

COVIVIO

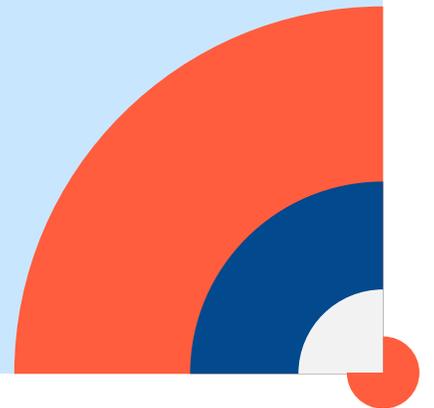


**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
COVIVIO HOTELS
15 AVRIL 2024**



SOMMAIRE

- 1) SYNTHÈSE DU RAPPORT DE GESTION 2023
- 2) RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
- 3) RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
- 4) EXTRAITS DES RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
- 5) PRÉSENTATION DES RÉOLUTIONS
- 6) QUESTIONS / RÉPONSES
- 7) VOTE DES RÉOLUTIONS





1) SYNTHÈSE DU RAPPORT DE GESTION 2023

UNE PLATEFORME HÔTELIÈRE PANEUROPÉENNE DE PREMIER PLAN

5.8 Md€

PORTEFEUILLE COVIVIO
HOTELS

5.9%

RENDEMENT MOYEN

313

HÔTELS

43,621

CHAMBRES

EXPOSITION AUX PRINCIPALES VILLES EUROPÉENNES



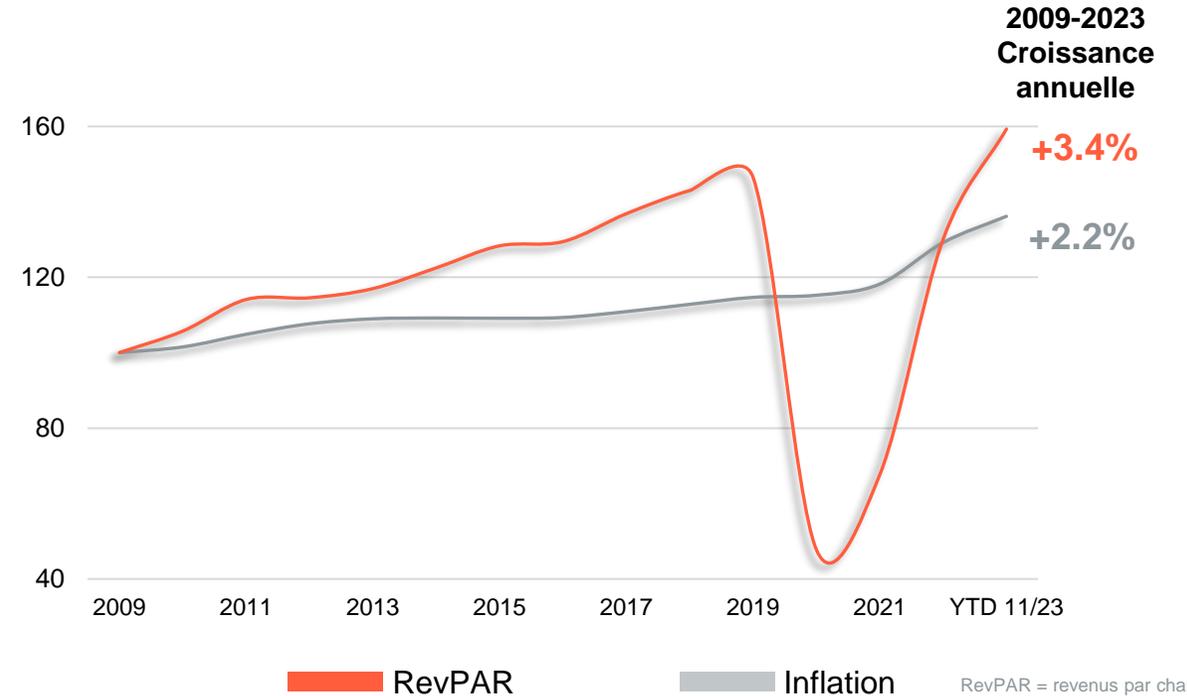
FORT REBOND DE L'ACTIVITÉ ET COUVERTURE EFFICACE CONTRE L'INFLATION

L'industrie hôtelière efface rapidement les crises

Augmentation des RevPAR en 2023 ...

	vs. 2022	vs. 2019
	+16%	+20%
	+28%	+32%
	+14%	+22%
	+18%	+16%
	+18%	+18%
	+21%	+6%

Les RevPAR en Europe surperforment l'inflation sur le long terme



POURSUITE DE LA ROTATION DU PATRIMOINE : 151 M€ DE NOUVEAUX ENGAGEMENTS

NOUVEAUX
ENGAGEMENTS
DE CESSIONS

151 M€

EN LIGNE AVEC
EXPERTISES
2022



Hôtels Accor (3 hôtels)
Hôtels Espagne (2 hôtels)
Hôtels Campanile (7 hôtels)
Commerces (37 lignes)
Nouveaux engagements

Réalisé 2023		
Prix	Rdt HD	Marge
12 M€	5,5%	2,5%
80 M€	7,4%	1,5%
5 M€	8,2%	0,3%
54 M€	7,6%	-2,9%
151 M€	7,3%	0,0%



Novotel Nîmes Centre Atria



Ramada Tres Cantos Madrid

ASSET MANAGEMENT ACTIF EN 2023 SUR NOS HÔTELS

LOYERS FIXES

Nouveaux baux Melià

Pour 3 hôtels situés en Espagne

15 ans

Nouveau bail

15M€

Capex

9%

Rdt
sur capex

30%

Hausse du
loyer



Prolongation du bail NH Collection

à Madrid, Espagne

+9 ans

De durée de bail

+15%

Hausse du loyer



MURS ET FONDS

Programmes de capex en cours

70M€
d'ici 2025

>15%
rdt sur travaux



MURS ET FONDS : FOCUS SUR LES TRAVAUX À LILLE ET À BRUGES

Hilton Lille

Rénovation complète des chambres pour un coût travaux de 7 M€

Contrat de franchise signé avec Hilton
Ouverture au S2 2024



- ▶ De meilleurs performances attendues
- ▶ Des fees de franchise optimisés

Novotel Bruges

Acquisition du fonds de commerce en 2022
Rénovation du Novotel avec création de 12 chambres (10 M€ de travaux)

Nouveau flagship de la marque

Ouverture juin 2024



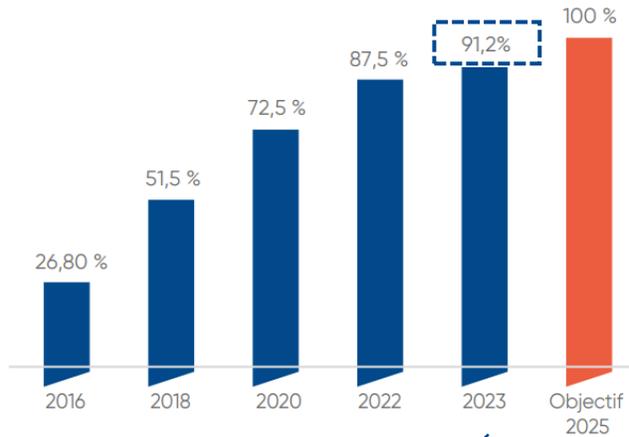
NOVOTEL
HOTELS & RESORTS



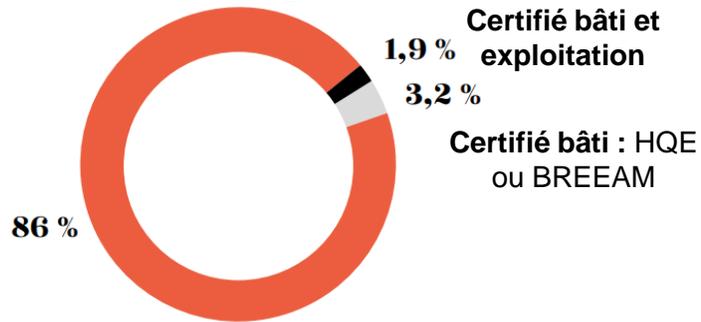
- ▶ Emplacement privilégié
- ▶ Un fort potentiel après rénovation

CERTIFICATION ET INTENSITÉ CARBONE

Une progression des certifications de 4 pts



Certifié Exploitation :
BREEAM In-Use ou
label spécifique hôtel
(GSTC, Green Key,
etc., soit **72%** du parc)



Intensité carbone du portefeuille Covivio Hotels en kgCO2e/m²



En ligne avec le Scénario CRREM 1.5°C

-49% réalisé entre 2010 et 2023

BAISSE LIMITÉE DES VALEURS EN 2023

Patrimoine Consolidé en PdG (M€)	Valeurs HD Déc 2022	Valeurs HD Déc 2023	Var 2023 à PC	Rendement HD 2023
Hotels loyers variables	1 181	1 143	-2,8%	5,8%
Hotels loyers fixes	3 414	3 291	-4,3%	5,8%
Hotels murs et fonds	1 375	1 337	-3,7%	6,2%
Total Hotels	5 970	5 771	-3,9%	5,9%
Non strategiques (commerces)	53	51	-3,0%	n/a
Total Covivio Hotels PdG	6 022	5 822	-3,9%	5,9%
Total Covivio Hotels 100%	6 665	6 427	-3,9%	5,9%

Hausse de taux en partie compensée par une croissance des revenus (performances, indexation)



Radisson Red Madrid - 260 chambres

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

<i>M€ - Données consolidées</i>	Actif		<i>M€ - Données consolidées</i>	Passif	
	31/12/2023	31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022
Actifs non courants	6 291	6 714	Résultat net	-12	479
Dont Immeubles de placement	4 655	4 937	Capitaux propres	3 551	3 762
Dont Immeubles d'exploitation	1 084	1 111			
Actifs courants	324	192	Passifs non courants	2 743	2 812
Trésorerie	109	128	Passifs courants	430	460
Total	6 724	7 034	Total	6 724	7 034

DES INDICATEURS DE DETTE SOLIDES

LTV MAITRISEE
MALGRÉ L'AJUSTEMENT DES VALEURS

34.4% LTV droits inclus
37.6% LTV bancaire

ICR ÉLEVÉ

5.4x

MATURITÉ DE LA DETTE

3.6 ANS

MAINTIEN D'UN
COÛT DE LA DETTE
FAIBLE

2.4%
VS. 1.9% À FIN 2022

COUVERTURE
ÉLEVÉE

89%
DE LA DETTE
COUVERTE

5.6 ANS
MATURITÉ MOYENNE DES
INSTRUMENTS DE
COUVERTURE

CASH ET LIGNES DE
CREDIT DISPONIBLES

378M€

Covenant bancaire
respectés

60%

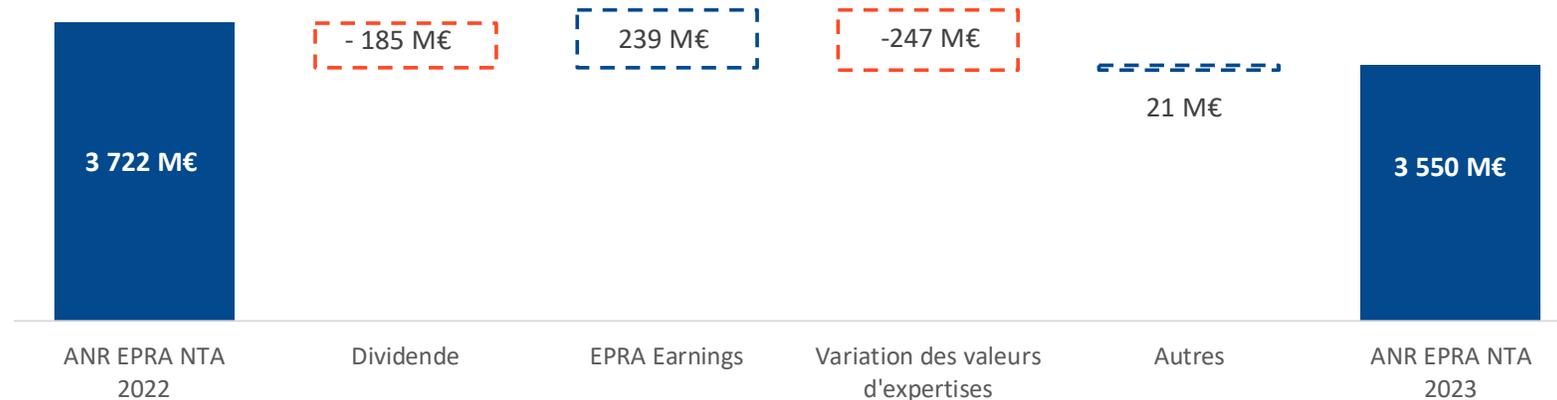
2.0x

Notation S&P

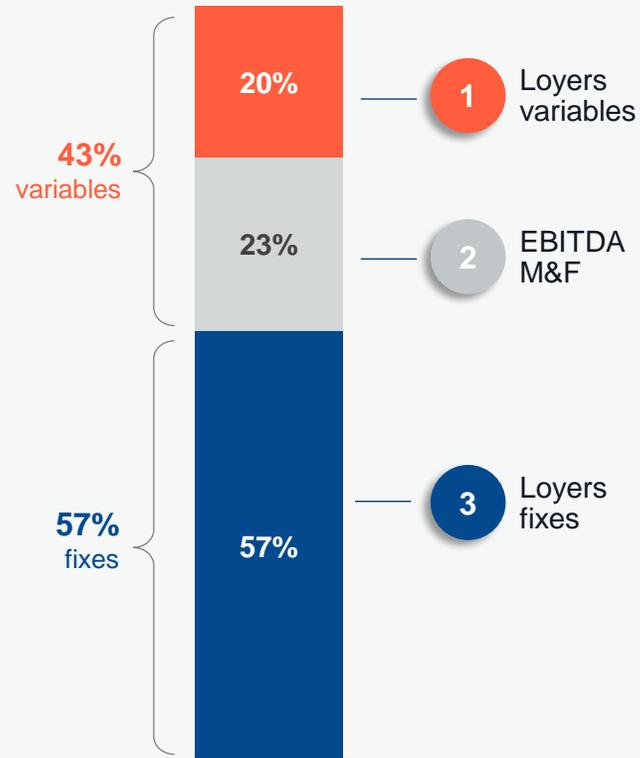
BBB+

ANR EPRA NTA DE 24,0€/ACTION, IMPACTÉ PAR LA BAISSÉ DES VALEURS

	31-déc.-22	31-déc.-23	Variation sur 1 an
ANR EPRA NRV	4 105 M€	3 915 M€	-4,6%
ANR EPRA NRV / action	27,7€	26,4€	-4,6%
ANR EPRA NTA	3 722 M€	3 550 M€	-4,6%
ANR EPRA NTA / action	25,1€	24,0€	-4,6%
ANR EPRA NDV	3 763 M€	3 512 M€	-6,7%
ANR EPRA NDV / action	25,4€	23,7€	-6,7%



HAUSSE DES REVENUS À PÉRIMÈTRE CONSTANT DE +13%



LOYERS VARIABLES

+19%

À PC

Forte exposition à Paris



EBITDA MURS ET FONDS

+19%

À PC

Forte croissance en France
Rattrapage en Allemagne



LOYERS FIXES

+9%

À PC

Indexation
Asset management

RÉSULTAT NET ET EPRA EARNINGS 2023

Résultat net 2023

<i>M€ PdG</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>Variations (M€)</i>
Revenus nets	231.3	244.6	13.3
Résultat des hôtels en gestion	60.1	72.5	12.5
Coûts de fonctionnement net	-16.6	-18.3	-1.7
Amortissement des biens d'expl. et var nette des provisions	-26.6	-23.8	2.8
Résultat d'exploitation	248.3	275.1	26.9
Résultat des ajustements de valeurs	81.0	-178.0	-259.0
Résultats de cessions et var. périmètre	3.1	-3.5	-6.6
Résultat opérationnel	332.3	93.7	-238.6
Coûts de l'endettement financier net	-50.1	-60.0	-9.9
Ajustement de valeurs instruments dérivés	198.3	-62.3	-260.6
Autres frais financiers	-15.9	-15.3	0.6
Quote-part des entreprises MEE	19.4	-2.0	-21.4
Résultat net avant impôts	484.0	-46.0	-530.0
Impôts différés	4.1	46.1	42.0
Impôts sur les sociétés	-9.4	-11.7	-2.3
Résultat net de la période - PdG	478.8	-11.6	-490.4

EPRA Earnings 2023

<i>M€ PdG</i>	<i>31/12/2022</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>Variations (M€)</i>	<i>Variations %</i>
Epra Earnings (M€)	220.9	238.8	17.9	+8.1%
Epra Earnings en €/action	1.49	1.61	0.12	+8.1%

PROPOSITION D'UN DIVIDENDE DE 1,30 € / ACTION, EN HAUSSE DE 4%

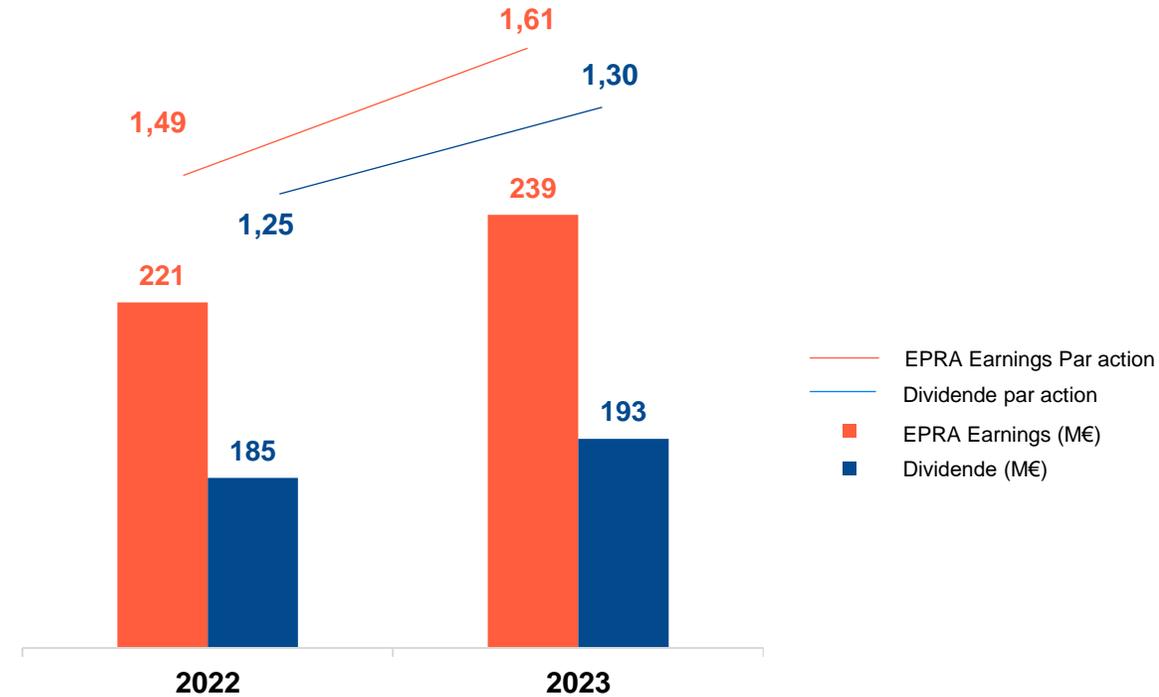
Obligation de distribution SIIC :

- ▶ L'obligation de dividende SIIC 2023 est de 82 M€ soit 0,55 €/action

Dividende proposé : 1,30 €/action soit 193 M€

- ▶ Paiement en numéraire prévu le 19 avril 2024

Evolution de l'EPRA Earnings et du dividende



FISCALITÉ DU DIVIDENDE POUR UN ACTIONNAIRE PHYSIQUE DOMICILIÉ EN FRANCE

1

PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE
« FLAT TAX » DE 30%

1,30 €/action
brut



0,91 €/action
net

2

OPTION GLOBALE POUR LE BARÈME
PROGRESSIF DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

1,30 €/action
brut

Dont :

0,5463 €
(42%)

Distribution SIIC : non-éligible à
l'abattement de 40%

0,7537€
(58%)

Distribution non SIIC : éligible à
l'abattement de 40%

POSITIONNEMENT SOLIDE DE COVIVIO HOTELS

Des localisations de **qualité**

8.9/10

Note moyenne Booking.com
Localisation

89%

Situés dans les principales
destinations touristiques

Un patrimoine **diversifié**

En termes de **géographie** (12 pays) et de segments

Des **partenariats solides** avec
des **opérateurs de premier plan**

12 ans

Durée des baux

Base d'opérateurs solide



Bon équilibre entre **tous les types de contrats**

~60%

Taux d'effort moyen
sur les actifs loués

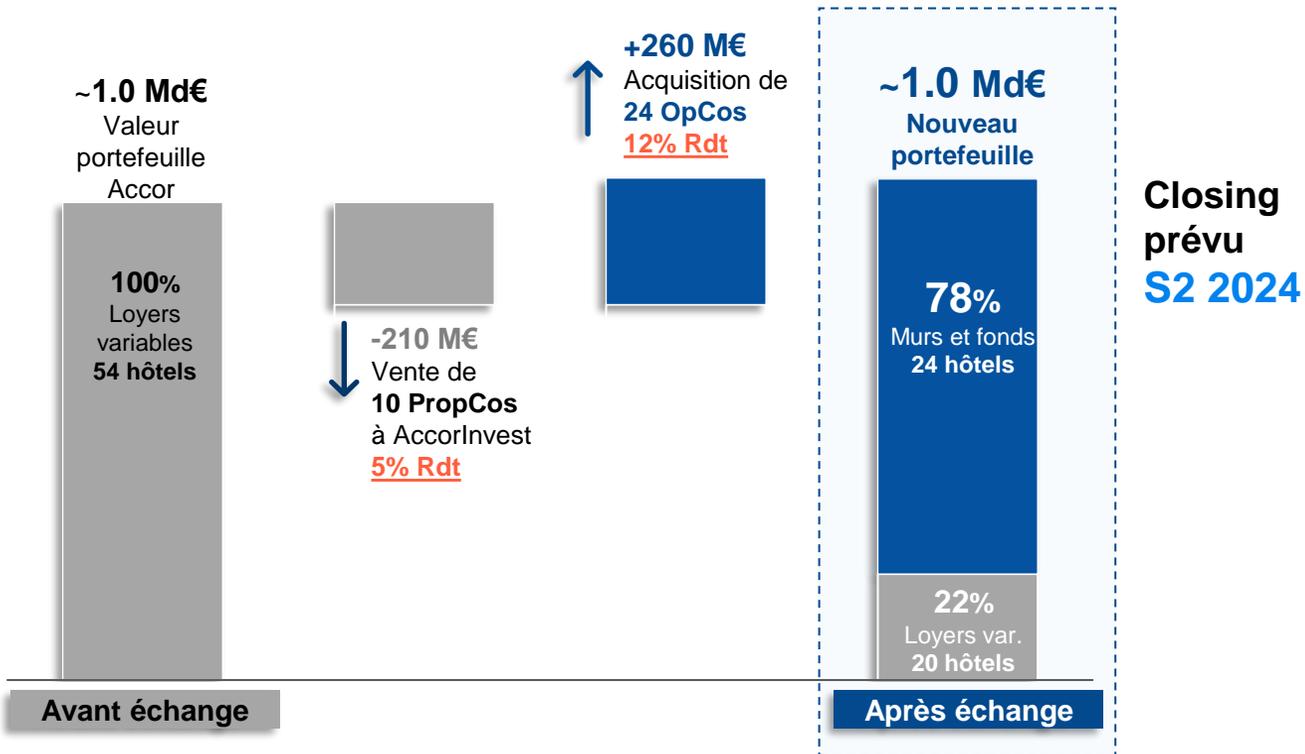
27%

Marge d'EBITDA

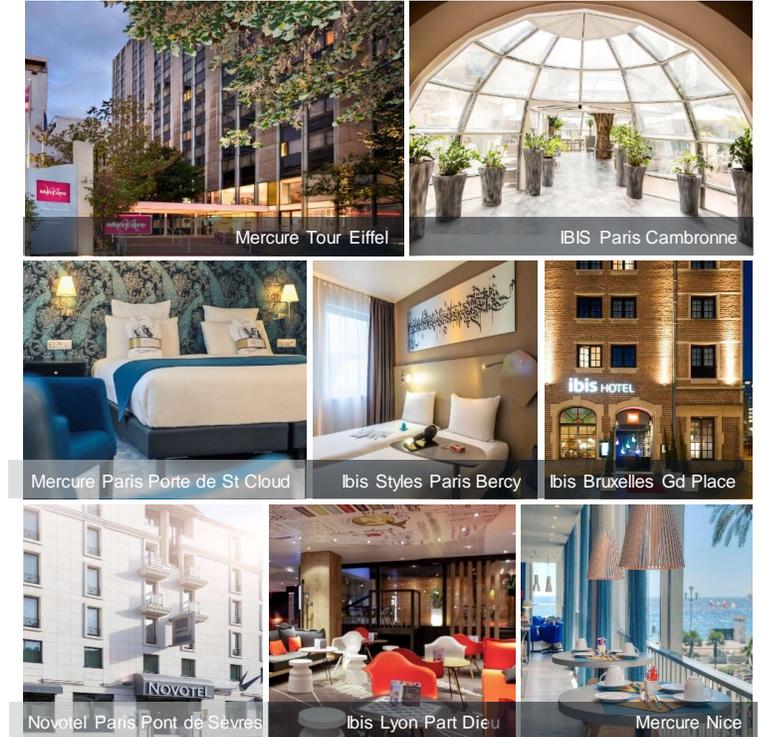
Des hôtels **profitables**

OPÉRATION MAJEURE AVEC ACCORINVEST (1/2) : UN ÉCHANGE D'ACTIFS POUR UNE PLUS GRANDE AGILITÉ ET UNE MEILLEURE RENTABILITÉ

Description



Top 8 Fonds de commerce achetés / 75% of Total



OPÉRATION MAJEURE AVEC ACCORINVEST (2/2)

JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

**Une opération
Gagnant /
Gagnant**

Détention Murs & Fonds
Créatrice de valeur et donnant plus de
flexibilité & profitabilité aux investissements

**Au niveau de
Covivio Hotels**

- ✓ **Nouvelle phase de croissance** pour les hôtels
- ✓ **Rendement élevé (12%) vs. Murs d'hôtels** matures ayant un yield de 5%
- ✓ **Diversification** du nombre d'opérateurs
- ✓ **Management proactive vs. Passivité** sur les loyers variables

PRINCIPAUX IMPACTS

- #1** **Relatif en résultat en année 1**
- #2** **Rendement élevés et capex** créateurs de valeur
- #3** **Une structure de revenus** hôtels équilibrée :
54% fixe / 46% variable

PERSPECTIVES 2024

MARCHE 2024



- ✓ Retour de la fréquentation touristique à des niveaux de 2019
- ✓ Grands événements attendus en Europe en 2024 :
 - Les Jeux Olympiques à Paris en août 2024
 - Le championnat d'Europe de football en Allemagne en juin 2024



IMPACTS COVIVIO HOTELS



Covivio Hotels entend poursuivre l'accompagnement de ses partenaires, les grands opérateurs hôteliers européens et internationaux, et profiter pleinement du travail d'asset management sur ses actifs.



2) RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



3) RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE



4) EXTRAITS DES RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

EXTRAITS DES RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Assemblée Générale Ordinaire

- ▶ Rapport sur les comptes annuels (1ère résolution)
- ▶ Rapport sur les comptes consolidés (2ème résolution)
- ▶ Rapport spécial sur les conventions réglementées (4ème résolution)

Assemblée Générale Extraordinaire

- ▶ Rapport sur la réduction de capital (20ème résolution)
- ▶ Rapport sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières, avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription (21ème, 22ème, 23ème, 24ème et 25ème résolutions)
- ▶ Rapport sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (26ème résolution)

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 (1^{ÈRE} RÉOLUTION)

Opinion

- ▶ Certification des comptes annuels sans réserve ni observation

Justification de nos appréciations - Points clés de l'audit

- ▶ Les points clés de notre audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants sont relatifs à :
 - L'évaluation des titres de participation, des créances rattachées et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation ;
 - L'évaluation des actifs immobiliers.
- ▶ Les réponses que nous avons apportées face à ces risques ont contribué à la formation de notre opinion indiquée ci-dessus.

Vérifications spécifiques

- ▶ Nous n'avons pas d'observation sur :
 - Le rapport de gestion ;
 - Le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise ;
 - Les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote de votre société ;
 - Le format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel.

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 (2^{ÈME} RÉSOLUTION)

Opinion

- ▶ Certification des comptes consolidés sans réserve ni observation

Justification de nos appréciations - Points clés de l'audit

- ▶ Les points clés de notre audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés sont les suivants :
 - La valorisation des immeubles de placement
 - L'évaluation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition associés au secteur opérationnel « Murs et Fonds »
- ▶ Les réponses que nous avons apportées face à ces risques ont contribué à la formation de notre opinion indiquée ci-dessus.

Vérifications spécifiques

- ▶ Nous n'avons pas d'observation sur :
 - Le rapport de gestion ;
 - Le format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel.

RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES (4^{ÈME} RÉSOLUTION)

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

- ▶ Aucune convention réglementée n'a été conclue durant l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Conventions antérieures déjà approuvés par l'assemblée générale

- ▶ Les conventions antérieures ont continué à produire leurs effets.

RAPPORTS SUR LES 20^{ÈME} À 26^{ÈME} RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Points spécifiques sur ces rapports :

- ▶ Pour l'ensemble de ces résolutions, votre Gérance a établi des rapports décrivant les opérations proposées. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données.
- ▶ Nous n'avons pas d'observations à formuler sur les informations communiquées et les modalités des opérations proposées, qui sont conformes à la loi.
- ▶ Le cas échéant, nous établirons un rapport complémentaire lors de l'usage de ces autorisations par le Gérant.



5) PRÉSENTATION DES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTION À TITRE ORDINAIRE

Résolutions 1 et 2 :

- ▶ Approbation des comptes sociaux et consolidés clos au 31 décembre 2023

Résolution 3 :

- ▶ Affectation du résultat : distribution d'un dividende de 1,30 € par action, versé en numéraire

Résolution 4 :

- ▶ Approbation des conventions réglementées

Résolution 5 :

- ▶ Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9 I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (Vote ex-post global).

RÉSOLUTION À TITRE ORDINAIRE

Résolutions 6 et 7 :

- ▶ Approbation des éléments de rémunération individuelle versés et/ou attribués aux dirigeants mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (Say on Pay ex-post individuel)
 - *Résolution 6 : Say on Pay ex-post pour M. Christophe KULLMANN (Président du Conseil de Surveillance)*
 - *Résolution 7 : Say on Pay ex-post pour la société COVIVIO HOTELS GESTION (Gérant)*

Résolutions 8 et 9 :

- ▶ Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux (Say on Pay ex-ante)
 - *Résolution 8 : Approbation de la politique de rémunération applicable au Gérant*
 - *Résolution 9 : Approbation de la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de Surveillance*

Résolutions 10 à 15 :

- ▶ Renouvellement des mandats de membre du Conseil de Surveillance :
 - *Résolution 10 : renouvellement du mandat de Madame Adriana Saitta*
 - *Résolution 11 : renouvellement du mandat de Monsieur Christophe Kullmann*
 - *Résolution 12 : renouvellement du mandat de Monsieur Olivier Estève*
 - *Résolution 13 : renouvellement du mandat de Caisse des Dépôts et Consignations*
 - *Résolution 14 : renouvellement du mandat de la société SOGECAP*
 - *Résolution 15 : renouvellement du mandat de la société ACM Vie*

RÉSOLUTION À TITRE ORDINAIRE

Résolution 16 et 17 :

► Nomination des Commissaires aux Comptes

- *Résolution 16 : nomination de la société KPMG SA en qualité de commissaire aux comptes titulaire*
- *Résolution 17 : nomination de la société ERNST & YOUNG en qualité de commissaire aux comptes en charge de la certification des informations de durabilité*

Résolution 18 :

► Autorisation à accorder au Gérant en vue de l'achat par la Société de ses propres actions

Résolution 19 :

- Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices, ou primes
- ✓ Montant nominal maximal des augmentations de capital : 59 000 000 € (environ 10% du capital à ce jour)
 - ✓ Durée de validité : 26 mois
 - ✓ Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

RÉSOLUTION À TITRE EXTRAORDINAIRE

Résolution 20 :

- ▶ Autorisation à donner au Gérant à l'effet de réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions

Cette résolution valable 18 mois permet de procéder :

- ✓ À l'annulation d'actions acquises dans le cadre du rachat d'actions proposé à la 18e résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale ;
- ✓ et à la réduction du capital social de la Société dans la limite de 10% du capital social de la Société, par période de 24 mois

Résolution 21 :

- ▶ 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
- ▶ **Montant nominal maximal des augmentations de capital : 296.000.000 € (représentant environ 50% du capital) ;**
 - ✓ Montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société pouvant être émises : 1.000.000.000 € ;
 - ✓ Durée de validité: 26 mois.
 - ✓ Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

RÉSOLUTION À TITRE EXTRAORDINAIRE

Résolution 22 :

- ▶ Délégation de compétence au Gérant à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire
 - ✓ Montant nominal maximal des augmentations de capital : 59.000.000 € (représentant environ 10% du capital) ;
 - ✓ Montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société pouvant être émises : 1.000.000.000 € ;
 - ✓ Durée de validité: 26 mois.
 - ✓ Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

Résolution 23 :

- ▶ Autorisation à donner au Gérant, en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre

RÉSOLUTION À TITRE EXTRAORDINAIRE

Résolution 24 :

- ▶ Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital
 - ✓ Montant nominal maximal des augmentations de capital : 10% du capital social de la Société (tel qu'existant à la date d'utilisation par le Gérant) ;
 - ✓ Montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société pouvant être émises : 1.000.000.000 € ;
 - ✓ Durée de validité: 26 mois.
 - ✓ Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

Résolution 25 :

- ▶ 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 suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société
 - ✓ Montant nominal maximal des augmentations de capital : 59.000.000 € (représentant environ 10% du capital) ;
 - ✓ Montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société pouvant être émises : 1.000.000.000 € ;
 - ✓ Durée de validité : 26 mois.
 - ✓ Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

RÉSOLUTION À TITRE EXTRAORDINAIRE

Résolution 26 :

- ▶ Délégation de compétence au Gérant à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la Société adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
 - ✓ Montant nominal maximal des augmentations de capital : 500.000 € ;
 - ✓ Durée de validité : 26 mois.

Résolution 27 :

- ▶ Pouvoirs pour formalités



6) QUESTIONS/RÉPONSES DES ACTIONNAIRES



7) VOTE DES RÉSOLUTIONS

The image shows a modern cafe interior viewed through a large, octagonal window. The cafe features light-colored wooden tables and chairs, some with white seats. The background includes a dark metal frame and a wall with a grid pattern. A white pendant light hangs from the ceiling. The overall aesthetic is clean and contemporary.

8) AGENDA FINANCIER

AGENDA FINANCIER

Communication financière - Résultats trimestriels T1	23 avril 2024
--	---------------

Communication financière - Résultats semestriels 2024	16 juillet 2024
---	-----------------

Communication financière - Résultats trimestriels T3	22 octobre 2024
--	-----------------
