

Paris, le 7 juin 2022

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES

REUNIE LE 7 AVRIL 2022

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de Covivio Hotels (« **Covivio Hotels** » ou également la « **Société** ») s'est tenue, le jeudi 7 avril 2022 à 10 heures, au siège social, 30 avenue Kléber à Paris (75116), sous la présidence de Monsieur Tugdual Millet-Taunay, représentant légal du Gérant Commandité de la Société.

Tugdual Millet-Taunay a procédé aux formalités d'usage d'ouverture de la séance, notamment à la constitution du bureau en désignant, la société Covivio, représentée par Monsieur Olivier Esteve, et la société Predica, représentée par Madame Najat Aasqui, en qualité de scrutateurs, ainsi que Patrick Bour, Secrétaire Général de Covivio Hotels, en qualité de secrétaire de l'Assemblée Générale.

Sur les 148.141.452 actions composant le capital social, actions autodétenues comprises, 59 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédant 144.456.170 actions au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire, représentant 144.456.170 droits de vote, soit un quorum de 97,52 %, ont adopté l'ensemble des résolutions présentées en Assemblée Générale Ordinaire.

Sur les 148.141.452 actions composant le capital social, actions autodétenues comprises, 67 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédant 144.471.988 actions, au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire, représentant 144.471.988 droits de vote, soit un quorum de 97,53 %, ont adopté l'ensemble des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire.

Au cours de la séance, Monsieur Tugdual Millet-Taunay, a fait une présentation synthétique du rapport de gestion en commentant l'activité 2021 du Groupe, les faits marquants, les indicateurs ainsi que les résultats.

Il a détaillé l'industrie hôtelière marquée en 2021 par deux périodes distinctes : un 1^{er} semestre très impacté par la crise sanitaire et les différentes restrictions gouvernementales, et un 2^{ème} semestre particulièrement encourageant, dépassant même, parfois, les performances de 2019.

En Europe, la reprise de l'activité hôtelière a été soutenue sur le 2^{ème} semestre 2021, passant de -66% en juin par rapport à 2019 à -36% en décembre. Les performances des mois d'été ont confirmé le fort rebond des pays bénéficiant d'une importante clientèle domestique, notamment la France et l'Allemagne. Ces pays représentent 57% des revenus de Covivio Hotels, et ont par ailleurs, témoigné des bons fondamentaux de l'hôtellerie, particulièrement du segment loisirs.

La France, et notamment Paris, a bénéficié d'une reprise forte tout au long du 2^{ème} semestre, avec un RevPAR en hausse de 110% entre juillet et novembre 2021 démontrant qu'au-delà du segment loisirs, la clientèle business est aussi revenue rapidement. La croissance allemande a été interrompue en novembre avec la mise en place de nouvelles restrictions.

Ensuite il a commenté l'activité 2021 du Groupe avec la poursuite de la réalisation des cessions (nouveaux engagements) pour un montant de 112 M€ à des prix supérieurs de 13% par rapport à la valeur d'expertise et la réalisation de travaux pour un montant de 46 M€ dont 17 M€ sur l'actif NH Anantara à Nice. Ainsi, le patrimoine consolidé s'établit à 6,6 Mds € d'actifs au 31 décembre 2021.

Monsieur Tugdual Millet-Taunay a par la suite commenté les résultats financiers et les revenus impactés par la reprise de l'activité sur le 2^{ème} semestre permettant ainsi d'afficher une hausse des revenus hôtels de 27,5% à périmètre constant sur l'année 2021, après une baisse des revenus de 20% à périmètre constant au 1^{er} semestre 2021.

Il a présenté enfin la proposition de distribution d'un dividende, d'un montant de 0,65 € par action et la fiscalité qui y est attachée, puis a conclu sur les perspectives 2022 dont le contexte actuel devrait permettre une reprise rapide de l'activité hôtelière.

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

Monsieur Anton LISSORGUES s'est ensuite exprimé au nom du collège des Commissaires aux Comptes sur leurs rapports établis dans le cadre de la clôture des comptes annuels au 31 décembre 2021, ainsi que sur leurs rapports spéciaux émis au titre des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire.

A l'issue de cet exposé, Monsieur Tugdual Millet-Taunay a présenté les résolutions sur lesquelles l'Assemblée Générale était appelée à délibérer.

Après avoir précisé qu'aucune question écrite d'actionnaire n'a été adressée à la Société, il a invité les actionnaires à prendre la parole. La synthèse des débats est présentée ci-après :

Un actionnaire s'interroge sur la notion d'« hôtels en murs et fonds » :

M. Millet-Taunay précise que le portefeuille est composé à hauteur de 20% du patrimoine de la Société par des actifs dans lesquels la Société détient à la fois les murs d'hôtels et les fonds de commerce. Ces actifs sont gérés majoritairement par le biais de contrats de gestion confiés aux opérateurs hôteliers.

Un autre actionnaire s'interroge sur l'acquisition d'un portefeuille d'hôtels dont en particulier l'acquisition d'un hôtel situé à Budapest :

M. Millet-Taunay rappelle qu'il s'agit de l'acquisition réalisée en 2020 d'un portefeuille d'actifs situés en Italie, à Prague, à Nice et à Budapest composé d'actifs haut de gamme loués au groupe NH avec des perspectives positives à long terme. Les baux bénéficient d'une partie fixe et d'une partie variable. Le Groupe NH a réalisé des travaux sur le portefeuille et notamment sur celui situé à Budapest qui était un ancien actif Boscolo.

Un actionnaire s'interroge sur le taux de la dette de la Société qui était plus élevé en 2019 :

M. Bour indique que le taux de la dette a augmenté en 2019 à la suite de l'acquisition d'un portefeuille d'actifs au Royaume Uni, pays qui au sein duquel le coût de la dette est plus élevé. Ce taux a diminué en 2020 et 2021 grâce notamment aux refinancements réalisés au cours de ces exercices.

Un actionnaire s'interroge sur la probabilité d'une acquisition d'actifs supplémentaires en Hongrie :

M Millet-Taunay répond que le fait de posséder déjà un actif en Hongrie laisse ouverte la possibilité d'en acquérir d'autres dans ce pays. Cependant, une telle acquisition qui nécessite de bien connaître le marché, n'est pas une priorité à ce stade.

Un actionnaire s'interroge sur la cession des commerces :

M Millet-Taunay indique que la stratégie est de recentrer le patrimoine de la Société sur l'hôtellerie. La Société a donc la volonté de céder l'intégralité du patrimoine commerces. Les commerces constituent une partie du patrimoine non stratégique pour la Société. Il reste principalement des actifs loués à Courtepaille. La Société envisage de les céder d'ici 1 ou 2 ans.

M Kullmann précise, en revanche, quand la partie commerce est intégrée à un ensemble immobilier et attachée à l'hôtel, cette partie commerce sera conservée.

Un actionnaire s'interroge sur la répercussion du conflit en Ukraine sur le portefeuille de la Société :

M Millet-Taunay indique qu'à ce jour aucun impact du conflit n'a été ressenti sur le patrimoine et sur le niveau de l'activité du mois de mars qui bénéficie d'un fort rebond. Cependant le conflit entraîne une hausse des coûts de l'énergie qui vont impacter les marges des hôteliers. A ce stade, elle demeure sans impact sur le niveau de l'activité et sur la clientèle.

Un autre actionnaire s'interroge sur le niveau du cours de bourse de la Société :

M Millet-Taunay indique qu'à ce jour le cours de bourse des actions est inférieur de 30% par rapport à l'ANR représentant un niveau de rendement de 4 % (dividende inclus). Ce niveau correspond à la décote générale constatée sur les cours de bourses des foncières.

Un actionnaire s'interroge sur le maintien des prix des chambres des hôtels :

M Millet-Taunay indique que les opérateurs, qui anticipent une hausse de la demande, tendent actuellement vers une dynamique de montée progressive des prix. Le niveau d'épargne disponible important permet aux clients de mieux accepter cette hausse des prix.

M Kullmann souligne également le fort rebond des niveaux de réservation en avril, mai et juin favorable à cette hausse.

Un actionnaire s'interroge sur le niveau des revenus au 1^{er} trimestre :

M Millet-Taunay indique qu'une communication interviendra en mai 2022 mais il précise d'ores et déjà que les revenus sont bons et supérieurs à ceux de 2021.

Un actionnaire s'interroge sur la corrélation entre le niveau de flottant de la Société et le niveau du cours de bourse :

M Kullmann indique qu'il n'existe aucune corrélation entre la taille du flottant et le niveau du cours de bourse.

Un actionnaire s'interroge sur le montant du dividende qui sera versé au titre de l'exercice 2022 :

M Kullmann indique que la politique de versement du dividende est liée aux résultats de la Société, si les résultats sont en hausse, comme espéré, à la clôture de l'exercice 2022, le dividende versé en 2023 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 devrait en conséquence être supérieur à celui versé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Un autre actionnaire s'interroge sur l'absence de possibilité d'opter cette année pour le versement du dividende en actions :

M Millet-Taunay indique que la distribution en cash proposée en 2022 est cohérente avec la stratégie de la Société. A noter que le paiement du dividende en actions peut être dilutif sur la valeur des actions.

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

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

Les résultats des votes sont disponibles sur le site internet de Covivio Hotels à l'adresse suivante : <https://www.covivio-hotels.fr/finance/assemblees-generales/assemblee-generale-mixte-du-07-avril-2022/>