

COVIVIO HOTELS

Société en commandite par actions
Au capital de 530 190 464 Euros
Siège social : 30 Avenue Kléber 75116 PARIS
RCS Paris 955 515 895

(la « **Société** »)

RAPPORT COMPLEMENTAIRE DU GERANT RELATIF A L'EMISSION D'ACTIONNAIRES NOUVELLES PAR LA SOCIETE EN DATE DU 2 JUIN 2021

Mesdames, Messieurs, Chers Actionnaires,

Aux termes de la vingt et unième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société en date du 8 avril 2021 (l' « **Assemblée Générale** »), vous avez décidé de déléguer au gérant de votre Société (le « **Gérant** »), votre compétence pour décider l'émission d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, émises à titre gratuit ou onéreux.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après le rapport complémentaire du Gérant, consécutif à l'utilisation de ladite délégation de compétence, établi conformément aux dispositions des articles L. 225-129-5, R. 225-115, R. 225-116 et R.22-10-31 du Code de commerce.

I. MARCHE DES AFFAIRES SOCIALES

Concernant la marche des affaires sociales de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ainsi que depuis le début de l'exercice en cours, nous vous invitons à consulter (i) le document d'enregistrement universel 2020 déposé auprès de l'autorité des marchés financiers (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 et (ii) la note d'opération relative à l'émission décrite dans le présent rapport, approuvée par l'AMF le 19 mai 2021 sous le numéro 21-162.

II. CADRE JURIDIQUE DE L'EMISSION

Nous vous rappelons qu'aux termes de la vingt et unième résolution adoptée par l'Assemblée Générale, vous avez décidé :

- de déléguer au Gérant, en application des dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce, 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 l'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 ;
- 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 ladite délégation, ne pourra excéder un montant total de 265.000.000 euros, 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 ; et

- de conférer 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 (la « **Délégation** »).

Lors de sa réunion du 20 avril 2021, le Conseil de surveillance de la Société 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 vingt et unième résolution, afin de procéder à une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Il 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'émission.

Conformément aux pouvoirs qui lui ont ainsi été conférés, le Gérant a décidé, en date du 18 mai 2021, de procéder à l'émission de 15.593.836 actions nouvelles d'une valeur nominale de 4 euros chacune (les « **Actions Nouvelles** »), représentant une augmentation de capital d'un montant total de 249.501.376 euros (dont 62.375.344 euros de nominal et 187.126.032 euros de prime d'émission) (l'« **Augmentation de Capital** »).

A l'occasion de cette décision et en application de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce, le Gérant a établi le présent rapport sur l'utilisation de la Délégation.

Ce rapport est tenu à votre disposition au siège social de la Société.

III. DESCRIPTION ET MOTIFS DE L'OPERATION

1. MODALITES ET CARACTERISTIQUES DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Le Gérant a décidé de mettre en œuvre la Délégation afin de permettre à la Société de rembourser les dettes *corporate* d'un montant total de 250 millions d'euros mises en place en 2020 et dont les échéances arrivent à leur terme respectivement en 2022 et 2023. Les fonds levés permettront ainsi à la Société de conserver l'intégralité de sa trésorerie disponible et de ses lignes de crédit autorisées pour éventuellement saisir des opportunités d'investissement qui pourraient, le cas échéant, se présenter.

Le Gérant, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce et après avoir constaté que le capital social de la Société était entièrement libéré, faisant usage des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'Assemblée Générale aux termes de la Délégation, a, en date du 18 mai 2021 :

- (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 présente 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 Oddo BHF 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 de 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 a ainsi été 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'émission, 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 souhaitent, 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 sera 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 et Oddo BHF 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.

2. INCIDENCE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL SUR LA SITUATION DES ACTIONNAIRES ET SUR LA QUOTE-PART DES CAPITAUX PROPRES

Sur la base de l'émission de 15.593.836 Actions Nouvelles de la Société, l'incidence de l'Augmentation de Capital sur la situation des actionnaires ainsi que la quote-part des capitaux propres est la suivante :

Incidence de l'émission 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).

	Quote-part des capitaux propres par action (en euros) ⁽¹⁾
Avant Augmentation de Capital	22,16
Après Augmentation de Capital	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'émission des Actions Nouvelles sur la situation d'un actionnaire détenant 1 % du capital social de Covivio Hotels préalablement à l'émission des Actions Nouvelles 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).

	Participation de l'actionnaire (en %) ⁽¹⁾
Avant Augmentation de Capital	1,00
Après Augmentation de Capital	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.

3. INCIDENCE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL SUR LA VALEUR BOURSIERE DE LA SOCIETE

L'incidence théorique de l'émission de 15.593.836 Actions Nouvelles sur la valeur boursière de l'action Covivio Hotels telle qu'elle résulte de la moyenne des vingt dernières séances de bourse précédant le 18 mai 2021, serait la suivante :

	Nombre d'actions	Valeur boursière par action (en euros)
Avant Augmentation de Capital	132.547.616	17,39
Après Augmentation de Capital	148.141.452	17,25

Elle a été calculée sur la base :

- d'un cours de 17,39 euros par action Covivio Hotels égal à la moyenne des vingt cours pondérés par les volumes précédant le 18 mai 2021 (inclus), pour le calcul de la capitalisation boursière de la Société avant émission des Actions Nouvelles ;
- de l'émission de 15.593.836 Actions Nouvelles d'une valeur nominale de 4 euros chacune ;
- d'un produit brut de l'émission de 249.501.376 euros.

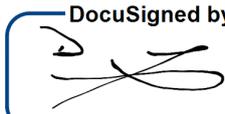
* * *

L'AMF a approuvé le 19 mai 2021 le prospectus relatif à l'émission des Actions Nouvelles et à leur admission sur le marché réglementé d'Euronext à Paris.

Un communiqué décrivant les principales caractéristiques de l'opération et les modalités de mise à disposition du prospectus a été publié par la Société le 20 mai 2021.

Nous vous invitons par ailleurs à prendre connaissance des rapports complémentaires établis par les commissaires aux comptes au titre de la présente utilisation de la Délégation.

Le Gérant

DocuSigned by:

5C42C8C4CEC8409...