

Paris, le 16 juin 2023

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES
REUNIE LE 18 AVRIL 2023

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de Covivio Hotels (« **Covivio Hotels** » ou également la « **Société** ») s'est tenue, le mardi 18 avril 2023 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 Monsieur Emmanuel Chabas, en qualité de scrutateurs, ainsi que Madame Joséphine Lelong-Chaussier, Directrice juridique de Covivio, en qualité de secrétaire de l'Assemblée Générale.

Sur les 148.141.452 actions composant le capital social, actions autodétenues comprises :

- (i) 65 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédant 144.556.973 actions et droits de vote au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire, soit un quorum de 97,58 %, ont adopté l'ensemble des résolutions présentées en Assemblée Générale Ordinaire ; et
- (ii) 68 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédant 144.572.373 actions et droits de vote, au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire, soit un quorum de 97,59 %, ont adopté l'ensemble des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire.

1. SYNTHÈSE DU RAPPORT DE GESTION

Monsieur Tugdual Millet-Taunay a entamé la présentation par une description détaillée des tendances de l'industrie hôtelière en Europe en 2022 marquée par une forte reprise d'activité ayant permis de retrouver les performances de 2019. Les niveaux de RevPAR constatés à partir du mois de mai ont compensé un début d'année encore pénalisé par les restrictions sanitaires. La France, le Royaume-Uni et l'Espagne ont réalisé de très bonnes performances donnant lieu à une augmentation de la moyenne européenne de 9%. Seules la Belgique et l'Allemagne ont enregistré des performances inférieures à 2019 (-2% environ, en raison d'une période de restrictions sanitaires plus longue). Cette reprise a notamment été permise par le retour de la clientèle Loisirs étrangère et le dynamisme de la fréquentation domestique, particulièrement en France. Elle a été portée par la hausse des prix moyens.

L'hôtellerie européenne clôture l'année avec des résultats particulièrement encourageants sur le mois de décembre, avec un RevPAR en hausse de 13% comparé à 2019. De plus, si cette dynamique reste portée par la hausse des prix moyens, le taux d'occupation s'améliore nettement, à seulement -3,4 points du taux de 2019, et même légèrement supérieur en France (+0,2 point).

Monsieur Tugdual Millet-Taunay a ensuite commenté les investissements réalisés au cours de l'année représentant un montant de 75 M€, et qui ont porté principalement sur l'hôtel Plaza de Nice et sur les actifs en murs et fonds. La réalisation des cessions (nouveaux engagements) pour un montant de 54 M€ a par ailleurs été poursuivie à des prix supérieurs de 9% par rapport à la valeur d'expertise. Le patrimoine consolidé s'établit à 6,7 Mds € d'actifs au 31 décembre 2022.

2. RESULTATS FINANCIERS

Monsieur Tugdual Millet-Taunay a ensuite commenté les résultats financiers marqués par la reprise de l'activité à partir du mois de mars permettant ainsi d'afficher une hausse des revenus hôtels de 64% à périmètre constant sur l'année 2022.

Il a été proposé une distribution de dividende, d'un montant de 1,25 € par action, puis Monsieur Tugdual Millet-Taunay a conclu sur les perspectives 2023.

3. Présentation des rapports

Monsieur Christophe Kullmann a commenté les aspects essentiels du rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise, puis Madame Anne Herbein s'est ensuite exprimée, au nom du collège des Commissaires aux Comptes sur leurs rapports établis dans le cadre de la clôture des comptes annuels au 31 décembre 2022, ainsi que sur leurs rapports spéciaux émis au titre des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire.

4. Résolutions et questions des actionnaires

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 notre position sur l'Allemagne qui est le deuxième pays où il y a le plus d'investissements, représentant 25% des investissements réalisés ainsi que dans les autres pays européens comme l'Espagne, l'Italie et le Portugal :

M. Millet-Taunay précise qu'en Allemagne, Covivio Hotels opère avec plusieurs opérateurs dont B&B, un partenaire long terme, qui est un opérateur dont les performances en 2022 ont rattrapé les performances de 2019. La reprise de l'activité se voit notamment à Berlin avec une augmentation des réservations « loisirs », ce qui représente 50% de notre portefeuille. Ces chiffres permettent de confirmer la tendance de reprise de l'activité hôtelière.

En ce qui concerne l'Espagne, l'Italie et le Portugal, ces marchés représentent une belle dynamique notamment portée par la clientèle loisirs. En Italie, le programme de repositionnement des hôtels se termine et l'année 2023 devrait bénéficier à plein de ce repositionnement. Au Portugal, Covivio Hotels ne détient qu'un Club Med, mais le pays constitue un marché intéressant qui pourrait, le cas échéant, faire l'objet de futurs investissements.

Un autre actionnaire s'interroge sur l'intérêt pour un associé commanditaire de voter favorablement à l'augmentation du dividende précipitaire de l'associé commandité :

M. Millet-Taunay rappelle que le montant du dividende précipitaire de l'associé commandité a été fixé en 2004 et n'a jamais évolué depuis. Ce dividende vient rémunérer l'engagement important et la responsabilité illimitée de l'associé commandité justifiant ainsi la proposition d'augmenter cette rémunération de 500.000 € à 1.000.000 €.

Un actionnaire s'interroge sur l'impact de la hausse des taux d'intérêt sur les besoins de financement et sur les valeurs d'expertise :

M. Millet-Taunay indique que les besoins de financement sont faibles en 2023 et 2024. En 2022, tous les besoins ont été couverts, et la maturité moyenne de nos couvertures actuelles est d'environ 6,5 ans, permettant de disposer ainsi d'une bonne couverture des taux d'intérêt.

En ce qui concerne la valorisation, fin 2022, la campagne d'expertise a conduit à une augmentation des valeurs de 2,3% sur l'année. Cette croissance s'explique par une amélioration des revenus portée par la reprise des performances des hôtels et par une indexation en hausse et a été atténuée par une hausse de taux de capitalisation résultant notamment d'une hausse des taux d'intérêts.

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-18-avril-2023/>