</u> La valeur du patrimoine de la Société dépend de l'évolution des marchés immobiliers dans lesquels le Groupe opère. Tant les niveaux de loyers que les prix de marché (et par conséquent les taux de capitalisation utilisés à titre de comparables par les experts immobiliers) peuvent être soumis à des fluctuations liées à l'environnement financier.</p>	Elevé
<p><u>Risques géopolitiques</u> Une instabilité ou dégradation de l'environnement économique en Europe et plus particulièrement dans les pays où Covivio Hotels est présent pourrait entraîner une réduction significative de ses revenus locatifs. La Société a été confrontée à cette situation en 2018 avec le mouvement des « Gilets Jaunes » où les conditions sécuritaires ainsi que la conjoncture économique ont eu un impact défavorable sur la fréquentation des hôtels. Le risque d'attentat également a des conséquences directes sur la fréquentation des hôtels dans les grandes villes.</p>	Elevé
<p><u>Risque de défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique</u> Covivio Hotels est soumise au risque de dégradation de la solidité financière de ses locataires pouvant aller jusqu'à leur insolvabilité, ce qui affecterait les résultats de la Société. Ce risque d'insolvabilité des locataires de Covivio Hotels est majoritairement lié au contexte pandémique et géopolitique.</p>	Elevé
<p><u>Evolution défavorable des taux (emprunt et change) :</u> Le recours à l'endettement de la Société, soit 2,7 Md€ PdG à fin 2020, l'expose au risque de variation à la hausse des taux d'intérêt pouvant entraîner une augmentation significative des frais financiers. Un coût de financement plus élevé réduirait les capacités de Covivio à financer son développement. Une augmentation de 25 bps du taux de l'Euribor trois mois aurait un impact de 0,9 M€ sur l'EPRA Earning de Covivio Hotels. Une variation du taux de change entre la Livre Sterling et l'euro pourrait avoir des conséquences négatives sur le résultat de Covivio Hotels dans la mesure où une partie de son patrimoine est située au Royaume Uni avec un paiement du loyer en Livre Sterling.</p>	Elevé

Section 3 – Informations clés sur les valeurs mobilières

3.1 – Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?

Nature, catégorie et code ISIN des actions émises et admises aux négociations : Les Actions Nouvelles à émettre dont l'admission aux négociations sur Euronext Paris est demandée sont des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris (Compartiment A), dès leur émission, sur la même ligne de cotation que les actions existantes sous le même code ISIN FR0000060303.

Monnaie, dénomination et nombre de valeurs mobilières émises

Devise : Euro

Libellé pour les actions : Covivio Hotels

Mnémonique : COVH

Valeur nominale et nombre d'Actions Nouvelles émises : L'émission porte sur un nombre maximum de 15.593.836 Actions

Nouvelles d'une valeur nominale de 4 euros.

Droits attachés aux actions : Les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à tous les droits d'actionnaires prévus par les lois en vigueur et par les statuts de la Société, notamment : (i) droit à dividendes et droit de participation aux bénéfices de la Société, (ii) droit de participer aux assemblées générales d'actionnaires, (iii) droit de vote (étant précisé qu'il n'existe pas de droit de vote double), (iii) droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie et (iv) droit de participation à tout excédent en cas de liquidation de la Société.

Rang relatif des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité : Sans objet.

Restrictions imposées à la libre négociabilité des Actions Nouvelles : Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital social de la Société.

Politique en matière de dividendes : La Société a distribué un dividende de 1,55 euro par action en 2020 et 2019 au titre, respectivement, des exercices 2019 et 2018.

L'assemblée générale qui s'est réunie le 7 mai 2020 a décidé d'offrir à chaque actionnaire d'opter pour le paiement du dividende en actions ou en numéraire. A cette occasion, 98,6% des actionnaires ont choisi le paiement du dividende en actions générant l'émission de 11.150.983 nouvelles actions entièrement libérées pour un montant brut de 184,9 M€.

Au titre de l'exercice 2020, la Société a distribué le 15 avril 2021 un dividende en numéraire de 0,26 euro par action, correspondant à l'obligation de distribution liée au régime fiscal SIIC.

Les statuts de la Société prévoient qu'il est d'abord prélevé, sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, une somme égale à 500.000 euros qui est versée à l'associé commandité ès qualités.

Covivio Hotels entend mener une politique active de distribution du cash-flow généré dans l'exercice répondant ainsi à son objectif de valeur de rendement.

3.2 – Où les valeurs mobilières seront-elles négociées ?

Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris. Leur admission sur Euronext Paris est prévue le 14 juin 2021, sur la même ligne de cotation que les actions existantes (code ISIN : FR0000060303 et mnémonique : COVH). Aucune autre demande d'admission aux négociations sur un marché réglementé n'a été formulée par la Société.

3.3 – Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?

Les principaux facteurs de risque liés aux Actions Nouvelles figurent ci-après :

- le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité ;
- les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital de la Société diluée ;
- le prix de marché des Actions Nouvelles de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription ;
- la volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement ;
- des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché, pendant la période de négociation s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription ;
- en cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient perdre tout ou partie de leur valeur ; et
- les actions de la Société pourraient être soumises à la taxe sur les transactions financières européenne.

Section 4 – Informations clés sur les valeurs mobilières

4.1 – A quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?

Structure de l'émission : l'émission des Actions Nouvelles est réalisée par le biais d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires dans le cadre de la vingt et unième résolution adoptée par l'assemblée générale mixte du 8 avril 2021 (l'« **Assemblée Générale** »).

Nombre d'Actions Nouvelles à émettre : 15.593.836 Actions Nouvelles.

Prix de souscription des Actions Nouvelles : 16 euros par Action Nouvelle (soit 4 euros de valeur nominale et 12 euros de prime d'émission) à libérer intégralement au moment de la souscription, par versement en numéraire. Sur la base du cours de clôture de l'action Covivio Hotels le 18 mai 2021, soit 17,40 euros : (i) le prix de souscription des Actions Nouvelles de 16 euros fait apparaître une décote faciale de 8,05 %, (ii) la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,147 euro, (iii) la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 17,25 euros et (iv) le prix de souscription des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 7,26 % par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit. Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

Un actionnaire possédant 17 actions existantes de la Société pourra donc souscrire à 2 Actions Nouvelles pour un prix de souscription total de 32 euros.

Droit préférentiel de souscription : la souscription des Actions Nouvelles sera réservée, par préférence (i) aux porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 20 mai 2021 qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 21 mai 2021, et (ii) aux cessionnaires des droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire du 25 mai 2021 jusqu'à la clôture de la période de souscription,

soit jusqu'au 7 juin 2021 (à la clôture de séance de bourse) inclus, par exercice de leurs droits préférentiels de souscription (i) à titre irréductible, à raison de 2 Actions Nouvelles pour 17 actions existantes possédées (17 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire à 2 Actions Nouvelles au prix de 16 euros par action), sans qu'il soit tenu compte des fractions, et/ou (ii) à titre réductible, le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils désireraient en sus de celui leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits à titre irréductible, étant précisé que seules les Actions Nouvelles éventuellement non souscrites par les souscriptions à titre irréductible seront réparties entre les souscripteurs à titre réductible, dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d'actions existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leurs souscriptions à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'Action Nouvelle. Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur Euronext Paris pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription.

Détachement et cotation des droits préférentiels de souscription : les droits préférentiels de souscription seront détachés le 21 mai 2021 et négociables sur Euronext Paris du 21 mai 2021 jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 3 juin 2021 inclus (à l'issue de la séance de bourse), sous le code ISIN FR0014003N77. En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 21 mai 2021. Les droits préférentiels de souscription détachés des 8.032 actions auto-détenues de la Société à la date du Prospectus, soit 0,01 % du capital social, seront cédés sur le marché avant la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 3 juin 2021 inclus, dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

Engagements et intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou quiconque entendrait prendre une souscription de plus de 5%. (i) Covivio, (ii) Groupe Crédit Agricole Assurances, (iii) Cardif Assurances Vie, (iv) Groupe Generali, (v) ACM Vie, (vi) Sogecap et (vii) Caisse des Dépôts et des Consignations qui détiennent à la date de la Note d'Opération respectivement (i) 57.601.139 actions de la Société (soit 43,46% du capital), (ii) 21.607.052 actions de la Société (soit 16,30% du capital), (iii) 14.048.356 actions de la Société (soit 10,60% du capital), (iv) 11.019.979 actions de la Société (soit 8,31% du capital), (v) 10.265.804 actions de la Société (soit 7,74% du capital), (vi) 6.835.596 actions de la Société (soit 5,16% du capital), (vii) 7.144.642 actions de la Société (soit 5,39% du capital), se sont chacun engagés de manière irrévocable envers la Société à participer à l'Emission en exerçant, à titre irréductible, l'intégralité des droits préférentiels de souscription qui seront détachés des actions qu'ils détiennent. Covivio, actionnaire à 100% du gérant commandité de la Société, s'est engagé en outre à souscrire à titre réductible la part résiduelle du capital, soit environ 3 % du capital social de la Société. Les engagements de souscription couvrent au total 100 % de l'Emission. Chacun des actionnaires précités est par ailleurs membre du Conseil de surveillance de la Société.

Pays dans lesquels l'augmentation de capital sera ouverte au public : l'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre : la diffusion du Prospectus, l'exercice des droits préférentiels de souscription, la vente des actions et des droits préférentiels de souscription et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, notamment aux Etats-Unis d'Amérique, au Royaume-Uni, au Canada, en Australie ou au Japon faire l'objet d'une réglementation spécifique.

Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription : pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité à tout moment entre le 25 mai 2021 et jusqu'à la clôture de la séance de bourse le 7 juin 2021 et payer le prix de souscription correspondant.

Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la fin de la période de souscription, soit le 7 juin 2021 à la clôture de la séance de bourse.

Révocation des ordres de souscription : les ordres de souscription sont irrévocables.

Modalités de versement des fonds et intermédiaires financiers : les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'à la clôture de séance de bourse le 7 juin 2021 inclus auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'à la clôture de séance de bourse le 7 juin 2021 inclus auprès de CIC MARKET SOLUTIONS, 6, avenue de Provence, 75009 Paris.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de CIC MARKET SOLUTIONS, qui sera chargée d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

Chefs de file et teneurs de livres associés : BNP Paribas, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et Natixis.

Calendrier indicatif :

Dates	Opérations
20 avril 2020	Décision de principe du Conseil de surveillance statuant sur le projet d'augmentation de capital.
18 mai 2021	Décision du gérant fixant les modalités définitives de l'augmentation de capital dans le cadre de la vingt et unième résolution de l'Assemblée Générale Dépôt auprès de l'AMF de l'Amendement au Document d'Enregistrement Universel
19 mai 2021	Approbation de l'AMF sur le Prospectus Signature du contrat de direction relatif à la coordination des opérations nécessaires à la réalisation de l'Emission
20 mai 2021	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'Emission et les modalités de mise à disposition du Prospectus Mise en ligne du Prospectus Diffusion par Euronext de l'avis relatif à l'offre annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription. Journée comptable à l'issue de laquelle les porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement se verront attribuer des droits préférentiels de souscription.

21 mai 2021	Détachement des droits préférentiels de souscription Ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris
25 mai 2021	Ouverture de la période de souscription des Actions Nouvelles
3 juin 2021	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription (à la clôture de la séance de bourse)
7 juin 2021	Clôture de la période de souscription des Actions Nouvelles (à la clôture de la séance de bourse)
Du 8 au 10 juin 2021	Centralisation des souscriptions des Actions Nouvelles
10 juin 2021	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par Euronext de l'avis de résultat et d'admission des Actions Nouvelles indiquant le montant définitif de l'Emission et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible
14 juin 2021	Emission des Actions Nouvelles Règlement-livraison des Actions Nouvelles Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.

Le public sera informé de toute modification du calendrier indicatif ci-dessus au moyen d'un communiqué diffusé par la Société et mis en ligne sur son site internet et d'un avis diffusé par Euronext Paris.

Incidence théorique de l'Emission sur la quote-part des capitaux propres et du capital de la Société : à titre indicatif, l'incidence de l'Emission des Actions Nouvelles sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action Covivio Hotels (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du Groupe – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 31 décembre 2020 – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros) ⁽¹⁾
Avant Emission de 15.593.836 Actions Nouvelles	22,16
Après Emission de 15.593.836 Actions Nouvelles	21,50

⁽¹⁾ Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.

Incidence théorique de l'Emission sur la situation de l'actionnaire : A titre indicatif, l'incidence de l'émission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de Covivio Hotels préalablement à l'Emission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %) ⁽¹⁾
Avant Emission de 15.593.836 Actions Nouvelles	1,00
Après Emission de 15.593.836 Actions Nouvelles	0,89

⁽¹⁾ Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.

Répartition indicative du capital et des droits de vote postérieurement à l'émission : après réalisation de l'Emission (sur la base d'une souscription à 100 %, des engagements de souscription et des intentions de chaque actionnaire indiqués ci-dessus), la répartition du capital social et des droits de vote serait la suivante :

Actionnaires	Actions	% capital	Droits de vote (exerçables en assemblée générale)	% voix
Covivio	64.851.287	43,78 %	64.851.287	43,78 %
Groupe Crédit Agricole Assurances	24.149.056	16,30 %	24.149.056	16,30 %
Cardif Assurance Vie	15.701.102	10,60 %	15.701.102	10,60 %
Groupe Generali	12.316.445	8,31 %	12.316.445	8,31 %
ACM Vie	11.473.544	7,74 %	11.473.544	7,75 %
Sogecap	7.639.782	5,16 %	7.639.782	5,16 %
Caisse des Dépôts et Consignations	7.985.188	5,39 %	7.985.188	5,39 %
Flottant	4.017.016	2,71 %	4.017.016	2,71 %
Autodétention	8.032	0,01 %	0	0 %
Total	148.141.452	100 %	148.133.420	100%

Estimations des dépenses totales liées à l’Emission : à titre indicatif, les dépenses liées à l’Emission (rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs) à la charge de la Société sont estimés à environ 1.490.000 euros

Dépenses facturées à l’investisseur par la Société : Sans objet.

4.2 – Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?

Ce Prospectus est établi à l’occasion de l’offre au public des Actions Nouvelles et l’émission et de l’admission aux négociations sur Euronext Paris des Actions Nouvelles.

Utilisation et montant net estimé du produit de l’Emission : L’Emission d’un montant net d’environ 250 M€ a vocation à être utilisée pour rembourser deux dettes *corporate*, d’un montant total de 250 M€, mises en place en 2020 et dont les échéances arrivent à leur terme respectivement en 2022 et 2023.

Par ailleurs, la Société a sécurisé – sous réserve de la réalisation de l’augmentation de capital, qui fait l’objet d’engagement de souscription pour la totalité de son montant - le refinancement de l’emprunt obligataire de 180 M€ à échéance en novembre 2021 par une nouvelle dette hypothécaire de 150 M€.

La Société conservera ainsi l’intégralité de sa trésorerie disponible et de ses lignes de crédit autorisées faisant l’objet d’engagements fermes (ces dernières s’élevant au 31 mars 2021 à un montant total d’environ 255 M€) pour éventuellement saisir des opportunités d’investissement qui pourraient, le cas échéant, se présenter.

Garantie et placement : L’Emission ne fait pas l’objet d’un contrat de garantie. L’Emission fait toutefois l’objet d’engagements de souscription des actionnaires existants qui couvrent 100% du montant de l’Emission (voir paragraphe 4.1 du résumé du Prospectus). La Société a conclu un contrat de direction relatif à la coordination des opérations nécessaires à la réalisation de l’Emission avec les Chefs de File et Teneurs de Livres Associés.

Principaux conflits d’intérêts liés à l’Emission : BNP Paribas, Crédit Agricole CIB et Natixis, en leur qualité de chefs de file et teneurs de livres associés (les « **Chefs de File et Teneurs de Livres Associés** »), et/ou certains de leurs affiliés, ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d’investissement, commerciaux et autres à la Société ou aux sociétés de son groupe, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.

Les intentions de souscription des membres du Conseil de surveillance de la Société, ou des actionnaires de la Société représentés à celui-ci, sont décrites au paragraphe 4.1 du résumé.

Personne ou entité offrant de vendre des actions / convention de blocage : en application de l’article L. 225-206 du Code de commerce, la Société ne peut souscrire à ses propres actions. Les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues de la Société, seront cédés sur le marché avant la fin de la période de négociation des droits préférentiels de souscription dans les conditions de l’article L. 225-210 du Code de commerce.

Engagement d’abstention de la Société : 90 jours calendaires à compter de l’approbation de la Note d’Opération par l’AMF sous réserve de certaines exceptions usuelles.

Engagement de conservation des actionnaires : néant.

1 PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE

1.1 Responsable du Prospectus

Covivio Hotels Gestion (450 140 298 RCS Paris)
30, avenue Kléber – 75116 Paris
Gérant commandité
Représentée par M. Dominique Ozanne, Président

1.2 Attestation du responsable du Prospectus

« J'atteste que les informations contenues dans le présent Prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

Fait à Paris, le 19 mai 2021
M. Dominique Ozanne
Président de Covivio Hotels Gestion
Gérant commandité

1.3 Rapport d'expert

Néant.

1.4 Informations contenues dans le Prospectus provenant d'une tierce partie

Néant.

1.5 Approbation de l'autorité compétente

Le Prospectus a été approuvé par l'AMF, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129.

L'AMF n'approuve ce Prospectus qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur la qualité des valeurs mobilières faisant l'objet de ce Prospectus.

Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation de l'opportunité d'investir dans les Actions Nouvelles.

2 FACTEURS DE RISQUE

Les facteurs de risque relatifs à la Société et à son secteur d'activité sont décrits à la section 1.6 « Facteurs de risque » (pages 39 à 56) du Document d'Enregistrement Universel. En complément de ces facteurs de risque, les investisseurs sont invités, avant de prendre leur décision d'investissement, à se référer aux facteurs de risque suivants et aux autres informations contenues dans le Prospectus avant de décider d'investir dans les actions de la Société.

Un investissement dans les actions de la Société implique des risques. Les risques significatifs que la Société a identifiés à la date d'approbation du Prospectus par l'AMF sont ceux décrits dans le Document d'Enregistrement Universel et ceux décrits ci-dessous. Les facteurs de risques que la Société considère à la date du Prospectus, comme les plus importants sont, dans le Document d'Enregistrement Universel et dans la Note d'Opération, mentionnés en premier lieu au sein de chacune des catégories de risques. Si l'un de ces risques venait à se concrétiser, les activités, la situation financière, les résultats ou les perspectives du Groupe pourraient en être significativement affectés. Dans une telle éventualité, le cours de l'action de la Société pourrait baisser et l'investisseur pourrait perdre la totalité ou une partie des sommes qu'il aurait investies dans les actions de la Société. D'autres risques et incertitudes non connus de la Société à la date du Prospectus ou qu'elle juge à cette même date non significatifs pourraient exister et survenir et également perturber ou avoir un effet défavorable sur les activités, la situation financière, les résultats, les perspectives du Groupe ou le cours de l'action de la Société.

Pour répondre aux exigences du règlement (UE) 2017/1129, seuls les risques importants et spécifiques aux Actions Nouvelles destinées à être émises et admises à la négociation dans le cadre de l'augmentation de capital sont présentés dans la présente section. Les facteurs de risque ci-après sont présentés dans leur ordre d'importance d'après l'évaluation de la Société compte tenu de leur incidence négative sur les valeurs mobilières et de la probabilité de leur survenance.

2.1 **Le marché des droits préférentiels de souscription pourrait n'offrir qu'une liquidité limitée et être sujet à une grande volatilité.**

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des droits préférentiels de souscription se développera. Si ce marché se développe, les droits préférentiels de souscription pourraient être sujets à une plus grande volatilité que celle des actions existantes. Le prix de marché des droits préférentiels de souscription dépendra du prix du marché des actions de la Société. En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient voir leur valeur diminuer. Les titulaires de droits préférentiels de souscription qui ne souhaiteraient pas exercer leurs droits préférentiels de souscription pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché.

2.2 **Les actionnaires qui n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription verraient leur participation dans le capital social de la Société diluée.**

Dans la mesure où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription, leur quote-part de capital et de droits de vote de la Société serait diminuée. A titre indicatif, la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'Emission et ne souscrivant pas à celle-ci (sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus après déduction des actions auto-détenues) diminuerait à 0,89 % après l'Emission. Si des actionnaires choisissaient de vendre leurs droits préférentiels de souscription, le produit de cette vente pourrait être insuffisant pour compenser cette dilution (se référer à la Section 9 « Dilution » de la Note d'Opération).

2.3 Le prix de marché des Actions Nouvelles de la Société pourrait fluctuer et baisser en-dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

Le prix de marché des actions de la Société pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription pourrait ne pas refléter le prix de marché des actions de la Société à la date de l'émission des Actions Nouvelles.

Les actions de la Société pourraient être négociées à des prix inférieurs au prix de marché prévalant au lancement de l'Emission. Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait que le prix de marché des actions de la Société ne baissera pas en dessous du prix de souscription des actions émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

Si cette baisse devait intervenir après l'exercice des droits préférentiels de souscription par leurs titulaires, ces derniers subirait une perte en cas de vente immédiate desdites actions. Ainsi, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que, postérieurement à l'exercice des droits préférentiels de souscription, les investisseurs pourront vendre leurs actions de la Société à un prix égal ou supérieur au prix de souscription des Actions Nouvelles émises sur exercice des droits préférentiels de souscription.

2.4 La volatilité et la liquidité des actions de la Société pourraient fluctuer significativement.

Les marchés boursiers ont connu ces dernières années d'importantes fluctuations qui ont souvent été sans rapport avec les résultats des sociétés dont les actions sont négociées. Les fluctuations de marché, la conjoncture économique et l'environnement sanitaire (notamment dans le contexte de l'épidémie de Covid-19) pourraient accroître la volatilité des actions de la Société.

Le prix de marché des actions de la Société pourrait fluctuer significativement, en réaction à différents facteurs et événements, parmi lesquels peuvent figurer les facteurs de risque décrits dans le Document d'Enregistrement Universel faisant partie du Prospectus ainsi que la liquidité du marché des actions de la Société.

2.5 Des ventes d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription pourraient intervenir sur le marché pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription, s'agissant des droits préférentiels de souscription, ou pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions, et pourraient avoir un impact défavorable sur le prix de marché de l'action ou la valeur des droits préférentiels de souscription.

La vente d'actions de la Société ou de droits préférentiels de souscription sur le marché, ou l'anticipation que de telles ventes pourraient intervenir, pendant ou après la période de souscription, s'agissant des actions ou pendant la période de négociation, s'agissant des droits préférentiels de souscription, pourrait avoir un impact défavorable sur le prix de marché des actions de la Société ou la valeur des droits préférentiels de souscription.

La Société ne peut prévoir les éventuels effets sur le prix de marché des actions ou la valeur des droits préférentiels de souscription des ventes d'actions ou de droits préférentiels de souscription par ses actionnaires.

2.6 En cas de baisse du prix de marché des actions de la Société, les droits préférentiels de souscription pourraient perdre de leur valeur.

Le prix du marché des droits préférentiels de souscription dépendra notamment du prix du marché des actions de la Société. Une baisse du prix de marché des actions de la Société pourrait avoir un impact défavorable sur la valeur des droits préférentiels de souscription.

2.7 Les actions de la Société pourraient être soumises à la taxe sur les transactions financières européenne.

L'attention des détenteurs potentiels des Actions Nouvelles est attirée sur le fait que, le 14 février 2013, la Commission européenne a publié une proposition de directive pour une taxe sur les transactions financières Européenne commune en Belgique, Allemagne, Estonie, Grèce, Espagne, France, Italie, Autriche, Portugal, Slovénie et Slovaquie (les « **Etats membres participants** ») qui, si elle était adoptée et transposée en France, pourrait remplacer la TTF Française (tel que ce terme est défini au paragraphe 0 de la Note d'Opération) et s'appliquer, sous réserves de certaines conditions, aux transactions portant sur les actions de la Société, à l'exclusion des opérations réalisées sur le marché primaire. L'Estonie a depuis indiqué qu'elle ne souhaitait plus participer aux négociations.

Considérant l'absence d'accord au titre des négociations sur la proposition de directive de 2013, les Etats Membres Participants (à l'exclusion de l'Estonie) ont convenu de poursuivre les négociations sur une nouvelle proposition (la « **TTF Européenne** ») fondée sur le modèle français, qui concernerait les actions cotées des sociétés européennes dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros au 1^{er} décembre de l'année précédant celle de l'imposition. Selon cette nouvelle proposition le taux d'imposition applicable serait au minimum de 0,2 %. Les opérations réalisées sur le marché primaire devraient être exclues. Cette nouvelle proposition pourrait faire l'objet de modifications avant son adoption dont le calendrier demeure incertain.

D'autres États Membres pourraient décider de participer et / ou certains des États Membres Participants (en plus de l'Estonie qui s'est déjà retirée) pourraient décider de se retirer.

Le mécanisme d'application et de perception de la TTF Européenne n'est pas encore connu, mais si cette nouvelle proposition ou toute autre taxe similaire était adoptée, ces taxes pourraient augmenter les coûts des transactions liées aux opérations d'achats et de ventes d'actions de la Société et ainsi réduire leur liquidité sur le marché.

Il est conseillé aux actionnaires de la Société et aux investisseurs de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour s'informer des conséquences potentielles de la TTF Européenne.

3 INFORMATIONS ESSENTIELLES

3.1 Déclarations sur le fonds de roulement net

La Société atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net consolidé du Groupe (sans prise en compte du produit de l'Emission mais en tenant compte du recours à des lignes de crédits disponibles) est suffisant (c'est-à-dire que le Groupe a accès à des ressources de trésorerie et de liquidité suffisantes) au regard de ses obligations actuelles au cours des 12 prochains mois à compter de la date d'approbation du Prospectus par l'AMF.

La Société conservera ainsi l'intégralité de sa trésorerie disponible et de ses lignes de crédit autorisées faisant l'objet d'engagements fermes, ces dernières s'élevant au 31 mars 2021 à un montant total d'environ 255 millions d'euros.

3.2 Capitaux propres et endettement

Conformément au point 3.2 de l'annexe 11 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 et aux recommandations de l'ESMA (*European Securities and Market Authority*) de mars 2021 (ESMA32-382-1138/paragraphe 166 et suivants), le tableau ci-dessous présente la situation non auditée des capitaux propres consolidés et de l'endettement financier net consolidé du Groupe au 31 mars 2021 établis selon le référentiel IFRS.

(en K€)	31 mars 2021
1. Capitaux propres et endettement financier	
Dette courante(*)	287.689
- faisant l'objet de garanties	198.672
- faisant l'objet de nantissements	0
- sans garanties ni nantissements	89.017
Dette non-courante(*)	2.603.299
- faisant l'objet de garanties	1.776.094
- faisant l'objet de nantissements	0
- sans garanties ni nantissements	827.206
Capitaux propres part du Groupe	2.945.596
- capital social	530.190
- primes	1.506.183
- réserve légale	53.019
- autres réserves	847.484
- résultat de l'exercice	8.720
2. Endettement financier net	
A. Trésorerie	91.004
B. Equivalents de trésorerie	1.523
C. Titres de placement	0

D. Liquidités (A+B+C)	92.527
E. Créances financières à court terme	0
F. Dettes bancaires à court terme (y compris crédit-bail immobilier)	287.689
G. Part à moins d'un an des dettes à moyen et long termes	0
H. Autres dettes financières à court terme	0
I. Dette financière courante à court terme (F+G+H)	287.689
J. Endettement financier net à court terme (I-E-D)	195.162
K. Emprunts bancaires à plus d'un an	2.035.893
L. Obligations émises	550.000
M. Autres dettes financières à plus d'un an	17.406
N. Endettement financier net à moyen et long termes (K+L+M)	2.603.299
O. Endettement financier net (J+N)	2.798.461

(*) La dette courante et la dette non-courante contiennent exclusivement des dettes bancaires.

Il est précisé qu'à la date de la Note d'Opération, il n'existe pas de dettes indirectes ou conditionnelles autres que les engagements hors bilan présentés à la note 3.2.7.3 « Engagements Hors Bilan » du Document d'Enregistrement Universel.

Aucun changement significatif n'est intervenu dans les capitaux propres consolidés de la Société ni dans l'endettement financier net consolidé depuis le 31 décembre 2020, autres que ceux reflétés dans le tableau ci-dessus.

3.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Emission

BNP Paribas, Crédit Agricole CIB et Natixis, en leur qualité de Chefs de File et Teneurs de Livres Associés et/ou certains de ses affiliés, ont rendu et/ou pourront rendre dans le futur diverses prestations de services bancaires, financiers, d'investissement, commerciaux et autres à la Société ou aux sociétés de son Groupe, à leurs actionnaires ou à leurs mandataires sociaux, dans le cadre desquels ils ont reçu ou pourront recevoir une rémunération.

Les intentions et engagements de souscription des membres du Conseil de surveillance de la Société, ou des actionnaires de la Société représentés à celui-ci, sont décrits au paragraphe 5.2.2 de la présente Note d'Opération.

3.4 Raisons de l'Emission et utilisation du produit

Le produit net de l'Emission d'un montant d'environ 250 M€, a vocation à être utilisé pour rembourser deux dettes *corporate*, d'un montant total de 250 M€, mises en place en 2020 et dont les échéances arrivent à leur terme respectivement en 2022 et 2023.

Par ailleurs, la Société a sécurisé – sous réserve de la réalisation de l'augmentation de capital, qui fait l'objet d'engagement de souscription pour la totalité de son montant - le refinancement de l'emprunt obligataire de 180 M€ à échéance en novembre 2021 par une nouvelle dette hypothécaire de 150 M€.

La Société conservera ainsi l'intégralité de sa trésorerie disponible et de ses lignes de crédit autorisées (ces dernières s'élevant au 31 mars 2021 à un montant total d'environ 255 M€) pour éventuellement saisir des opportunités d'investissement qui pourraient, le cas échéant, se présenter.

4 INFORMATION SUR LES VALEURS MOBILIÈRES DEVANT ÊTRE OFFERTES ET ADMISES À LA NEGOCIATION SUR EURONEXT PARIS

4.1 Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation

Les Actions Nouvelles dont l'admission aux négociations sur Euronext Paris est demandée seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société.

Les Actions Nouvelles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date.

Les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sur Euronext Paris (compartiment A) dès leur émission prévue le 14 juin 2021. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes et seront négociables sur la même ligne de cotation, sous le même code ISIN FR0000060303 (mnémonique COVH).

4.2 Droit applicable et tribunaux compétents

Les Actions Nouvelles seront émises dans le cadre de la législation française.

Les tribunaux compétents en cas de litige sont ceux du lieu du siège social de la Société lorsque la Société est défenderesse et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du Code de procédure civile.

4.3 Forme et mode d'inscription en compte des Actions Nouvelles

Les Actions Nouvelles pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix des actionnaires.

Conformément à l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, elles seront obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

En conséquence, les droits des titulaires seront représentés par une inscription sur un compte-titres ouvert à leur nom dans les livres :

- i. de CIC MARKET SOLUTIONS, 6, avenue de Provence, 75009 Paris, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative pure ; ou
- ii. d'un intermédiaire financier habilité de leur choix et de CIC MARKET SOLUTIONS, 6, avenue de Provence, 75009 Paris, mandaté par la Société, pour les actions conservées sous la forme nominative administrée ; ou
- iii. d'un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les titres conservés sous la forme au porteur.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les actions se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des Actions Nouvelles résultera de leur inscription au compte-titres du titulaire.

Les Actions Nouvelles feront l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear France qui assurera la compensation des actions entre teneurs de compte-conservateurs. Elles feront également l'objet d'une demande d'admission aux opérations d'Euroclear Bank S.A./N.V., et de Clearstream Banking SA.

Selon le calendrier indicatif de l'Émission, il est prévu que les Actions Nouvelles soient inscrites en compte-titres et négociables à compter du 14 juin 2021.

4.4 **Devise d'Emission**

L'Emission des Actions Nouvelles est réalisée en euros.

4.5 **Droits attachés aux Actions Nouvelles**

Les Actions Nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Société. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Société, les principaux droits attachés aux Actions Nouvelles sont décrits ci-après :

Droit à dividende – Droit de participation aux bénéfices de la Société

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L. 232-10 et suivants du Code de commerce.

Il est toutefois précisé que les statuts de la Société prévoient qu'il est d'abord prélevé, sur le bénéfice distribuable de chaque exercice, une somme égale à 500.000 euros qui est versée à l'associé commandité ès qualités. Ce dividende préciputaire est cumulatif.

Le solde du bénéfice distribuable au titre de chaque exercice est réparti entre les actionnaires commanditaires, étant précisé que, conformément au régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotée (« **SIIC** ») pour lequel la Société a opté, les bénéfices exonérés provenant de la location d'immeubles et de dividendes de sociétés ayant opté pour le régime SIIC sont obligatoirement distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation à hauteur, respectivement, de 95 % et 100% et ceux provenant de la cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime SIIC à hauteur de 70 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation.

L'assemblée générale, statuant sur les comptes de l'exercice, peut accorder un dividende à l'ensemble des actionnaires (article L. 232-12 du Code de commerce).

Il peut également être distribué des acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice (article L. 232-12 du Code de commerce).

L'assemblée générale peut proposer à tous les actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende, soit en numéraire, soit en actions émises par la Société (articles L. 232-18 et suivants du Code de commerce).

La mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice (article L. 232-13 du Code de commerce).

Toutes actions contre la Société en vue du paiement des dividendes dus au titre des actions seront prescrites à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur date d'exigibilité. Par ailleurs, les dividendes seront également prescrits au profit de l'Etat à l'issue d'un délai de cinq (5) ans à compter de leur date d'exigibilité.

Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix (article L. 225-122 du Code de commerce), et, conformément à l'article 9 des statuts de la Société, il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce.

Franchissement de seuils

Outre, l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, les statuts de la Société prévoient que toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, au moins un pour cent (1%) du capital ou des droits de vote de la Société, ou tout multiple de ce pourcentage devra en informer la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce, en indiquant également le nombre de titres donnant accès à terme au capital social qu'elle détient, le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la Société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement de seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi ou les règlements. A défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus exposées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute assemblée générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 5% du capital social. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'auraient pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

Droit préférentiel de souscription de titres de même catégorie

Les actions de la Société comportent un droit préférentiel de souscription aux augmentations de capital. Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital immédiate ou à terme. Lorsque le droit préférentiel de souscription n'est pas détaché d'actions négociables, il est cessible dans les mêmes conditions que l'action elle-même. Dans le cas contraire, ce droit est négociable pendant une durée égale à celle de l'exercice du droit de souscription par les actionnaires mais qui débute avant l'ouverture de celle-ci et s'achève avant sa clôture. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription (article L. 225-132 du Code de commerce).

Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Le partage des capitaux propres subsistant après remboursement du nominal des actions ou des parts sociales est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation au capital social (article L. 237-29 du Code de commerce).

Clauses de rachat – clauses de conversion

Les statuts de la Société ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des actions.

Identification des détenteurs de titres

La Société se tient informée de la composition de son actionnariat dans les conditions prévues par la loi.

A ce titre, la Société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions légales et réglementaires en vigueur en matière d'identification de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires et de communication de tout renseignement relatif à ces détenteurs.

Inscription obligatoire des titres au nominatif pour certains actionnaires

Les statuts de la Société prévoient que :

(i) tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la Société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ; et

(ii) tout actionnaire qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la Société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « SOCIMI ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009, du 26 octobre 2009 (la « Loi 11/2009 »),

(ensemble un « **Actionnaire Concerné** »)

devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la Société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la Société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée Générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, plafonnés, lors de l'Assemblée Générale concernée, au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date.

L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la Société qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée Générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée Générale.

4.6 Autorisations

4.6.1 Assemblée ayant autorisé l'Emission

L'Emission est réalisée sur le fondement de la 21^{ème} résolution adoptée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 8 avril 2021 (l'« **Assemblée Générale** »), reproduite ci-après :

« 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 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 7 mai 2020 ;*
- *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 soixante-cinq millions d'euros (265.000.000 €), 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 19ème et 22ème à 26ème 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 22ème à 25ème 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 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. »*

4.6.2 Décision du Conseil de surveillance autorisant en tant que de besoin le Gérant à procéder à l'Emission

Le Conseil de surveillance, réuni le 20 avril 2021, a autorisé en tant que de besoin le Gérant à faire usage de la délégation qui lui a été consentie par l'Assemblée Générale dans sa 21^{ème} résolution, afin de procéder à une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour un prix de souscription arrêté en fonction des conditions de marché, étant précisé qu'il sera au maximum égal à seize (16) euros. Le Conseil de Surveillance a autorisé plus généralement le Gérant à prendre toutes dispositions utiles et conclure tous accords pour mettre en œuvre et parvenir à la bonne fin de la réalisation de l'Emission.

Il est précisé que les statuts de la Société ne requièrent pas l'autorisation préalable du Conseil de surveillance s'agissant d'une augmentation de capital qui est de la compétence du Gérant de la Société. L'Emission a toutefois fait l'objet d'une information du Conseil de surveillance qui en a, en tant que de besoin, autorisé les principales modalités comme indiqué ci-dessus.

4.6.3 Décision du Gérant de procéder à l'Emission

Le Gérant, faisant usage des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'Assemblée Générale et en accord avec la décision du Conseil de surveillance en date du 20 avril 2021, a, le 18 mai 2021, notamment :

- (i) décidé de l'émission d'actions nouvelles avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à raison de 2 Actions Nouvelles pour 17 actions existantes d'une valeur nominale de 4 euros chacune, soit, sur la base du nombre d'actions à la date de la décision du Gérant, 15.593.836 Actions Nouvelles représentant une augmentation de capital d'un montant nominal de 62.375.344 euros ;
- (ii) décidé que chaque actionnaire de la Société recevra, le 21 mai 2021, un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 20 mai 2021 ;
- (iii) constaté que la Société détenait, au 18 mai 2021, 8.032 de ses propres actions dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec Natixis et décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, que les droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues seront cédés sur le marché avant la fin de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 3 juin 2021 inclus ;
- (iv) décidé que les droits préférentiels de souscription donneront droit de souscrire à des Actions Nouvelles de la Société d'une valeur nominale unitaire de 4 euros à titre irréductible ou réductible, à raison de 17 droits préférentiels de souscription pour 2 Actions Nouvelles ;
- (v) décidé, sur la base du cours de clôture de l'action Covivio Hotels le 18 mai 2021 s'élevant à 17,40 euros et après application d'une décote de 8,05 %, correspondant à une décote 7,26 % par rapport à la valeur théorique de l'action ex droit, que le prix de souscription sera égal à 16 euros par Action Nouvelle, dont 4 euros de valeur nominale et 12 euros de prime d'émission et que les Actions Nouvelles émises devront être intégralement libérées à la souscription par versements en numéraire. Le montant total brut de l'augmentation de capital est ainsi fixé à 249.501.376 euros (dont 62.375.344 euros de nominal et 187.126.032 euros de prime d'émission) ;
- (vi) décidé que, conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la vingt et unième résolution de l'Assemblée Générale, si les souscriptions tant à titre irréductible que réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'Emission, il pourra être fait usage de l'une et/ou l'autre des facultés ci-après :
 - limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions à la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'augmentation décidée ;
 - répartir librement tout ou partie des actions dont l'émission a été décidée mais n'ayant pas été souscrites ; et
 - offrir au public tout ou partie des actions non souscrites sur le marché français ;
- (vii) décidé que :
 - les droits préférentiels de souscription seront détachés le 21 mai 2021 et négociables sur Euronext Paris du 21 mai 2021 jusqu'au 3 juin 2021 inclus à l'issue de la séance de bourse ;

- la souscription des Actions Nouvelles sera ouverte du 25 mai 2021 au 7 juin 2021 inclus à la clôture de la séance de bourse et que le règlement-livraison des Actions Nouvelles ainsi émises est prévu le 14 juin 2021 ;
- les actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible ;
- les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'actions. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant de droits préférentiels de souscription pour obtenir un nombre entier d'actions nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'actions nouvelles de la Société et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'il puisse, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque action ;
- les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription seront caducs de plein droit ;
- l'admission aux négociations sur Euronext Paris des droits préférentiels de souscription et des Actions Nouvelles a été demandée ;
- les Actions Nouvelles seront des actions ordinaires de même catégorie que les actions existantes de la Société. Elles porteront jouissance courante et donneront droit, à compter de leur émission prévue le 14 juin 2021, à toutes les distributions décidées par la Société à compter de cette date ;
- les Actions Nouvelles à émettre seront, à compter de leur émission, admises aux négociations sur Euronext Paris (compartiment A) sur la même ligne de cotation, sous le même code ISIN FR0000060303 (mnémonique COVH) ;
- le contrat de liquidité conclu avec Natixis sera suspendu à compter de la date d'approbation du Prospectus et jusqu'à la date de clôture de la période de souscription des Actions Nouvelles ;
- les frais, droits et honoraires liés à l'émission des Actions Nouvelles seront imputés sur le montant de la prime d'émission et les sommes nécessaires à toute affectation conforme aux règles en vigueur seront prélevées sur ce montant.

4.7 Date prévue d'émission des Actions Nouvelles

La date prévue pour l'Emission des Actions Nouvelles est le 14 juin 2021 selon le calendrier indicatif.

4.8 Restrictions à la libre négociabilité des Actions Nouvelles

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions composant le capital de la Société.

4.9 Réglementation française en matière d'offres publiques

Covivio Hotels est soumise aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France relatives aux offres publiques, et notamment aux offres publiques obligatoires, aux offres publiques de retrait et aux retraits obligatoires.

4.9.1 Offre publique obligatoire

L'article L. 433-3 du Code monétaire et financier et les articles 234-1 et suivants du Règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt obligatoire d'un projet d'offre publique, libellé à des conditions telles qu'il puisse être déclaré conforme par l'AMF, visant la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.9.2 Offre publique de retrait et retrait obligatoire

L'article L.433-4 du Code monétaire et financier et les articles 236-1 et suivants (offre publique de retrait) et 237-1 et suivants (retrait obligatoire à l'issue de toute offre publique) du Règlement général de l'AMF fixent les conditions de dépôt d'une offre publique de retrait et de mise en œuvre d'une procédure de retrait obligatoire des actionnaires minoritaires d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.

4.10 Offres publiques d'acquisition lancées par des tiers sur le capital de l'émetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours

Aucune offre publique d'achat émanant de tiers n'a été lancée sur le capital de la Société durant le dernier exercice et l'exercice en cours.

4.11 Régime fiscal applicable aux Actions Nouvelles

Les développements suivants présentent certaines conséquences fiscales françaises sur les revenus d'Actions Nouvelles susceptibles de s'appliquer aux personnes qui souscriraient des Actions Nouvelles de l'émetteur en matière de plus-values et moins-values de cession et de dividendes.

L'attention des actionnaires est appelée sur le fait que les informations contenues dans la présente note d'information ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable en vertu de la législation en vigueur à ce jour, notamment dans le Code général des impôts (« CGI »).

Ces informations n'ont pas vocation à constituer une analyse complète de l'ensemble des effets fiscaux susceptibles de s'appliquer aux personnes qui deviendront actionnaires de la Société.

Les règles dont il est fait mention dans le présent document sont susceptibles d'être modifiées par d'éventuelles modifications législatives et réglementaires qui pourraient être assorties d'un effet rétroactif ou s'appliquer à l'année en cours, ou par un changement de leur interprétation par l'administration fiscale française.

Les actionnaires doivent préalablement s'assurer, auprès d'un conseiller fiscal habilité, de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier. Les non-résidents fiscaux français doivent, en outre, se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, et, le cas échéant, aux dispositions d'une convention fiscale internationale en vigueur entre la France et cet Etat.

De façon générale, les retenues et prélèvements à la source visés dans les développements suivants ne sont pas pris en charge par l'émetteur.

4.11.1 Actionnaires résidents fiscaux français

4.11.1.1. Personnes physiques résidentes fiscales françaises détenant les actions dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé en dehors d'opérations de bourse à titre habituel

Les développements présentés ci-après s'adressent aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

Les titres de SIIC, telles les Actions Nouvelles, sont exclus du bénéfice du plan d'épargne en actions (« **PEA** »).

4.11.1.1.1. *Dividendes*

A l'occasion de leur versement, les personnes physiques fiscalement résidentes en France sont, en principe, soumises à un prélèvement forfaitaire non libératoire de l'impôt sur le revenu (« **PFNL** ») au taux de 12,8 % sur le montant brut des revenus distribués. Le PFNL est réalisé par l'établissement payeur des dividendes s'il est établi en France. Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, les revenus sont déclarés et le PFNL payé, dans les 15 premiers jours du mois qui suit celui du paiement des dividendes, soit par (i) le contribuable lui-même ou (ii) l'établissement payeur lorsque cet établissement payeur (a) est établi dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et (b) a été mandaté à cet effet par le contribuable.

Le PFNL constitue un acompte d'impôt sur le revenu et s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il est opéré.

Les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement du dividende est inférieur à 50.000 euros pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs ou à 75.000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander sous leur responsabilité à être dispensés du PFNL, dans les conditions prévues à l'article 242 quater du CGI. Les contribuables susceptibles d'être dispensés du PFNL devront produire à leur établissement payeur, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des dividendes, une attestation sur l'honneur indiquant que leur revenu fiscal de référence était inférieur aux seuils de revenus imposables susvisés. Toutefois, les contribuables qui acquièrent des actions après la date limite de dépôt de la demande de dispense susmentionnée peuvent, sous certaines conditions, déposer cette demande de dispense auprès de leur établissement payeur lors de l'acquisition de ces actions, en application du paragraphe 320 de la doctrine administrative BOI-RPPM-RCM-30-20-10-20191220. Lorsque l'établissement payeur est établi hors de France, seules les personnes physiques qui appartiennent à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, est égal ou supérieur aux seuils mentionnés ci-dessus sont soumis à ce prélèvement.

A l'occasion du versement, les dividendes sont également soumis aux prélèvements sociaux à un taux global de 17,2 % comprenant (i) 9,2 % au titre de la contribution sociale généralisée (« **CSG** »), (ii) 0,5 % au titre de la contribution pour le remboursement de la dette, (iii) 7,2 % au titre du prélèvement de solidarité. Les prélèvements sociaux sont recouverts selon la même règle que le PFNL.

Outre le régime fiscal décrit ci-dessus, quel que soit le lieu du domicile fiscal du bénéficiaire des dividendes, les dividendes distribués sont soumis à une retenue à la source au taux de 75 % en France prélevée par l'établissement payeur si ces revenus sont versés sur un compte ouvert à l'étranger dans les livres d'un établissement situé dans un Etat ou territoire non coopératif (« **ETNC** ») au sens de l'article 238-0 A du CGI autres que ceux mentionnés au 2° du 2 bis de l'article 238-0 A du CGI. Le taux de 75 % ne s'applique pas si le débiteur apporte la preuve que

les distributions de ces produits dans cet ETNC n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel État ou territoire. Le débiteur apporte cette preuve par tous moyens.. La liste des États ou territoires non-coopératifs est publiée par arrêté ministériel et mise à jour annuellement.

L'imposition définitive des dividendes est liquidée à partir des éléments figurant dans la déclaration de revenus souscrite l'année suivant celle de leur perception.

Lors de leur imposition définitive, les dividendes sont soumis à l'impôt sur le revenu (après imputation du PFNL) au taux forfaitaire de 12,8 % (« PFU ») ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU, au barème progressif (article 200 A du CGI). Cette option, expresse et irrévocable, est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus.

En cas d'option pour le barème progressif, les dividendes peuvent être réduits, pour le calcul du montant de l'impôt sur le revenu, d'un abattement égal à 40 % de leur montant brut (article 158 du CGI). Sont toutefois exclus par la loi du champ d'application de l'abattement de 40 %, les produits ou revenus exonérés d'impôt sur les sociétés distribués par les sociétés d'investissements immobiliers cotées lorsque ces revenus n'ont pas fait l'objet d'une imposition au niveau de ces sociétés (article 158, 3-3°-b bis du CGI). Par ailleurs, en cas d'option pour le barème progressif, la CSG est admise en déduction du revenu global imposable de l'année de son paiement à hauteur de 6,8 % (article 154 *quinquies* du CGI).

Les actionnaires sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer les modalités déclaratives et de paiement de l'impôt sur le revenu dû sur les dividendes et des prélèvements sociaux qui leur seront applicables, ainsi que plus généralement la fiscalité qui leur sera applicable.

4.11.1.1.2. *Plus-values*

Les plus-values nettes réalisées par les personnes physiques fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI à l'occasion de la cession d'Actions Nouvelles de la Société sont soumises à l'impôt sur le revenu au PFU au taux de 12,8 % ou, sur option irrévocable du contribuable couvrant l'ensemble des revenus entrant dans le champ du PFU, au barème progressif (article 200 A du CGI).

Ces plus-values sont également soumises aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

En cas d'option pour le barème progressif, la CSG est admise en déduction du revenu global imposable de l'année de son paiement à hauteur de 6,8 % (article 154 *quinquies* du CGI).

A titre de règle générale, les moins-values subies au cours d'une année sont imputables exclusivement sur les plus-values de même nature imposables la même année (avant application, le cas échéant, des abattements pour durée de détention). En cas de solde négatif, l'excédent de moins-value est imputable sur les plus-values de même nature réalisées au titre des dix années suivantes (article 150-0 D, 11 du CGI).

Les actionnaires disposant de moins-values reportables ou réalisant une moins-value lors de la cession d'Actions Nouvelles sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour étudier les conditions d'utilisation de ces moins-values.

4.11.1.1.3. *Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus*

Il est mis à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus prévue à l'article 223 sexies du CGI, assise sur le revenu fiscal de référence du foyer tel qu'il est défini par l'article 1417, IV du CGI, sans qu'il soit tenu compte des plus-values mentionnées au I de l'article 150-0 B ter, retenue pour leur montant

avant application de l'abattement mentionné au 1 de l'article 150-0 D, pour lesquelles le report d'imposition expire et sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A du CGI (le « **Revenu Fiscal de Référence Corrigé** »).

Le Revenu Fiscal de Référence Corrigé est soumis aux taux suivants :

- pour les célibataires, veufs, séparés ou divorcés : 3 % entre 250.001 euros et 500.000 euros, 4 % à partir de 500.001 euros ;
- pour les contribuables soumis à une imposition commune : 3 % entre 500.001 euros et 1.000.000 euros et 4 % à partir de 1.000.001 euros.

En particulier, sont pris en compte pour le calcul du Revenu Fiscal de Référence Corrigé les dividendes ainsi que les plus-values de cessions de valeurs mobilières.

4.11.1.2. Personnes morales résidentes fiscales de France

4.11.1.2.1. Dividendes

Personnes morales n'ayant pas la qualité de société mère

Les dividendes perçus par ces personnes sont imposables dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux normal de l'impôt sur les sociétés (« **IS** ») à 26,5 % pour les redevables dont le chiffre d'affaires est inférieur à 250 millions d'euros et à 27,5 % pour les redevables dont le chiffre d'affaires est égal ou supérieur à 250 millions d'euros, pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021 (taux en vigueur à la date de la Note d'Opération). L'IS est majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % qui s'applique au montant de l'IS diminué d'un abattement de 763.000 euros par période de douze mois. Le taux normal de l'IS pourrait être ramené à 25 % pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022.

Les PME sont susceptibles de bénéficier, dans les conditions prévues aux articles 219-I.b et 235 ter ZC du CGI, d'un du taux réduit d'IS de 15 %.

Personnes morales ayant la qualité de société mère

Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du CGI, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés peuvent bénéficier du régime des sociétés mères et filiales. En vertu de ce régime, les dividendes perçus pourront être exonérés d'impôt sur les sociétés, à l'exception d'une quote-part pour frais et charges fixée à 5 % (sous réserve de certaines exceptions) du montant des dividendes. Pour bénéficier de ce régime, les actions doivent (i) revêtir la forme nominative ou être déposées ou inscrites dans un compte tenu par un intermédiaire habilité, (ii) représenter au moins 5 % du capital de la Société ou, à défaut d'atteindre ce seuil, 2,5 % du capital de la Société et 5 % des droits de vote de la Société à la condition que l'actionnaire soit contrôlé par un ou plusieurs organismes à but non lucratif (mentionnés au 1 *bis* de l'article 206 du CGI) et (iii) être conservées pendant un délai de deux ans lorsque les titres représentent au moins 5 % du capital de la Société ou cinq ans lorsque les titres représentent 2,5 % du capital et 5 % des droits de vote de la Société (articles 145 et 216 du CGI).

Il est précisé qu'en vertu de l'article 145-6 i) du CGI, le régime des sociétés mères n'est pas applicable aux dividendes distribués par les SIIC pour la fraction de ces dividendes qui sont prélevés sur des bénéfices exonérés d'IS.

Organismes de placement collectif français

En vertu de l'article 119 bis 2. 2° du CGI, les dividendes prélevés sur les produits exonérés de la Société et distribués à des organismes de placement collectif de droit français relevant de la section 1, des paragraphes 1, 2, 3, 5 et 6 de la sous-section 2, de la sous-section 3, ou de la sous-section 4 de la section 2 du Chapitre IV du Titre Ier du Livre II du Code monétaire et financier sont soumis à une retenue à la source au taux de 15 %. Cette retenue à la source n'est pas libératoire de l'impôt sur le revenu ou de l'IS et ne donne lieu ni à restitution ni à imputation.

Actionnaires détenant au moins 10 % du capital

L'article 208 C II ter du CGI prévoit un prélèvement de 20 % sur certaines distributions effectuées par les SIIC.

Ce prélèvement s'applique aux distributions effectuées par la SIIC à un associé, autre qu'une personne physique, qui détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la SIIC, et qui est exonéré de l'IS (ou un impôt équivalent) ou est soumis à un impôt inférieur de plus des deux tiers à l'IS qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France. Le prélèvement n'est pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est lui-même soumis à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'il perçoit et que ses associés détenant directement ou indirectement au moins 10 % de son capital sont soumis à l'IS ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent.

Le prélèvement s'applique aux distributions prélevées sur des produits exonérés en application du régime des SIIC défini à l'article 208 C II du CGI. L'assiette du prélèvement est déterminée avant imputation dudit prélèvement.

Le prélèvement est acquitté spontanément dans le mois qui suit la mise en paiement des distributions. Il n'est ni imputable ni restituable.

Dividendes payés dans un ETNC

Si les dividendes versés par la Société sont payés hors de France dans un ETNC, les dividendes distribués par la Société font l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %, à moins que le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces dividendes dans cet Etat ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel Etat ou territoire (article 119 bis, 2 et article 187 du CGI).

4.11.1.2.2. Plus-values et moins-values

Régime de droit commun

A défaut de remplir les conditions exposées ci-dessous relatives au régime spécial, les plus-values réalisées et moins-values subies lors de la cession de titres sont soumises à l'IS au taux de droit commun, c'est-à-dire en principe au taux actuel de l'IS de 26,5 % ou de 27,5 % majoré, le cas échéant de la contribution sociale de 3,3 % qui s'applique au montant de l'IS après un abattement de 763 000 euros par période de douze mois.

Certaines PME sont susceptibles de bénéficier, dans les conditions prévues aux articles 219-I b et 235 ter ZC du CGI, d'un taux réduit d'IS à 15 %.

Régime spécial des plus-values à long terme applicable aux titres de sociétés à prépondérance immobilière cotées

Conformément aux dispositions de l'article 219 I-a du CGI, le montant net des plus-values à long terme afférentes à des titres de participation détenus dans une société à prépondérance immobilière cotée, telle que définie à l'article 219 a sexies-0 bis du CGI, et détenus depuis au moins deux ans fait l'objet d'une imposition au taux réduit de 19 % majoré, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3 % précitée.

Constituent notamment des titres de participation susceptibles de bénéficier de ce taux, les actions revêtant ce caractère sur le plan comptable et, sous réserve d'être comptabilisées en titres de participation ou à un sous-compte spécial, les actions acquises en exécution d'une offre publique d'achat ou d'une offre publique d'échange par l'entreprise qui en est l'initiatrice et les titres ouvrant droit au régime des sociétés mères et filiales répondant aux conditions des articles 145 et 216 du CGI visées ci-dessus.

4.11.2 Actionnaires non-résidents fiscaux français

4.11.2.1 *Dividendes*

En l'état de la législation française et sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales, la présente section résume certaines conséquences fiscales françaises en matière de prélèvements à la source sur les revenus d'actions de la Société, susceptible de s'appliquer aux investisseurs (i) qui n'ont pas leur résidence fiscale en France au sens de l'article 4 B du CGI ou dont le siège social est situé hors de France et (ii) qui recevront des dividendes à raison des actions de la Société qu'ils détiendront autrement que par l'intermédiaire d'une base fixe ou d'un établissement stable.

Ceux-ci doivent néanmoins s'informer, auprès de leur conseiller fiscal habituel de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier. Les non-résidents fiscaux français doivent également se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence. La situation des non-résidents fiscaux français doit enfin, le cas échéant, être appréciée en fonction des conventions fiscales visant à éliminer la double imposition si une convention fiscale a été signée entre la France et leur Etat de résidence.

Sous réserve de ce qui est dit ci-après, les dividendes distribués par la Société font, en principe, l'objet d'une retenue à la source prélevée par l'établissement payeur des dividendes, lorsque le domicile fiscal du bénéficiaire effectif personne physique ou le siège social est situé hors de France. Elle est liquidée sur le montant brut des revenus mis en paiement.

Le taux de cette retenue à la source est fixé à :

- 12,8 % lorsque le bénéficiaire est une personne physique ;
- 15 % lorsque le bénéficiaire est un organisme sans but lucratif qui a son siège dans un Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, qui serait imposé selon le régime de l'article 206-5 du CGI s'il avait son siège en France et qui remplit les critères prévus par la doctrine administrative (BOI-IS-CHAMP-10-50-10-40-20130325, n°580 et suivants et BOI-INT-DG-20-20-20-20-20120912 n°290 et suivants) ; et
- 26,5% dans les autres cas en 2021 et 25 % à compter de 2022.

Toutefois, comme mentionné ci-dessus, indépendamment du lieu de résidence et du statut du bénéficiaire, sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, s'ils sont payés hors de France dans un ETNC au sens de l'article 238-0 A du CGI, les dividendes distribués par la Société feront l'objet d'une retenue à la source au taux de 75 %, sauf si le débiteur apporte la preuve que les distributions de ces produits dans cet Etat ou territoire n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre, dans un but de fraude fiscale, leur localisation dans un tel Etat ou territoire. La liste des Etats ou territoires non-coopératifs est publiée par arrêté ministériel et mise à jour annuellement. Le débiteur apporte cette preuve par tous moyens.

La retenue à la source peut être supprimée, s'agissant des dividendes prélevés sur les bénéfices taxables de la SIIC, pour les actionnaires personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés ayant leur siège de direction effective dans un Etat de l'Union européenne, détenant au moins

10 % du capital de la société distributrice, et remplissant toutes les conditions de l'article 119 ter du CGI.

Par ailleurs, sous réserve de remplir les conditions précisées à l'article 119 ter, 2, c. du CGI ainsi que dans la doctrine administrative publiée au BOI-RPPM-RCM-30-30-20-40-20160607, les personnes morales qui détiendraient au moins 5 % du capital de la Société pourraient sous certaines conditions bénéficier d'une exonération de retenue à la source sur les dividendes prélevés sur les bénéfices taxables de la SIIC, si leur siège de direction effective est situé soit dans un autre État membre de l'Union européenne, soit dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'élimination des doubles impositions comportant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

Cette exonération ne s'applique pas aux dividendes distribués dans le cadre d'un montage ou d'une série de montages qui, ayant été mis en place pour obtenir, à titre d'objectif principal ou au titre d'un de ses objectifs principaux, un avantage fiscal allant à l'encontre de l'objet ou de la finalité de l'article 119 ter du CGI, n'est pas authentique compte tenu de l'ensemble des faits et circonstances pertinents (article 119 ter du CGI).

Les actionnaires concernés sont invités à se rapprocher de leur conseiller fiscal afin de déterminer dans quelle mesure et sous quelles conditions ils peuvent bénéficier de cette exonération.

Deux dispositions prévoient en outre un mécanisme d'aménagement de la retenue à la source pour les actionnaires personnes morales ou organismes non résidents déficitaires.

L'article 235 quater du CGI prévoit un mécanisme de restitution de la retenue à la source assorti d'un report d'imposition applicable aux actionnaires personnes morales ou organismes respectent les conditions visées à l'article 235 quater du CGI et remplissent les conditions suivantes :

- leur siège et, le cas échéant, l'établissement stable dans le résultat duquel les revenus et profits sont inclus sont situés (a) dans un Etat membre de l'Union européenne ou (b) dans un autre Etat, non ETNC, ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement ayant une portée similaire à celle prévue par la directive 2010/24/UE du Conseil du 16 mars 2010 concernant l'assistance mutuelle en matière de recouvrement des créances relatives aux taxes, impôts, droits et autres mesures et si leur siège est situé dans un Etat tiers à l'Union européenne ou à l'Espace économique européen que la participation détenue dans l'émetteur ne permette pas au bénéficiaire de participer de manière effective à la gestion ou au contrôle de cette société ou de cet organisme
- leur résultat fiscal est déficitaire au titre de l'exercice au cours duquel les dividendes sont perçus.

L'article 119 quinquies du CGI prévoit une exonération de retenue à la source sur les dividendes distribués aux actionnaires personnes morales qui justifient auprès du débiteur ou de la personne qui assure le paiement des revenus qu'ils remplissent au titre de l'exercice au cours duquel elles perçoivent les distributions les trois conditions prévues à l'article 119 quinquies du CGI, à savoir (a) que leur siège social est situé dans les Etats visés ci-dessus, (b) qu'ils présentent une situation fiscale déficitaire et (c) qu'ils font, à la date de la distribution, l'objet d'une procédure comparable à celle mentionnée à l'article L. 640-1 du code de commerce, ou à défaut d'existence d'une telle procédure, elle est, à cette date, en état de cessation des paiements et son redressement est manifestement impossible.

En outre, sont exonérés de retenue à la source les revenus prélevés sur les bénéfices taxables de la SIIC et distribués aux organismes de placement collectif constitués sur le fondement d'un droit étranger situés dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui (i) lèvent des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs et (ii) présentent des caractéristiques similaires à celles d'organismes de placement collectif de droit français remplissant les conditions visées à l'article 119 bis 2 du CGI et de la doctrine administrative (BOI-RPPM-RCM-30-30-20-70-20200812). En cas de distribution prélevée sur les bénéfices exonérés de la SIIC, les dividendes versés aux organismes de placement collectif étrangers sont soumis à une retenue à la source de 15%.

Les investisseurs concernés sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer, le cas échéant, les modalités d'application de ces dispositions à leur cas particulier.

Il appartient également aux actionnaires de la Société de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel afin de déterminer s'ils sont susceptibles de se voir appliquer la législation relative aux ETNC ou de bénéficier d'une réduction ou d'une exonération de la retenue à la source en vertu des principes qui précèdent ou des dispositions des conventions fiscales internationales, et afin de connaître les modalités pratiques d'application de ces conventions telles que notamment prévues par le BOI-INT-DG-20-20-20-20-20120912 relatif à la procédure dite « normale » ou dite « simplifiée » de réduction ou d'exonération de la retenue à la source.

Par ailleurs, l'article 208 C II du CGI prévoit un prélèvement de 20% sur certaines distributions effectuées par la SIIC.

Ce prélèvement s'applique aux distributions effectuées par la SIIC à un associé, autre qu'une personne physique, qui détient directement ou indirectement au moins 10% des droits à dividendes de la SIIC, et qui est exonéré de l'IS (ou d'un impôt équivalent) ou est soumis à un impôt inférieur de plus des deux tiers à l'IS qui aurait été dû dans les conditions de droit commun en France. Le prélèvement n'est pas dû lorsque le bénéficiaire de la distribution est lui-même soumis à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'il perçoit et que ses associés détenant directement ou indirectement au moins 10% de son capital sont soumis à l'IS ou un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent.

Le prélèvement s'applique aux distributions prélevées sur des produits exonérés en application du régime des SIIC défini à l'article 208 C II du CGI. L'assiette du prélèvement est constituée par le montant des distributions soumises au prélèvement avant déduction de ce prélèvement. Le prélèvement n'est ni imputable ni restituable.

Enfin l'attention des actionnaires est attirée sur le dispositif anti-abus codifiée à l'article 119 bis A du CGI prévoyant l'application par l'agent payeur d'une retenue à la source allant jusqu'à 30% en cas d'opérations de cessions temporaires de titres ou d'opérations similaires, autour du paiement du dividende, permettant aux actionnaires non-résidents de sociétés françaises d'échapper à la retenue à la source normalement applicable. Dans ce cas, la retenue à la source s'applique sans que le bénéficiaire puisse se prévaloir de la procédure dite « simplifiée » en vue de bénéficier des dispositions plus favorables de la convention fiscale éventuellement applicable. Le texte prévoit toutefois sous certaines conditions une mesure de sauvegarde permettant d'obtenir le remboursement de tout ou partie de la retenue à la source ainsi prélevée s'il apporte la preuve que ce versement correspond à une opération qui a principalement un objet et un effet autres que d'éviter l'application d'une retenue à la source ou d'obtenir l'octroi d'un avantage fiscal.

4.11.2.2 Plus-values et moins-values

Sous réserves des dispositions des conventions fiscales internationales éventuellement applicables, les plus-values réalisées à l'occasion de cessions d'Actions Nouvelles par les personnes physiques ou morales qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI, ou dont le siège social est situé hors de France, sont généralement exonérées d'impôt en France, sous réserve que ces plus-values ne soient pas rattachables à un établissement stable ou une base fixe soumis à l'impôt en France.

Les plus-values sont taxables en France si le cédant détient au moins 10 % du capital d'une SIIC dont l'actif de la société est principalement constitué, à la date de la cession, de biens immobiliers situés en France ou de droits relatifs à ces biens. Dans ce dernier cas, en application du III bis de l'article 244 bis A du CGI et sous réserve des conventions internationales, les plus-values réalisées sont soumises à une retenue à la source prélevée au taux normal de l'IS fixé à 26,5 % pour 2021. Toutefois, sont soumis à une retenue à la source au taux de 19 %, les personnes physiques, les associés personnes physiques de sociétés, groupements ou organismes dont les bénéficiaires sont imposés au nom des associés et les porteurs de parts, personnes physiques, de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 nonies du CGI ainsi que les personnes morales résidentes d'un Etat, non ETNC, membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale pour les opérations qui bénéficieraient de ce taux réduit si elles étaient réalisées par une personne morale résidente de France.

Pour les actionnaires non-résidents détenant moins de 10 % du capital d'une SIIC, la plus-value de cession s'analyse en un revenu de source française au sens de l'article 164 B du CGI, sous réserve des conventions internationales, dès lors que l'actif de la société est principalement constitué, à la date de la cession, de biens immobiliers situés en France ou de droits relatifs à ces biens. Compte tenu de la rédaction plus large des dispositions de l'article 164-B-I-e ter 1° du CGI, qui, contrairement à l'article 244 bis A du CGI, ne prévoient pas de condition de seuil de détention minimum du capital, une incertitude demeure quant à la fiscalité applicable aux plus-values réalisées par des actionnaires détenant, directement ou indirectement, moins de 10 % du capital d'une société SIIC et l'absence d'imposition de ces plus-values en France ne peut être assurée.

Les personnes physiques et actionnaires personnes physiques d'entités dont les bénéficiaires sont imposés au nom des associés supportent également le prélèvement social au taux de 17,2%. Une exonération partielle de prélèvements sociaux, à hauteur de la CSG et de la CRDS, est applicable aux personnes qui, par application des dispositions du règlement (CE) n° 883/2004 du Parlement européen et du Conseil du 29 avril 2004 sur la coordination des systèmes de sécurité sociale, relèvent en matière d'assurance maladie d'une législation soumise à ces dispositions (personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse) et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Dans ce cas, seul le prélèvement de solidarité de 7,5 % reste dû.

Les développements ci-dessus ne décrivent pas la situation des fonds d'investissement, des « partnerships » ou des actionnaires qui seraient domiciliés ou établis dans un ETNC.

4.11.3 **Taxe sur les transactions financières françaises (TTF)**

La TTF Française s'applique, sous certaines conditions, à l'acquisition de titres de capital cotés sur un marché réglementé lorsque ces titres sont émis par une entreprise dont le siège social est établi en France et dont la capitalisation boursière excède un milliard d'euros au 1^{er} décembre de l'année précédant celle de l'imposition (article 235 ter ZD du CGI). Une liste des sociétés entrant dans le champ de la TTF Française est publiée par décret chaque année (BOI-ANXX-000467-20201223).

La Société est inscrite sur la liste des sociétés entrant dans le champ d'application de la TTF Française, dont la capitalisation boursière dépasse un milliard d'euros au 1^{er} décembre 2020 (BOI-ANNX-000467-20201223). La TTF Française est liquidée au taux de 0,3 % du prix d'acquisition des Actions Nouvelles de la Société transmises à l'occasion de cessions sur le marché.

Les souscriptions dans le cadre de l'émission par la Société des Actions Nouvelles sont toutefois exonérées de la TTF conformément à l'exonération prévue par le 1^o du II de l'article 235 ter ZD du CGI pour le marché primaire.

4.12 Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la Directive 2014/59/UE du Parlement Européen et du Conseil

Néant.

4.13 Identité et coordonnées de l'offreur des actions, et/ou de la personne qui sollicite leur admission à la négociation, s'il ne s'agit pas de l'émetteur

Néant.

5 CONDITIONS DE L'OPERATION

5.1 Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription

5.1.1 Conditions de l'offre

L'augmentation du capital de la Société sera réalisée par émission d'Actions Nouvelles avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, à raison de 2 Actions Nouvelles pour 17 actions existantes d'une valeur nominale de 4 euros chacune au prix de 16 euros par action (soit 4 euros de valeur nominale et 12 euros de prime d'émission), sans qu'il ne soit tenu compte des fractions.

Chaque actionnaire de la Société recevra, le 21 mai 2021, un droit préférentiel de souscription par action enregistrée comptablement sur son compte-titres à l'issue de la journée comptable du 20 mai 2021.

17 droits préférentiels de souscription donneront le droit de souscrire à 2 Actions Nouvelles de 4 euros de valeur nominale chacune.

Les droits préférentiels de souscription non exercés seront caducs de plein droit à la clôture de la période de souscription, soit le 7 juin 2021 à la clôture de la séance de bourse.

Dates	Opérations
20 avril 2021	Décision de principe du Conseil de surveillance statuant sur le projet d'augmentation de capital
18 mai 2021	Décision du gérant fixant les modalités définitives de l'augmentation de capital dans le cadre de la vingt et unième résolution de l'Assemblée Générale Dépôt auprès de l'AMF de l'Amendement au Document d'Enregistrement Universel
19 mai 2021	Approbation de l'AMF sur le Prospectus Signature du contrat de direction relatif à la coordination des opérations nécessaires à la réalisation de l'Emission
20 mai 2021	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société décrivant les principales caractéristiques de l'augmentation de capital et les modalités de mise à disposition du Prospectus Mise en ligne du prospectus Diffusion par Euronext de l'avis relatif à l'offre annonçant la cotation des droits préférentiels de souscription. Journée comptable à l'issue de laquelle les porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement se verront attribuer des droits préférentiels de souscription.
21 mai 2021	Détachement des droits préférentiels de souscription Ouverture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription sur Euronext Paris
25 mai 2021	Ouverture de la période de souscription des Actions Nouvelles
3 juin 2021	Clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription (à la clôture de la séance de bourse)

Dates	Opérations
7 juin 2021	Clôture de la période de souscription des Actions Nouvelles (à la clôture de la séance de bourse)
8 au 10 juin 2021	Centralisation des souscriptions des Actions Nouvelles
10 juin 2021	Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par Euronext de l'avis de résultats et d'admission des Actions Nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible
14 juin 2021	Emission des Actions Nouvelles Règlement-livraison des Actions Nouvelles Admission des Actions Nouvelles aux négociations sur Euronext Paris.

Le public sera informé de toute modification du calendrier indicatif ci-dessus au moyen d'un communiqué diffusé par la Société et mis en ligne sur son site internet et d'un avis diffusé par Euronext Paris.

5.1.2 Montant de l'Emission

Le montant total de l'Emission, prime d'émission incluse, s'élève à 249.501.376 euros (dont 62.375.344 euros de nominal et 187.126.032 euros de prime d'émission), correspondant au nombre d'Actions Nouvelles, soit 15.593.836 Actions Nouvelles, multiplié par le prix de souscription d'une Action Nouvelle, soit 249.501.376 euros (constitué de 4 euros de valeur nominale et de 12 euros de prime d'émission).

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-134 du Code de commerce et aux termes de la 21^{ème} résolution de l'Assemblée Générale si les souscriptions tant à titre irréductible que réductible n'ont pas absorbé la totalité de l'Emission, le Gérant pourra utiliser dans l'ordre qu'il déterminera les facultés suivantes ou certaines d'entre elles : soit limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne les trois-quarts au moins de l'émission décidée, soit répartir librement tout ou partie des titres non souscrits entre les personnes de son choix, soit offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

5.1.3 Période et procédure de souscription

a) Période de souscription et période de négociation des droits préférentiels de souscription

La souscription des Actions Nouvelles sera ouverte du 25 mai 2021 au 7 juin 2021 inclus à la clôture de la séance de bourse.

La période de négociation des droits préférentiels de souscription sera ouverte du 21 mai 2021 au 3 juin 2021 inclus à la clôture de la séance de bourse.

b) Droit préférentiel de souscription

Souscription à titre irréductible

La souscription des Actions Nouvelles est réservée par préférence (se référer au paragraphe 5.1.1 de la présente Note d'Opération) :

- aux porteurs d'actions existantes enregistrées comptablement sur leur compte-titres à l'issue de la journée comptable du 20 mai 2021, qui se verront attribuer des droits préférentiels de souscription le 21 mai 2021 ;
- aux cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription.

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre irréductible, à raison de 2 Actions Nouvelles de 4 euros de valeur nominale chacune pour 17 actions existantes possédées (17 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 2 Actions Nouvelles au prix de 16 euros par action), sans qu'il soit tenu compte des fractions.

Les droits préférentiels de souscription ne pourront être exercés qu'à concurrence d'un nombre de droits préférentiels de souscription permettant la souscription d'un nombre entier d'actions. Les actionnaires ou cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription qui ne posséderaient pas, au titre de la souscription à titre irréductible, un nombre suffisant de droits préférentiels de souscription pour obtenir un nombre entier d'Actions Nouvelles, devront faire leur affaire de l'acquisition sur le marché du nombre de droits préférentiels de souscription nécessaires à la souscription d'un nombre entier d'Actions Nouvelles de la Société et pourront se réunir pour exercer leurs droits, sans qu'il puisse, de ce fait, en résulter une souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un seul propriétaire pour chaque action.

Les droits préférentiels de souscription formant rompus pourront être cédés sur le marché pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription.

Souscription à titre réductible

En même temps qu'ils déposeront leurs souscriptions à titre irréductible, les actionnaires ou les cessionnaires de leurs droits préférentiels de souscription pourront souscrire à titre réductible le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils souhaiteront, en sus du nombre d'Actions Nouvelles résultant de l'exercice de leurs droits préférentiels de souscription à titre irréductible.

Les Actions Nouvelles éventuellement non absorbées par les souscriptions à titre irréductible seront réparties et attribuées aux souscripteurs à titre réductible. Les ordres de souscription à titre réductible seront servis dans la limite de leurs demandes et au prorata du nombre d'actions existantes dont les droits auront été utilisés à l'appui de leur souscription à titre irréductible, sans qu'il puisse en résulter une attribution de fraction d'Action Nouvelle.

Au cas où un même souscripteur présenterait plusieurs souscriptions distinctes, le nombre d'actions lui revenant à titre réductible ne sera calculé sur l'ensemble de ses droits préférentiels de souscription que s'il en fait expressément la demande spéciale par écrit, au plus tard le jour de la clôture de la souscription. Cette demande devra être jointe à l'une des souscriptions et donner toutes les indications utiles au regroupement des droits, en précisant le nombre de souscriptions établies ainsi que le ou les intermédiaires habilités auprès desquels ces souscriptions auront été déposées.

Les souscriptions au nom de souscripteurs distincts ne peuvent être regroupées pour obtenir des Actions Nouvelles à titre réductible.

Un avis diffusé par Euronext Paris fera connaître le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (se référer au paragraphe 5.1.9 de la présente Note d'Opération).

Valeurs théoriques du droit préférentiel de souscription et de l'action Covivio Hotels ex-droit - Décotes du prix de souscription des Actions Nouvelles par rapport au cours de bourse de l'action et par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit

Sur la base du cours de clôture de l'action Covivio Hotels le 18 mai 2021, soit 17,40 euros :

- le prix de souscription des Actions Nouvelles de 16 euros fait apparaître une décote de 8,05% ;
- la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,147 euros ;
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 17,25 euros ;
- le prix de souscription des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 7,26 % par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

c) Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 21 mai 2021 et négociables sur Euronext Paris du 21 mai 2021 jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'à la clôture de la séance de bourse du 3 juin 2021, sous le code ISIN FR0014003N77, dans les mêmes conditions que les actions existantes.

Pour exercer leurs droits préférentiels de souscription, les titulaires devront en faire la demande auprès de leur intermédiaire financier habilité, à tout moment entre le 25 mai 2021 et le 7 juin 2021 inclus à la clôture de la séance de bourse, et payer le prix de souscription correspondant (voir paragraphe 5.1.8 ci-après).

En cas de cession du droit préférentiel de souscription détaché s'une action existante, le cédant du droit préférentiel de souscription s'en trouvera dessaisi au profit du cessionnaire qui, pour l'exercice du droit préférentiel de souscription ainsi acquis, se trouvera purement et simplement substitué dans tous les droits et obligations du propriétaire de l'action existante.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la clôture de la période de souscription, soit le 7 juin 2021 à la clôture de la séance de bourse, seront caducs de plein droit.

d) Droits préférentiels de souscription détachés des actions auto-détenues par la Société

En application de l'article L. 225-206 du Code de commerce, la Société ne peut souscrire à ses propres actions.

Les droits préférentiels de souscription détachés des 8.032 actions auto-détenues de la Société à la date du Prospectus, soit 0,01 % du capital social, seront cédés sur le marché avant la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 3 juin 2021 inclus, dans les conditions de l'article L. 225-210 du Code de commerce.

5.1.4 Révocation/Suspension de l'admission des Actions Nouvelles

L'Emission des Actions Nouvelles ne fait pas l'objet d'un contrat de garantie. L'augmentation de capital pourrait ne pas être réalisée et les souscriptions pourraient être rétroactivement annulées si le montant des souscriptions reçues représentait moins des trois-quarts de l'Emission décidée.

Il est toutefois précisé que l'Emission des Actions Nouvelles susceptibles d'être émises au titre de la totalité des droits préférentiels de souscription attachés à l'ensemble des actions existantes de la Société au 19 mai 2021, fait l'objet d'engagements de souscription de la part de Covivio, Cardif Assurance Vie, Groupe Generali, ACM Vie, Sogecap et Caisse des Dépôts et Consignations (se référer au paragraphe 5.2.2 de la présente Note d'Opération), représentant au total 100 % de l'Emission.

5.1.5 Réduction des souscriptions à titre réductible

L'Emission est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les actionnaires pourront souscrire à titre irréductible à raison de 2 Actions Nouvelles pour 17 actions existantes (se référer au paragraphe 5.1.3 de la présente Note d'Opération) sans que leurs ordres puissent être réduits.

Les actionnaires pourront également souscrire à titre réductible. Les conditions de souscription à titre réductible des actions non souscrites à titre irréductible et les modalités de réduction sont décrites aux paragraphes 5.1.3 et 5.3.

Concernant les engagements de souscription reçus par la Société, les investisseurs sont invités à se reporter au paragraphe 5.2.2.

5.1.6 Montant minimum et/ou maximum d'une souscription

L'Emission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et à titre réductible, le minimum de souscription est de 2 Actions Nouvelles nécessitant l'exercice de 17 droits préférentiels de souscription. Il n'y a pas de maximum de souscription (se référer au paragraphe 5.1.3 de la présente Note d'Opération).

5.1.7 Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

Les souscriptions des Actions Nouvelles et les versements des fonds par les souscripteurs, dont les actions sont inscrites sous la forme nominative administrée ou au porteur, seront reçus jusqu'à la clôture de séance de bourse le 7 juin 2021 inclus auprès de leur intermédiaire habilité agissant en leur nom et pour leur compte.

Les souscriptions et versements des souscripteurs dont les actions sont inscrites sous la forme nominative pure seront reçus sans frais jusqu'à la clôture de séance de bourse le 7 juin 2021 inclus auprès de CIC MARKET SOLUTIONS, 6, avenue de Provence, 75009 Paris.

Chaque souscription devra être accompagnée du versement du prix de souscription. Les souscriptions pour lesquelles les versements n'auraient pas été effectués seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés auprès de CIC MARKET SOLUTIONS, qui sera chargée d'établir le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

La date de livraison prévue des Actions Nouvelles est le 14 juin 2021 selon le calendrier indicatif.

5.1.9 Publication des résultats de l'offre

À l'issue de la période de souscription visée au paragraphe 5.1.3 ci-dessus et après centralisation des souscriptions, un communiqué de presse sera diffusé et mis en ligne sur le site Internet de la Société par la Société annonçant le nombre définitif d'Actions Nouvelles émises.

Par ailleurs, un avis diffusé par Euronext relatif à l'admission des Actions Nouvelles mentionnera le nombre définitif d'actions émises et le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (se référer au paragraphe 5.1.3 b) de la présente Note d'Opération).

5.1.10 Procédure d'exercice et négociabilité des droits préférentiels de souscription

Se référer au paragraphe 5.1.3 de la présente Note d'Opération.

5.2 Plan de distribution et allocation des valeurs mobilières

5.2.1 Catégorie d'investisseurs potentiels – Pays dans lesquels l'offre sera ouverte – Restrictions applicables à l'offre

Catégorie d'investisseurs potentiels

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, la souscription des Actions Nouvelles est réservée aux titulaires initiaux des droits préférentiels de souscription ainsi qu'aux cessionnaires de ces droits préférentiels de souscription dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3 b) de la présente Note d'Opération.

Pays dans lesquels l'offre sera ouverte

L'offre sera ouverte au public uniquement en France.

Restrictions applicables à l'offre

La diffusion du présent Prospectus, la vente des actions, des droits préférentiels de souscription et la souscription des Actions Nouvelles peuvent, dans certains pays, y compris les États-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent Prospectus doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer. Les intermédiaires habilités ne pourront accepter aucune souscription aux Actions Nouvelles ni aucun exercice de droits préférentiels de souscription émanant de clients ayant une adresse située dans un pays ayant instauré de telles restrictions et les ordres correspondants seront réputés être nuls et non avenue.

Toute personne (y compris les *trustees* et les *nominees*) recevant le présent Prospectus ne doit le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables. Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les stipulations du présent paragraphe.

De façon générale, toute personne souscrivant des Actions Nouvelles ou exerçant ses droits préférentiels de souscription hors de France devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation applicable. Le Prospectus ou tout autre document relatif à l'augmentation de capital, ne pourra être distribué hors de France qu'en conformité avec les lois et réglementations applicables localement, et ne pourra constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation locale applicable.

a) Restrictions concernant les États membres de l'Espace économique européen (autres que la France)

S'agissant des États membres de l'Espace économique européen autres que la France (les « **États membres** »), aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans l'un ou l'autre des États membres. Par conséquent, les Actions Nouvelles ou les droits préférentiels de souscription peuvent être offerts dans les États membres uniquement :

- à des investisseurs qualifiés, tels que définis à l'article 2 (e) du Règlement Prospectus;
- à moins de 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans le Règlement Prospectus) par Etat Membre, sous réserve du consentement préalable des établissements chargés du placement nommés par la Société pour une telle offre, conformément aux articles 1(4)(b) du Règlement Prospectus ; ou
- dans des circonstances entrant dans le champ d'application de l'article 1(4) du Règlement Prospectus,

sous réserve qu'aucune des offres des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription susvisées ne requiert la publication d'un prospectus en application de l'article 3(1) du Règlement Prospectus ou un supplément en application de l'article 23 de ce dernier.

Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression « **offre au public des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription** » dans un État membre donné signifie toute communication adressée à des personnes, sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit, et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les valeurs mobilières objet de l'offre, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou souscrire ces valeurs mobilières, telle que définie à l'article 2(d) du Règlement Prospectus.. L'expression « **Règlement Prospectus** » signifie le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé.

Un établissement dépositaire dans un Etat Membre où l'offre n'est pas ouverte au public pourra informer ses clients actionnaires de la Société de l'attribution des droits préférentiels de souscription dans la mesure où il est tenu de le faire au titre de ses obligations contractuelles envers ses clients actionnaires et pour autant que la communication de cette information ne constitue pas une « offre au public » dans ledit Etat Membre. Un actionnaire de la Société situé dans un Etat Membre où l'offre n'est pas ouverte au public pourra exercer ses droits préférentiels de souscription pour autant qu'il n'aura pas été l'objet dans ledit Etat Membre d'une communication constituant une « offre au public » telle que définie ci-dessus.

Ces restrictions de vente concernant les États membres s'ajoutent à toute autre restriction de vente applicable dans les États membres.

b) Restrictions complémentaires concernant d'autres pays

États-Unis

Ni les Actions Nouvelles ni les droits préférentiels de souscription n'ont été et ne seront enregistrés au sens de la loi sur les valeurs mobilières des États-Unis d'Amérique de 1933, telle que modifiée (*U.S. Securities Act of 1933*, désigné ci-après le « **U.S. Securities Act** »).

Les Actions Nouvelles et les droits préférentiels de souscription ne peuvent être offertes, vendues, ou livrées directement ou indirectement sur le territoire des États-Unis d'Amérique tel que défini par le Règlement S (*Regulation S*) de l'U.S. Securities Act (« **Regulation S** »), sauf en vertu d'une exemption ou au titre d'une opération non soumise au U.S. Securities Act et à toute loi et règlement applicable localement. En conséquence, aux États-Unis, les investisseurs ne pourront pas participer à l'offre et souscrire aux Actions Nouvelles.

Chaque acquéreur d'Actions Nouvelles ou toute personne achetant et/ou exerçant des droits préférentiels de souscription sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en exerçant ses droits préférentiels de souscription, qu'il acquiert les Actions Nouvelles ou exerce les droits préférentiels de souscription dans le cadre d'une « *offshore transaction* » telle que définie par le Regulation S.

Ni la Société ni les intermédiaires habilités ne pourront accepter de souscription des Actions Nouvelles de clients ayant une adresse située aux États-Unis et lesdites notifications seront réputées nulles et non-avenues.

Par ailleurs, jusqu'à l'expiration d'une période de 40 jours à compter de la date d'ouverture de la période de souscription, une offre de vente ou une vente des Actions Nouvelles aux États-Unis par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente offre) pourrait s'avérer constituer une violation des obligations d'enregistrement au titre du U.S. Securities Act si cette offre de vente ou cette vente est faite autrement que conformément à une exemption des obligations d'enregistrement au sens du U.S. Securities Act.

Ce document ne constitue pas une offre de valeurs mobilières, ou une quelconque sollicitation d'achat ou de souscription d'actions ou de droits préférentiels de souscription aux États-Unis.

Si une personne située aux États-Unis venait à obtenir un exemplaire du Prospectus, celle-ci devrait ne pas en tenir compte.

Royaume-Uni

Pour les besoins du présent paragraphe, l'expression « **offre au public des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription** » au Royaume-Uni signifie toute communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit à des personnes et présentant une information suffisante sur les conditions de l'offre et sur les titres à offrir, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'acheter ou de souscrire ces valeurs mobilières.

S'agissant du Royaume-Uni, aucune action n'a été entreprise et ne sera entreprise à l'effet de permettre une offre au public des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription de la Société rendant nécessaire la publication d'un prospectus dans le Royaume-Uni. Par conséquent, les Actions Nouvelles ou les droits préférentiels de souscription peuvent être offerts dans le Royaume-Uni uniquement :

- à des investisseurs qualifiés, tels que définis par le Règlement Prospectus intégré au droit interne du Royaume-Uni en vertu de la loi sur l'accord de retrait de l'Union Européenne de 2018 (l'« **EUWA** ») ;

- à moins de 150 personnes physiques ou morales (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis par le Règlement Prospectus intégré au droit interne du Royaume-Uni en application de l'EUWA) dans le Royaume-Uni ; ou
- à tout moment dans une autre circonstance relevant de la section 86 du *Financial Services and Markets Act 2000* (« **FSMA** »),

et à condition qu'aucune des offres des Actions Nouvelles ou des droits préférentiels de souscription visées aux paragraphes ci-dessus ne requière la publication d'un prospectus en application de la section 85 du FSMA ou d'un supplément en application de l'article 23 du Règlement Prospectus intégré au droit interne du Royaume-Uni en application de l'EUWA.

Au Royaume-Uni, le Prospectus est destiné uniquement aux personnes qui (i) sont situées en dehors du Royaume-Uni, (ii) aux professionnels en matière d'investissements (« *investment professionals* ») et sont visées à l'article 19(5) du *Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005*, tel que modifié (l'« **Ordre** »), ou (iii) sont des « *high net worth entities* » ou toutes autres personnes entrant dans le champ d'application de l'article 49(2) (a) à (d) de l'Ordre ou (iv) sont des personnes auxquelles une invitation ou une incitation à s'engager dans une activité d'investissement (au sens de l'article 21 du FSMA) auxquelles le Prospectus peut être légalement communiqué (ci-après dénommées ensemble les « **Personnes Qualifiées** »).

Le Prospectus n'a pas été approuvé par un conseiller financier autorisé conformément aux dispositions de la Section 21 du FSMA, il n'est pas un document approuvé par les dispositions de la Section 87 (et suiv.) du FSMA et aucun dépôt au Royaume-Uni n'a été effectué en ce qui concerne ce document.

Le Prospectus ne contient pas ou ne constitue pas une invitation ou une incitation à investir au Royaume-Uni.

Les Actions Nouvelles ou les droits préférentiels de souscription ne sont disponibles qu'aux Personnes Qualifiées, et toute invitation, offre ou accord de souscription, d'achat ou autre accord d'acquisition de ces Actions Nouvelles ou droits préférentiels de souscription ne pourra être proposé(e) ou conclu qu'avec des Personnes Qualifiées. Toute personne autre qu'une Personne Qualifiée doit s'abstenir d'agir, d'utiliser ou se fonder sur le Prospectus ou l'une quelconque des informations qu'il contient. Les personnes en charge de la diffusion du Prospectus doivent se conformer aux conditions légales de la diffusion du Prospectus.

Canada, Australie et Japon

Les Actions Nouvelles et les droits préférentiels de souscription ne pourront être offerts, vendus ou acquis, au Canada, en Australie ou au Japon.

5.2.2 Intentions de souscription des principaux actionnaires de la Société ou des membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance ou quiconque entendrait prendre une souscription de plus de 5%

Covivio, actionnaire détenant 57.601.139 actions de la Société (soit 43,46% du capital) à la date de la Note d'Opération, par ailleurs actionnaire à 100% du gérant commandité de la Société et membre du Conseil de surveillance de la Société, s'est engagé irrévocablement en date du 18 mai 2021 à :

- souscrire à 6.776.604 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 57.601.139 droits préférentiels de souscription (hors rompus) ; et
- souscrire à titre réductible à 473.544 Actions Nouvelles pour un montant de souscription complémentaire de 7.576.704 euros (représentant la part résiduelle du capital non couverte par les engagements de souscription pris par les autres principaux actionnaires, soit 3,04 % de l'Emission).

Groupe Crédit Agricole Assurances, détenant 21.607.052 actions de la Société (soit 16,30% du capital) à la date de la Note d'Opération, dont Predica est par ailleurs membre du Conseil de surveillance de la Société, s'est engagé irrévocablement en date du 18 mai 2021 à souscrire à 2.542.004 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 21.607.052 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

Cardif Assurance Vie, actionnaire détenant 14.048.356 actions de la Société (soit 10,60% du capital) à la date de la Note d'Opération, par ailleurs membre du Conseil de surveillance de la Société, s'est engagé irrévocablement en date du 18 mai 2021 à souscrire à 1.652.746 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 14.048.356 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

Groupe Generali, actionnaire détenant 11.019.979 actions de la Société (soit 8,31% du capital) à la date de la Note d'Opération, par ailleurs membre du Conseil de surveillance de la Société, s'est engagé irrévocablement en date du 18 mai 2021 à souscrire à 1.296.466 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 11.019.979 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

ACM Vie, actionnaire détenant 10.265.804 actions de la Société (soit 7,74% du capital) à la date de la Note d'Opération, par ailleurs membre du Conseil de surveillance de la Société, s'est engagé irrévocablement en date du 18 mai 2021 à souscrire à 1.207.740 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 10.265.804 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

Sogecap, actionnaire détenant 6.835.596 actions de la Société (soit 5,16% du capital) à la date de la Note d'Opération, par ailleurs membre du Conseil de surveillance de la Société, s'est engagé irrévocablement en date du 18 mai 2021 à souscrire à 804.186 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 6.835.596 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

Caisse des Dépôts et Consignations, actionnaire détenant 7.144.642 actions de la Société (soit 5,39% du capital) à la date de la Note d'Opération, par ailleurs membre du Conseil de surveillance de la Société, s'est engagé irrévocablement en date du 18 mai 2021 à souscrire à 840.546 Actions Nouvelles, à titre irréductible, sur exercice de l'intégralité de ses 7.144.642 droits préférentiels de souscription (hors rompus).

Les engagements de souscription couvrent au total 100 % de l'Emission.

5.2.3 Information pré-allocation

L'Emission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible et réductible, les titulaires de droits préférentiels de souscription ainsi que les cessionnaires de ces droits, qui les auront exercés dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3 b), sont assurés de souscrire, sans possibilité de réduction, à 2 Actions Nouvelles de 4 euros de valeur nominale chacune, au prix unitaire de 16 euros, par lot de 17 droits préférentiels de souscription exercés.

Les éventuelles demandes concomitantes de souscription d'Actions Nouvelles à titre réductible seront servies conformément au barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible qui figurera dans un avis diffusé par Euronext (se référer aux paragraphes 5.1.3 b) et 5.1.9 de la présente Note d'Opération).

5.2.4 Notification aux souscripteurs

Les souscripteurs ayant passé des ordres de souscription à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'augmentation de capital, de recevoir le nombre d'Actions Nouvelles qu'ils auront souscrites (se référer au paragraphe 5.1.3 b) de la présente Note

d'Opération).

Ceux ayant passé des ordres de souscription à titre réductible dans les conditions fixées au paragraphe 5.1.3 b) seront informés de leur allocation par leur intermédiaire financier.

Un avis diffusé par Euronext fera connaître, le cas échéant, le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible (se référer aux paragraphes 5.1.3 b) et 5.1.9 de la présente Note d'Opération).

5.3 Etablissement du prix de souscription

5.3.1 Prix de souscription

Le prix de souscription est de 16 euros par action, dont 4 euros de valeur nominale par action et 12 euros de prime d'émission.

Sur la base du cours de clôture de l'action Covivio Hotels le 18 mai 2021, soit 17,40 euros :

- le prix de souscription des Actions Nouvelles de 16 euros fait apparaître une décote de 8,05 % ;
- la valeur théorique du droit préférentiel de souscription s'élève à 0,147 euros ;
- la valeur théorique de l'action ex-droit s'élève à 17,25 euros ;
- le prix de souscription des Actions Nouvelles fait apparaître une décote de 7,26 % par rapport à la valeur théorique de l'action ex-droit.

Ces valeurs ne préjugent ni de la valeur du droit préférentiel de souscription pendant la période de négociation des droits préférentiels de souscription ni de la valeur de l'action ex-droit, ni des décotes, telles qu'elles seront constatées sur le marché.

Lors de la souscription, le prix de 16 euros par Action Nouvelle souscrite, représentant la totalité du nominal et de la prime d'émission, devra être intégralement libéré par versement en espèce.

Les souscriptions qui n'auront pas été intégralement libérées seront annulées de plein droit sans qu'il soit besoin de mise en demeure.

Les sommes versées pour les souscriptions à titre réductible (se référer au paragraphe 5.1.3 b) de la présente Note d'Opération) et se trouvant disponibles après la répartition seront remboursées sans intérêt aux souscripteurs par les intermédiaires habilités qui les auront reçues.

5.3.2 Procédure de publication du prix de l'offre

Sans objet.

5.3.3 Restrictions ou suppression du droit préférentiel de souscription

Sans objet.

5.3.4 Disparité de prix

Sans objet.

5.4 **Placement et prise ferme**

5.4.1 **Etablissement – Prestataires de services d'investissement**

BNP Paribas

16 boulevard des Italiens,
75009 Paris

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank

12, place des Etats-Unis, CS 70052,
92547 Montrouge Cedex

Natixis

30, avenue Pierre Mendès-France
75013 Paris

(Ensemble, désignés les « **Chefs de File et Teneurs de Livres Associés** »).

5.4.2 **Coordonnées des intermédiaires habilités chargés du dépôt des fonds des souscriptions et du service financier des actions**

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront centralisés chez CIC MARKET SOLUTIONS qui établira le certificat de dépôt des fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital.

Le service des titres (inscription des actions au nominatif, conversion des actions au porteur) et le service financier des actions Covivio Hotels sont assurés par CIC MARKET SOLUTIONS, 6, avenue de Provence, 75009 Paris.

5.4.3 **Garantie et placement**

L'Emission ne fait pas l'objet d'une garantie.

L'Emission fait toutefois l'objet d'engagements de souscription couvrant 100 % du montant de l'augmentation de capital envisagée (se référer au paragraphe 5.2.2 de la présente Note d'Opération).

La Société a conclu un contrat de direction relatif à la coordination des opérations nécessaires à la réalisation de l'Emission avec les Chefs de File et Teneurs de Livres Associés.

Engagement d'abstention de la Société

La Société s'engage, à compter de l'approbation de l'AMF sur le Prospectus et pour une période expirant quatre-vingt-dix (90) jours calendaires après la date de règlement-livraison de l'Emission, sauf accord préalable des Chefs de File et Teneurs de Livres Associés, à ne pas :

- i. procéder, ni s'engager à procéder à une quelconque émission, offre, prêt, cession ou promesse de cession, nantissement, directs ou indirects, ni à disposer d'une quelconque autre manière d'actions de la Société ou d'autres titres donnant droit ou pouvant donner droit, immédiatement ou à terme, à une quotité de son capital, ni à conclure aucune autre opération ayant un effet économique équivalent ;
- ii. procéder ou s'engager à procéder à des opérations optionnelles ou de couverture ayant pour vocation ou pour effet probable de résulter en un transfert d'actions de la Société ou d'autres titres donnant droit ou pouvant donner droit, immédiatement ou à terme, à une quotité de son capital, ni à aucune autre opération ayant un effet économique équivalent ;

- iii. consentir des options de souscription ou d'achat d'actions de la Société ; ou
- iv. à procéder à l'annonce d'une des opérations mentionnées au (i), (ii) et (iii) ; ou
- v. permettre qu'une quelconque filiale procède à une émission, offre ou cession, directes ou indirectes, d'actions de la Société ou d'autres titres donnant accès ou pouvant donner accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital de la Société.

Etant précisé que sont exclus du champ d'application de cet engagement :

- l'attribution des droits préférentiels de souscription objet de la présente Note d'Opération et l'émission des Actions Nouvelles ;
- la cession des droits préférentiels de souscription attachés aux actions détenues par la Société ;
- l'émission et l'attribution d'actions et d'options de souscription ou d'achat d'actions de la Société dans le cadre d'augmentations de capital réservées aux salariés de la Société et de ses filiales conformément aux articles L. 22-10-48 du Code du commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail, de plans d'attribution d'actions gratuites ou de plans d'épargne entreprise ou d'options de souscription ou d'achat d'actions existants à la date de l'engagement ;
- les opérations d'achat ou de vente réalisées dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement et conforme règlement UE n°596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché; et
- l'émission et l'attribution d'actions en paiement d'un dividende exceptionnel.

5.4.4 Engagements de conservation des actionnaires

Néant.

6 ADMISSION AUX NEGOCIATIONS ET MODALITES DE NEGOCIATION

6.1 Admission aux négociations

Les droits préférentiels de souscription seront détachés le 21 mai 2021 et négociables sur Euronext Paris du 21 mai 2021 jusqu'à la clôture de la période de négociation des droits préférentiels de souscription, soit jusqu'au 3 juin 2021 inclus à l'issue de la séance de bourse, sous le code ISIN FR0014003N77.

En conséquence, les actions existantes seront négociées ex-droit à compter du 21 mai 2021.

Les Actions Nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur Euronext Paris.

Elles seront admises aux négociations sur ce marché à compter du 14 juin 2021. Elles seront immédiatement assimilées aux actions existantes de la Société et seront négociées sur la même ligne de cotation et sous le même code ISIN FR0000060303.

6.2 Place de cotation

Les actions Covivio Hotels sont admises aux négociations sur Euronext Paris (Compartiment A).

6.3 Offres simultanées d'actions de la Société

Non applicable

6.4 Contrat de liquidité

La Société a conclu le 27 juin 2018 un contrat de liquidité avec Natixis et Oddo BHF.

Le contrat est conforme à la charte de déontologie de l'Association Française des Marchés Financiers (AMAFI).

Ce contrat sera suspendu à compter de la date du Prospectus et jusqu'à la date de clôture de la période de souscription des Actions Nouvelles.

6.5 Stabilisation - Interventions sur le marché

Aucune opération de stabilisation ou intervention sur le marché n'est envisagée.

6.6 Surallocation et rallonge

Sans objet.

6.7 Clause d'extension

Sans objet.

7 DETENEURS DE VALEURS MOBILIÈRES SOUHAITANT LES VENDRE

Non applicable (sous réserve du paragraphe 5.1.3 d) de la présente Note d'Opération).

8 DEPENSES LIEES À L'EMISSION

Produits et charges relatifs à l'augmentation de capital

Le produit brut correspond au produit du nombre d'Actions Nouvelles et du prix de souscription unitaire des Actions Nouvelles.

Le produit net correspond au produit brut diminué des charges mentionnées ci-dessous.

A titre indicatif, le produit brut et l'estimation du produit net de l'Emission seraient les suivants :

- produit brut : 249.501.376 euros ;
- rémunération des intermédiaires financiers et frais juridiques et administratifs : environ 1.490.000 euros ; et
- produit net estimé : environ 248.011.376 euros.

9 DILUTION

9.1 Incidence de l'Emission sur la quote-part des capitaux propres

A titre indicatif, l'incidence de l'Emission sur la quote-part des capitaux propres consolidés part du Groupe par action Covivio Hotels (calculs effectués sur la base des capitaux propres consolidés part du Groupe – tels qu'ils ressortent des comptes consolidés au 31 décembre 2020 – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société à la date du Prospectus, après déduction des actions auto-détenues) serait la suivante :

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros) ⁽¹⁾
Avant Emission de 15.593.836 Actions Nouvelles	22,16
Après Emission de 15.593.836 Actions Nouvelles	21,50

⁽¹⁾ Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.

9.2 Incidence de l'Emission sur la situation de l'actionnaire

A titre indicatif, l'incidence de l'Emission des Actions Nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de Covivio Hotels préalablement à l'Emission et ne souscrivant pas à celle-ci (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital de la Société à la date du Prospectus) serait la suivante :

	Participation de l'actionnaire (en %) ⁽¹⁾
Avant Emission de 15.593.836 Actions Nouvelles	1,00
Après Emission de 15.593.836 Actions Nouvelles	0,89

⁽²⁾ Il est précisé qu'il n'existe aucun instrument financier ou droit donnant accès à des actions nouvelles ou existantes de la Société.

9.3 Incidence de l'Emission sur la répartition du capital de la Société

Après réalisation de l'Emission (sur la base d'une souscription à 100 %, des engagements de souscription et des intentions de chaque actionnaire de la Société tels qu'indiqués au paragraphe 5.2.2 de la présente Note d'Opération), la répartition du capital social et des droits de vote de la Société serait la suivante :

Actionnaires	Actions	% capital	Droits de vote (exerçables en assemblée générale)	% voix
Covivio	64.851.287	43,78 %	64.851.287	43,78 %
Groupe Crédit Agricole Assurances	24.149.056	16,30 %	24.149.056	16,30 %
Cardif Assurance Vie	15.701.102	10,60 %	15.701.102	10,60 %
Groupe Generali	12.316.445	8,31 %	12.316.445	8,31 %
ACM Vie	11.473.544	7,74 %	11.473.544	7,75 %
Sogecap	7.639.782	5,16 %	7.639.782	5,16 %
Caisse des Dépôts et Consignations	7.985.188	5,39 %	7.985.188	5,39 %
Flottant	4.017.016	2,71 %	4.017.016	2,71 %
Autodétention	8.032	0,01 %	0	0 %
Total	148.141.452	100 %	148.133.420	100%

10 INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES

10.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre

Non applicable.

10.2 Autres informations vérifiées par le Commissaire aux comptes

Non applicable.