

COVIVIO

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
COVIVIO HOTELS**

7 AVRIL 2022



SOMMAIRE

- 1) SYNTHÈSE DU RAPPORT DE GESTION 2021**
- 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**
- 8) AGENDA FINANCIER**

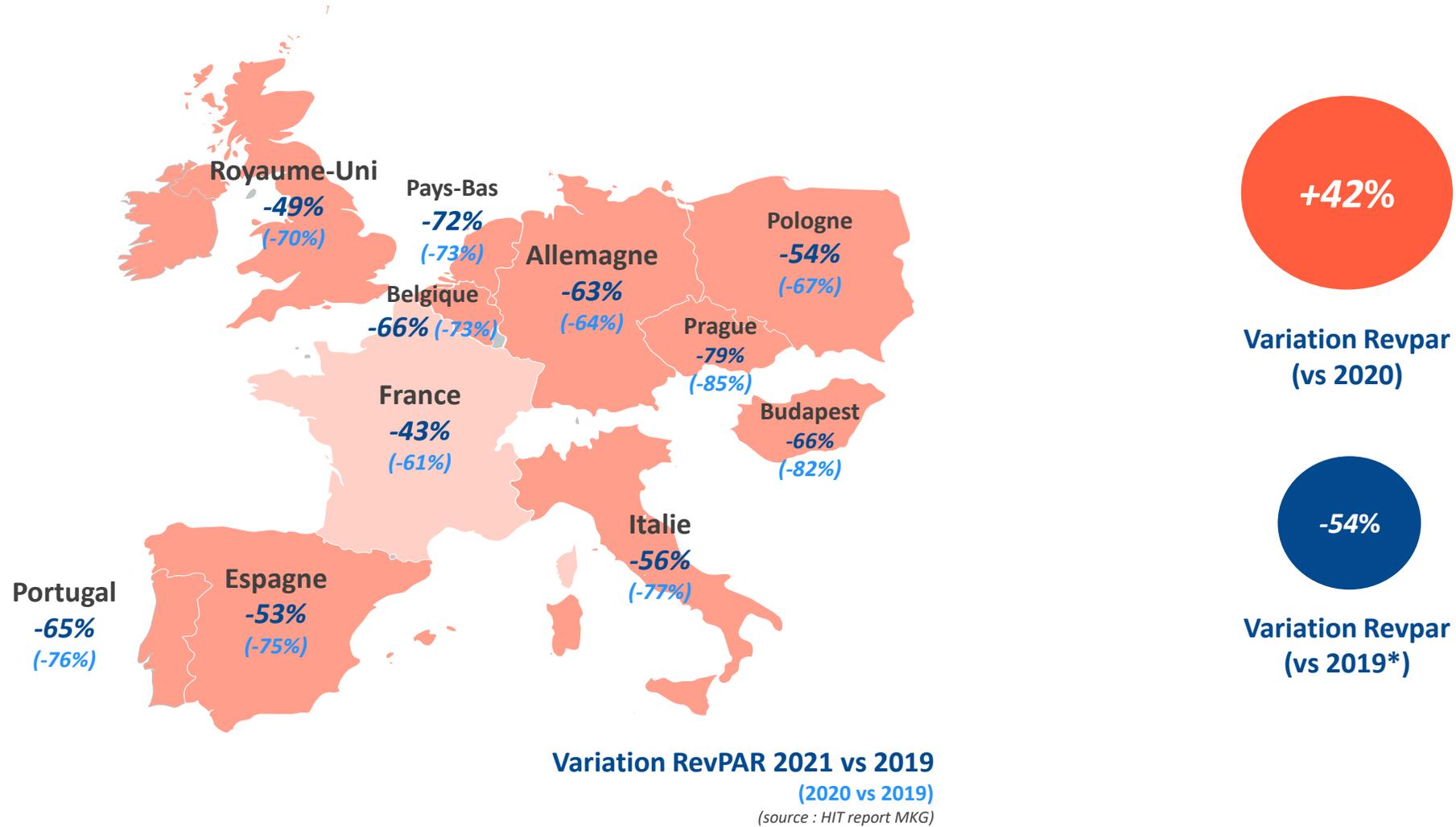




1) SYNTHÈSE DU RAPPORT DE GESTION 2021

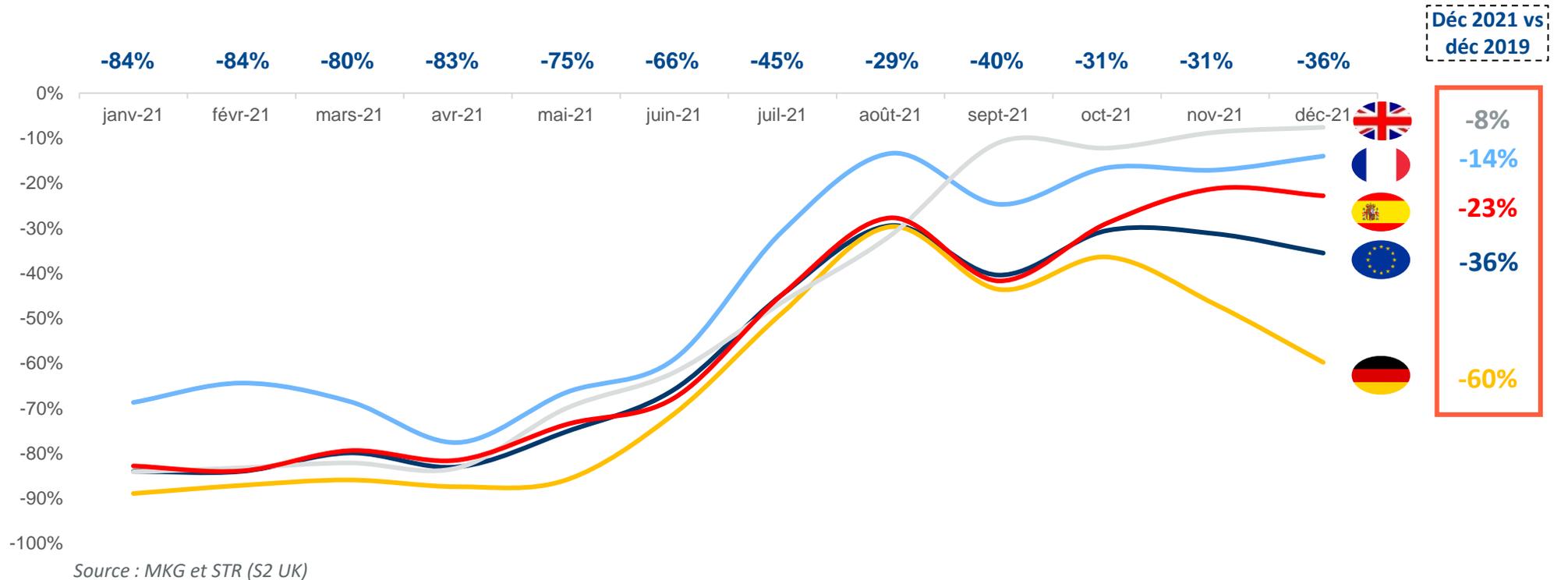


REVPAR EUROPÉEN EN AMÉLIORATION PAR RAPPORT À 2020 MAIS TOUJOURS EN RETRAIT PAR RAPPORT À 2019



2ÈME SEMESTRE ENCOURAGEANT EN EUROPE

Variation des RevPAR Europe vs 2019 (en %)



POURSUITE DE LA ROTATION DU PATRIMOINE

NOUVEAUX
ENGAGEMENTS
DE CESSIONS

112 M€

	Nb actifs	Prix 100%	Prix PdG	Rdt HD	Marge
Hotels	2	134 M€	71 M€	4,8%	23%
Commerces	16	41 M€	41 M€	7,3%	1%
Nvx engagements	18	174 M€	112 M€	5,7%	13%
Ventes cash	23	70 M€	70 M€	7,0%	1%

Hôtels

+23%

Marge sur ventes



CAPEX

46 M€

Investissements sur nos hôtels à fort potentiel touristique

NH
Anantara
Nice

55 M€ de travaux dont 17 M€ réalisés en 2021

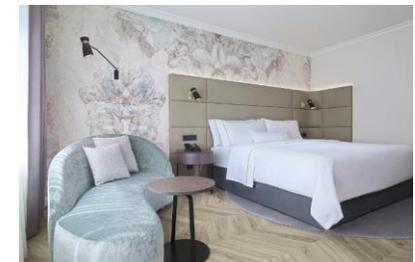
- Rénovation intégrale de l'hôtel, rebrandé sous la marque Anantara (1^{ère} ouverture en France)



Westin
Grand
Berlin

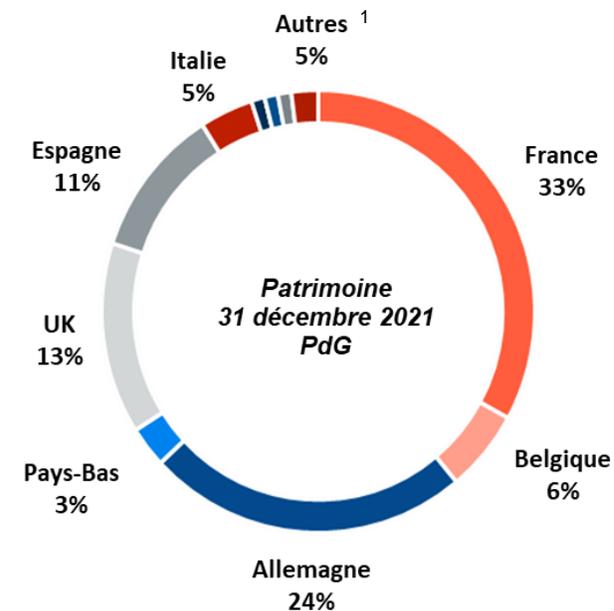
18 M€ de travaux dont 8 M€ réalisés en 2021

- Rénovation des 400 chambres et création d'un nouvel espace F&B



UN PATRIMOINE CONSOLIDÉ DE 6,6 MD€

Patrimoine Consolidé en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2020	Valeurs HD 31/12/201	Δ 2021 à PC
Hôtellerie en bail à loyers variables	1 286	1 286	0,6%
Hôtellerie en bail au Royaume-Uni	783	785	-6,4%
Hôtellerie autres actifs en bail	2 575	2 619	1,1%
Hôtellerie Murs et Fonds	1 174	1 190	-0,1%
Total Hotels	5 818	5 881	-0,3%
Actifs non stratégique (commerces)	120	61	-3,0%
Total Covivio Hotels PdG	5 937	5 942	-0,4%
Total Covivio Hotels 100%	6 620	6 645	



¹ Portugal, Irlande, Pologne, République-Tchèque et Hongrie.

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

<i>M€ - Données consolidées</i>	Actif		<i>M€ - Données consolidées</i>	Passif	
	31/12/2020	31/12/2021		31/12/2020	31/12/2021
Actifs incorporels	135	117	Capitaux propres	3 118	3 486
Immeubles d'exploitation, de placement et actifs disponibles à la vente	6 150	6 168			
Participations dans les entreprises associées	187	196	Emprunts	2 910	2 679
Autres actifs non courants	132	104	Instruments financiers	146	75
Actifs courants	202	271	Autres passifs	632	703
Total	6 806	6 856	Total	6 806	6 856

UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE

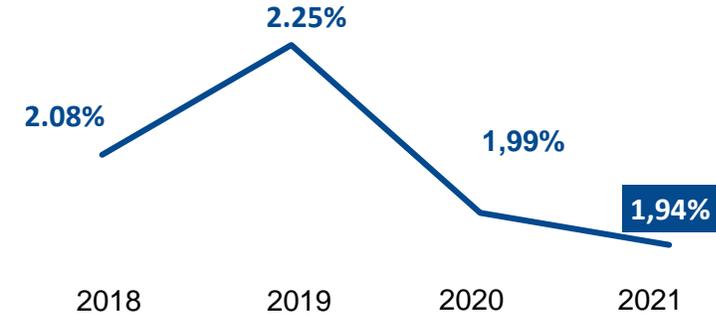
Renforcement du bilan en 2021

- ▶ Augmentation de capital de **250 M€***
- ▶ Emission obligataire de **600 M€** :
 - 500 M€ en juillet (8 ans à 125 bps de marge)
 - 99 M€ en octobre (7,8 ans à 90 bps de marge)

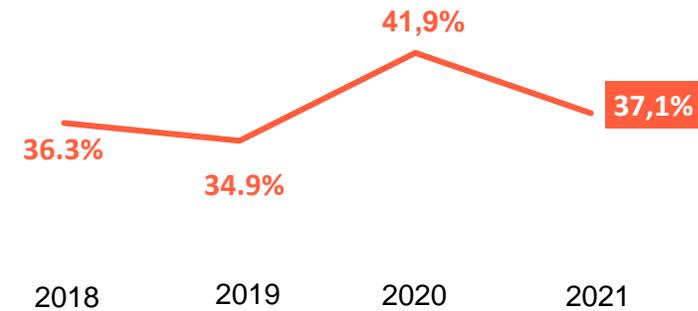
Respect des covenants bancaires

	31/12/2021	Covenant bancaire	
LTV droits inclus	37,1%	n/a	
LTV bancaire	39,7%	60%	✓
ICR	3,08	2,0	✓

Taux de la dette en baisse

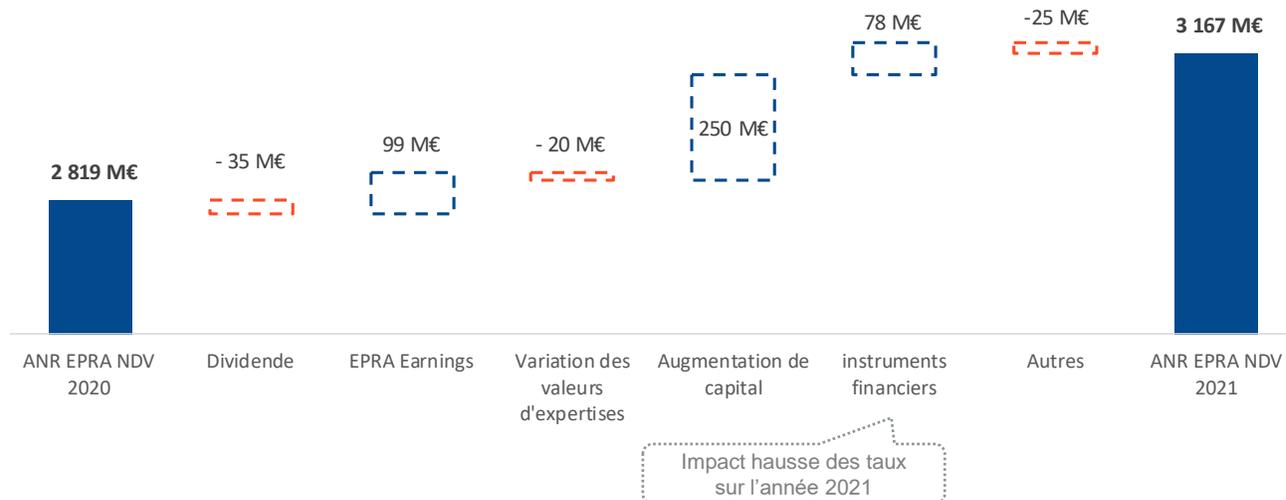


LTV DI en baisse à 37,1%



ANR EPRA NDV DE 21,4€/ACTION

	31-déc.-20	31-déc.-21	Variation
ANR EPRA NRV	3 582 M€	3 868 M€	+ 8,0%
ANR EPRA NRV/ action	27,0€	26,1€	- 3,4%
ANR EPRA NTA	3 195 M€	3 498 M€	+ 9,5%
ANR EPRA NTA/ action	24,1€	23,6€	- 2,0%
ANR EPRA NDV	2 819 M€	3 167 M€	+ 12,3%
ANR EPRA NDV/ action	21,3€	21,4€	+ 0,5%
Nb actions clôture	132 547 616	148 141 452	



AMÉLIORATION DES PERFORMANCES TOUT AU LONG DE L'ANNÉE 2021



HOTELS
Amélioration constante des
revenus



+18% Loyers hotels à périmètre constant

+356% EBITDA Murs et fonds à périmètre constant

RÉSULTAT NET ET EPRA EARNINGS 2021

Résultat net 2021

M€ - Données Consolidées	31/12/2020	31/12/2021	Var (M€)
Loyers nets	133,0	163,4	30,4
Résultats des hôtels en gestion	7,9	21,4	13,5
Coûts de fonctionnement net	-20,8	-19,6	1,2
Amortissements et provisions	-38,1	108,4	146,5
RESULTAT D'EXPLOITATION	81,9	139,4	57,5
RESULTAT OPERATIONNEL	-250,7	99,0	349,7
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	-381,4	105,5	486,9
RESULTAT NET DE LA PERIODE	-335,1	74,4	409,5
Intérêts minoritaires	-2,3	-24,2	-21,9
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	-337,4	50,3	387,7

EPRA Earnings 2021

	31-déc.-19	31-déc.-20	31-déc.-21	Variation 20-21	Variation 20-21 (%)
EPRA Earning (M€)	209,2	38,8	99,0	60,3	+155,5%
Epra / action (€)	1,74	0,30	0,70	0,40	+131,2%
Nombre moyen d'actions	120 283 966	127 725 151	141 125 610		

PROPOSITION D'UN DIVIDENDE DE 0,65 € / ACTION

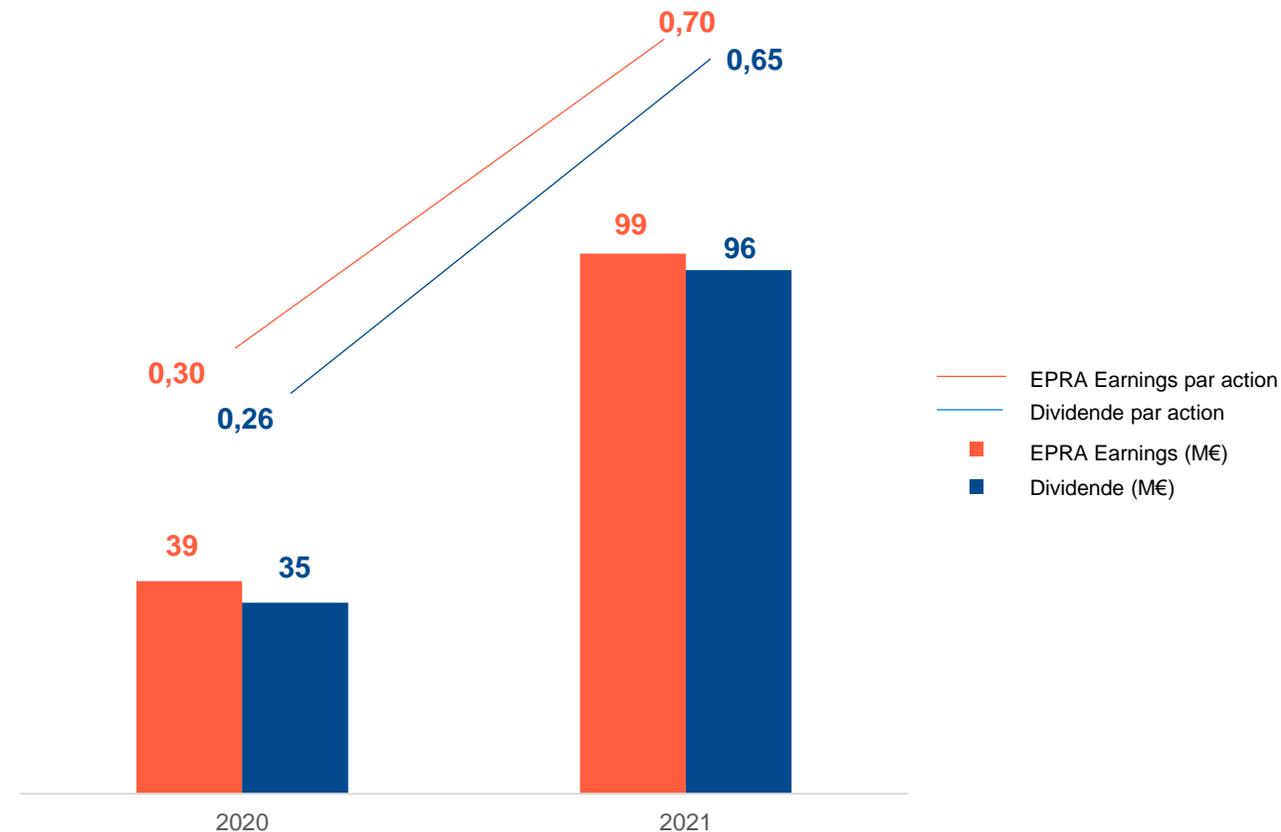
Obligation de distribution SIIC :

- ▶ L'obligation de dividende SIIC 2021 est de 37,7 M€ soit 0,25 €/action

Dividende proposé : 0,65 €/action soit 96,3 M€

- ▶ Paiement en numéraire prévu le 14 avril 2022

Evolution de l'EPRA Earnings et du dividende

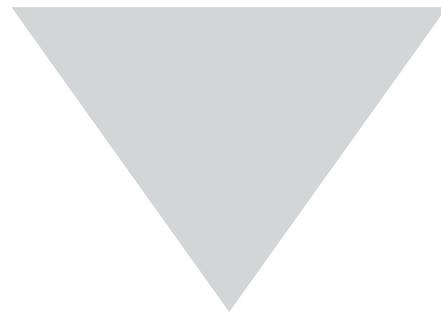


FISCALITÉ DU DIVIDENDE

Pour un actionnaire physique domicilié en France

1 PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE « FLAT TAX » DE 30%

0,65 €/action
brut



0,455 €/action
net

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

0,65 €/action
brut

Dont :

0,3086 €
(47%)

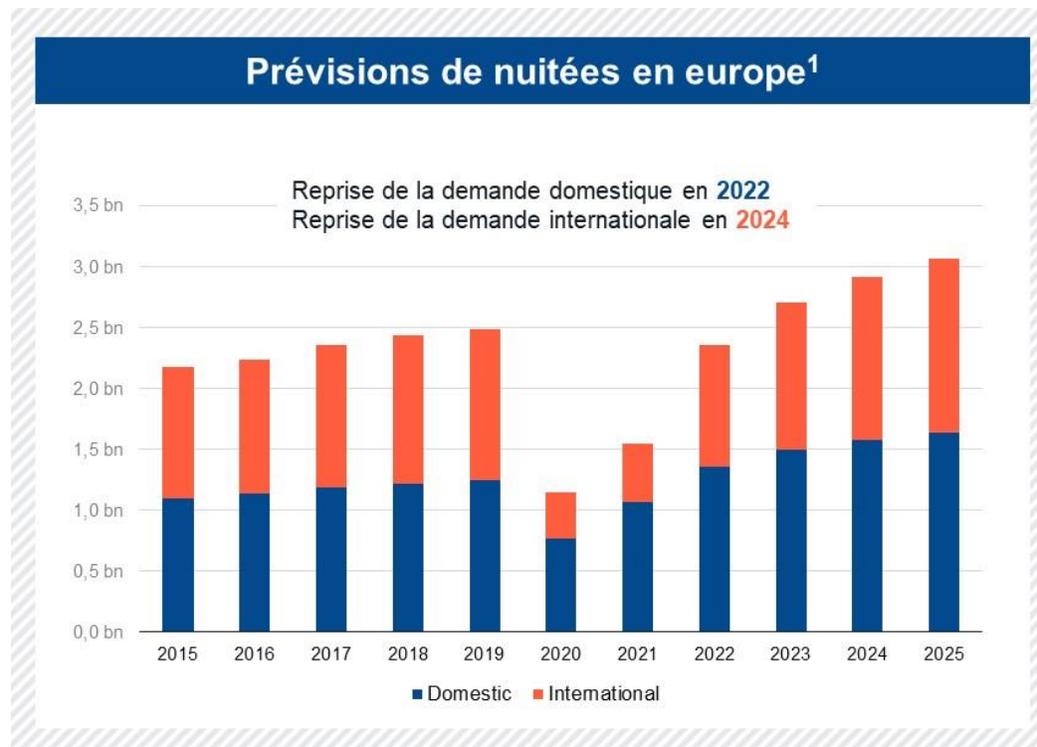
Distribution SIIC : non-éligible à l'abattement de 40%

0,3414€
(53%)

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

PERSPECTIVES 2022

- ▶ La reprise de l'activité observée dès l'été 2021 a démontré la capacité de rebond rapide des performances hôtelières lors de la levée des restrictions en Europe.
- ▶ Ainsi, le contexte actuel devrait permettre une reprise rapide de l'activité hôtelière.





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

Assemblée Générale Extraordinaire

- ▶ Rapport sur la réduction de capital par voie d'annulation d'actions (18^{ème} résolution)
- ▶ Rapport sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription (19^{ème}, 20^{ème}, 21^{ème}, 22^{ème} et 23^{ème} résolutions)
- ▶ Rapport sur l'émission d'actions ordinaires et/ou de diverses valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un Plan d'épargne d'entreprise (24^{ème} résolution)



RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021 (1^{ÈRE} RÉOLUTION)

● Opinion

- ▶ Certification des comptes annuels sans réserve

● Justification de nos appréciations – Points clés de l'audit

- ▶ Les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives, qui, selon notre jugement professionnel ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice sont les suivants :
 - Évaluation des titres de participation, des créances rattachées et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation
 - Evaluation 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 informations relatives aux rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur
 - 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.



RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021 (2^{ÈME} RÉOLUTION)

● Opinion

- ▶ Certification des comptes consolidés sans réserve et sans observation

● Justification de nos appréciations

- ▶ Les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives, qui, selon notre jugement professionnel ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice sont les suivants :
 - Valorisation des immeubles de placement
 - Evaluation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition du 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 les données figurant dans le rapport de gestion



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

- **Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé et soumises à l'approbation de l'assemblée générale**

- ▶ Il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice 2021 à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale.

- **Conventions antérieures déjà approuvés par l'Assemblée Générale**

- ▶ Les conventions antérieures ont continué à produire leurs effets



RAPPORTS SUR LES 18^{ÈME}, 19^{ÈME}, 20^{ÈME}, 21^{ÈME}, 22^{ÈME} ET 24^{ÈME} RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

● Point spécifique sur les rapports sur les opérations de capital

- ▶ Pour l'ensemble de ces résolutions, le Gérant 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'observation 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 RÉSOLUTIONS



RÉSOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

Résolutions 1 et 2 :

- ▶ Approbation des comptes sociaux et consolidés clos au 31 décembre 2021

Résolution 3 :

- ▶ Affectation du résultat : distribution d'un dividende de 0,65 € par action

Résolution 4 :

- ▶ Approbation des conventions réglementées : aucune convention réglementée n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Résolutions 5 et 6 :

- ▶ Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux (Say on Pay ex-ante)
 - *Résolution 5* : Approbation de la politique de rémunération applicable au Gérant
 - *Résolution 6* : Approbation de la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de Surveillance

Résolution 7 :

- ▶ 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 2021 (Vote ex-post global).

Résolutions 8 et 9 :

- ▶ Approbation des éléments de rémunération individuelle versés et/ou attribués aux dirigeants mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (Say on Pay ex-post)
 - *Résolution 8* : Say on Pay ex-post pour la société COVIVIO HOTELS GESTION (Gérant)
 - *Résolution 9* : Say on Pay ex-post pour M. Christophe KULLMANN (Président du Conseil de Surveillance)



RÉSOLUTIONS A TITRE ORDINAIRE

Résolutions 10 à 13:

- ▶ Renouvellement des mandats de membre du Conseil de Surveillance :
 - *Résolution 10* : renouvellement du mandat de la société Covivio
 - *Résolution 11* : renouvellement du mandat de la société Predica
 - *Résolution 12* : renouvellement de la société Cardif Assurance Vie
 - *Résolution 13* : renouvellement de la société Generali Vie

Résolution 14 :

- ▶ Renouvellement du mandat de commissaire aux comptes titulaire du cabinet Mazars

Résolution 15 :

- ▶ Autorisation accordée au Gérant en vue de l'achat par la Société de ses propres actions

Cette résolution autorise le rachat par la Société de ses titres :

- ✓ dans la limite d'un plafond maximal de 10% du capital
- ✓ à un prix maximal de 35 € par action
- ✓ sur une durée de 18 mois
- ✓ pour un montant de 200 M€



RÉSOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

Résolution 16 :

- ▶ Modification de l'article 8 (Forme et cession des actions) des statuts de la Société

Résolution 17 :

- ▶ 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

Résolution 18 :

- ▶ 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 15e 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 19 :

- ▶ 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.



RÉSOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

Résolution 20 :

- ▶ 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.

Résolution 21 :

- ▶ 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 22

- ▶ 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.



RÉSOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

Résolution 23 :

- ▶ 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.

Résolution 24 :

- ▶ 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 25 :

- ▶ Pouvoirs pour formalités



6. QUESTIONS/RÉPONSES DES ACTIONNAIRES



A photograph of a modern hotel room. The room features a large bed with white linens, a desk with a chair, and a curved armchair. The walls are decorated with a large mural. The room is well-lit with natural light from a window and modern wall sconces.

7. VOTE DES RÉOLUTIONS



8. AGENDA FINANCIER





AGENDA FINANCIER

Communication financière – Résultats trimestriels T1

21 avril 2022

Communication financière – Résultats semestriels 2022

18 juillet 2022

Communication financière – Résultats trimestriels T3

20 octobre 2022

PARIS

30. AVENUE KLÉBER

75116 PARIS

TEL.: +33 1 58 97 50 00

covivio.eu

Suivez-nous sur Twitter @covivio_
et sur les réseaux sociaux



COVIVIO