

COVIVIO



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE COVIVIO HOTELS

18 AVRIL 2023



SOMMAIRE

- 1) **SYNTHÈSE DU RAPPORT DE GESTION 2022**
- 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**



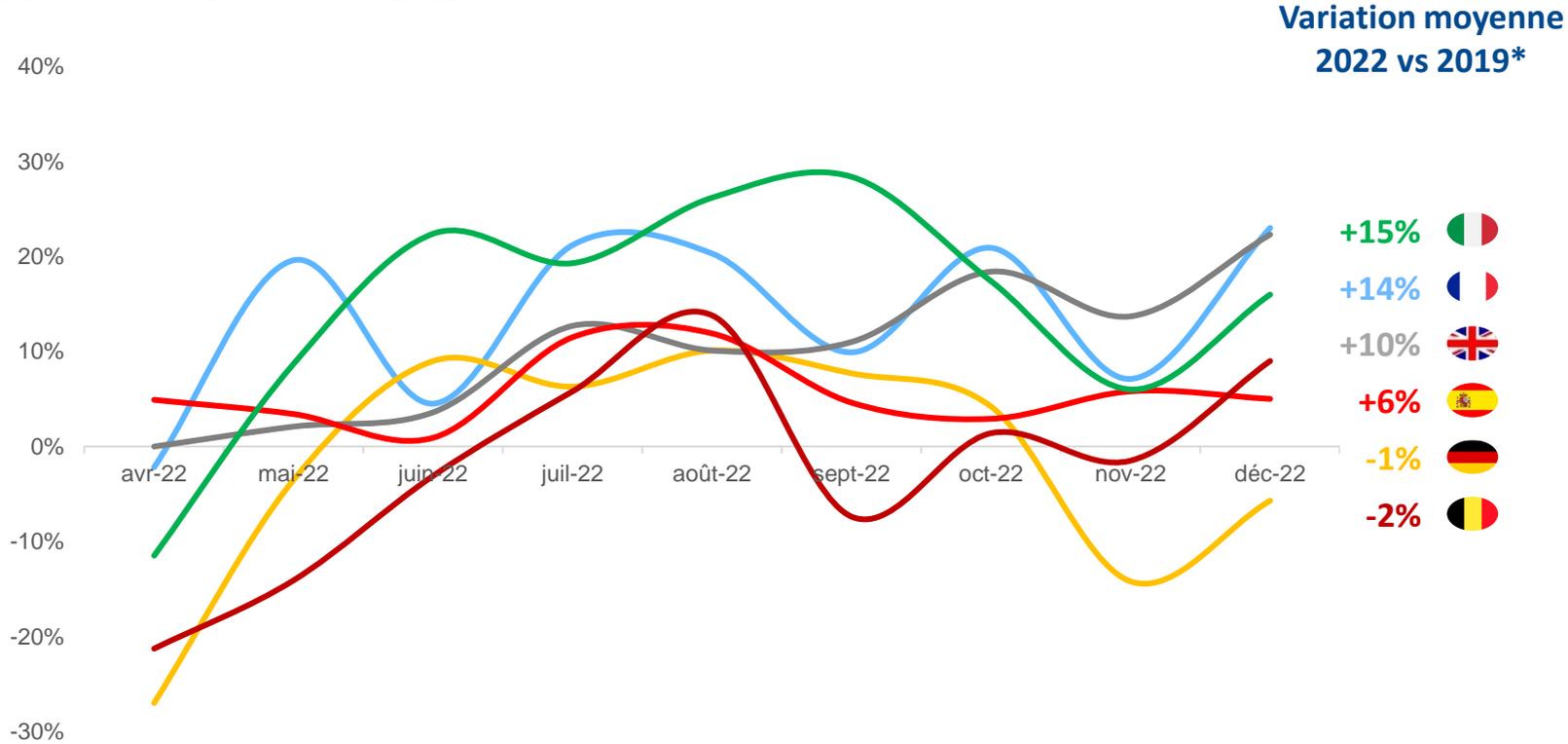
1) SYNTHÈSE DU RAPPORT DE GESTION 2022



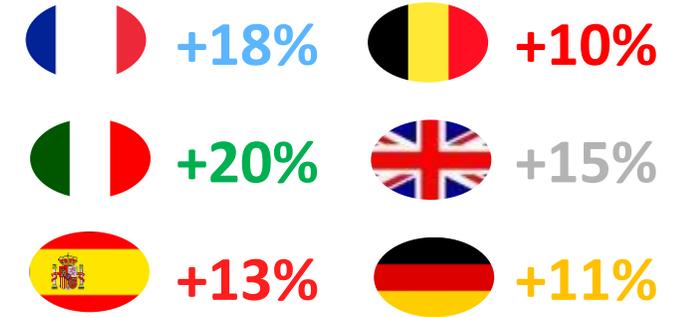
UN FORT REBOND EN SORTIE DE CRISE

RevPAR vs 2019

Du 1^{er} avril au 31 décembre 2022



Variation moyenne du prix moyen 2022 vs 2019*



Variation moyenne du TO 2022 vs 2019*



- ▶ RevPAR supérieurs au niveau de 2019 en moyenne en Europe depuis le mois de mai
- ▶ Les opérateurs parviennent à augmenter sensiblement les prix moyens
- ▶ TO encore en retrait par rapport au niveau de 2019 en Europe

75 M€ D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS SUR L'ANNÉE, PRINCIPALEMENT SUR LE PLAZA DE NICE ET SUR LES ACTIFS EN MURS ET FONDS

INVESTISSEMENTS
SUR L'ANNÉE

75 M€



► Acquisitions :

- Acquisition d'un hôtel **B&B de 130 chambres à Lublin** (Pologne) pour **7 M€** (7% de rendement).
- Acquisition des fonds de commerces de deux hôtels à Bruges pour **4 M€**.

► Travaux :

- Poursuite des **travaux rebranding sur les actifs situés en Italie, Prague et Budapest** pour **11 M€**
- Divers investissements sur les actifs en **murs et fonds** pour **12 M€**, dont 4 M€ sur le Westin Grand Berlin pour la fin de la rénovation des chambres.
- 2 Livraisons d'actifs sur l'année : **Anantara Plaza Nice** (22 M€ de travaux sur l'année) et **Radisson Red Madrid** (voir slides suivantes)



Venezia Santa Lucia



Grand Hôtel Palazzo dei Dogi



Budapest New York Palace

OUVERTURE DE L'HÔTEL PLAZA NICE

Caractéristiques de l'hôtel

- ▶ Hôtel 5* de 151 chambres inauguré le **15 décembre 2022**
- ▶ Hôtel situé en cœur de ville, à 15 minutes de l'aéroport international de Nice, surplombant la Promenade des Anglais et le front de mer.
- ▶ L'hôtel dispose de 6 salles de réunion, plusieurs espaces de restauration dont un restaurant-bar sur le toit offrant une vue panoramique à 360 degrés (218 couverts dont 132 en terrasse).

Données opérationnelles

- ▶ Actif loué à NH via un contrat de location-gérance (location des murs et du fond)
- ▶ Loyer minimum garanti + loyer variable



Anantara Plaza Nice

1 hôtel / 151 chambres

France, Nice



INAUGURATION DU RADISSON RED À MADRID

Caractéristiques de l'hôtel

- ▶ Hôtel 4* de 260 chambres dont 10 suites
- ▶ Radisson RED, nouvelle marque lifestyle du groupe Radisson
- ▶ L'hôtel dispose de 3 salles de réunion, d'un bar, et un rooftop offrant une vue imprenable sur la ville.

Données opérationnelles

- ▶ Actif loué à Radisson via un bail de 20 ans
- ▶ Loyer minimum garanti + loyer variable



Radisson Red

1 hôtel / 260 chambres

Espagne, Madrid

POURSUITE DE LA ROTATION DU PATRIMOINE : 54 M€ DE NOUVEAUX ENGAGEMENTS

NOUVEAUX
ENGAGEMENTS
DE CESSIONS

54 M€

MARGE SUR
VENTE

+9%



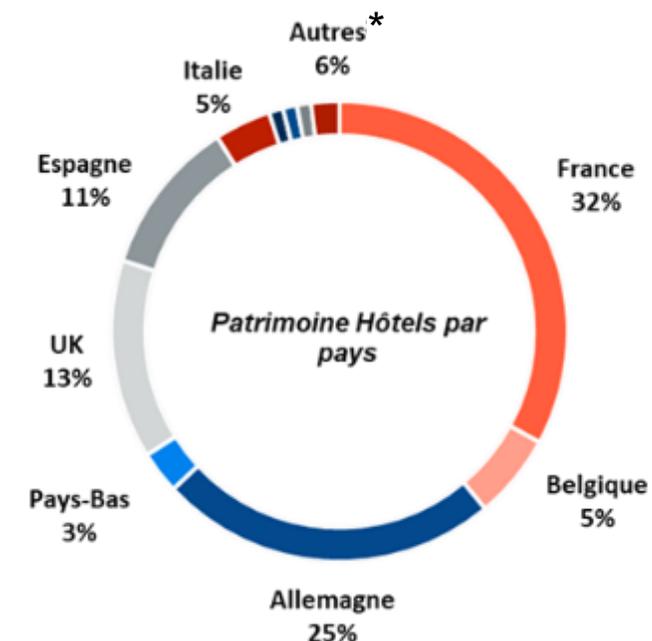
	Prix (PdG)	Rendement	Marge
Accor France	39 M€	4,9%	10,1%
Eurostars Barbera Barcelone	8 M€	6,2%	2,6%
Jardiland	2 M€	13,3%	25,0%
Courtepaille repris	5 M€	6,7%	3,5%
Courtepaille non repris	1 M€	0,0%	16,3%
Nouveaux engagements	54 M€	5,5%	8,9%
Ventes cash	107 M€	5,2%	14,6%



Novotel Aix-en-Provence

UN PATRIMOINE CONSOLIDÉ DE 6,7 MD€

Patrimoine Consolidé en PdG (M€)	Valeurs HD 31/12/2021	Valeurs HD 31/12/2022	Δ 2022 à PC
Hôtellerie en bail à loyers variables	1 218	1 181	1,6%
Hôtellerie en bail au Royaume-Uni	785	665	-2,9%
Hôtellerie autres actifs en bail	2 687	2 749	2,8%
Hôtellerie Murs et Fonds	1 190	1 375	4,7%
Total Hotels	5 881	5 970	2,3%
Actifs non stratégique (commerces)	61	53	-5,2%
Total Covivio Hotels PdG	5 942	6 022	2,3%
Total Covivio Hotels 100%	6 645	6 722	



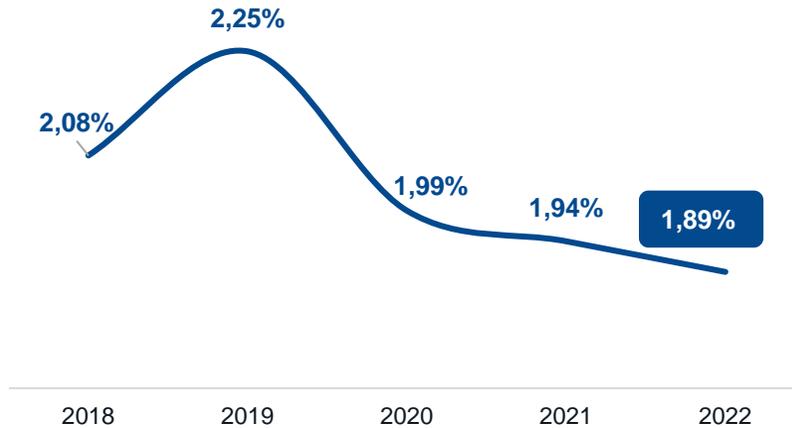
Radisson Red Madrid - 260 chambres

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ

<i>M€ - Données consolidées</i>	Actif		<i>M€ - Données consolidées</i>	Passif	
	31/12/2021	31/12/2022		31/12/2021	31/12/2022
Actifs incorporels	117	120	Capitaux propres	3 399	3 763
Immeubles d'exploitation, de placement et actifs disponibles à la vente	6 168	6 114			
Participations dans les entreprises associées	196	212	Emprunts	2 679	2 503
Autres actifs non courants	104	312	Instruments financiers	75	100
Actifs courants	126	149	Autres passifs	703	668
Trésorerie	145	127			
Total	6 856	7 034	Total	6 856	7 034

DES INDICATEURS DE DETTE EN AMÉLIORATION

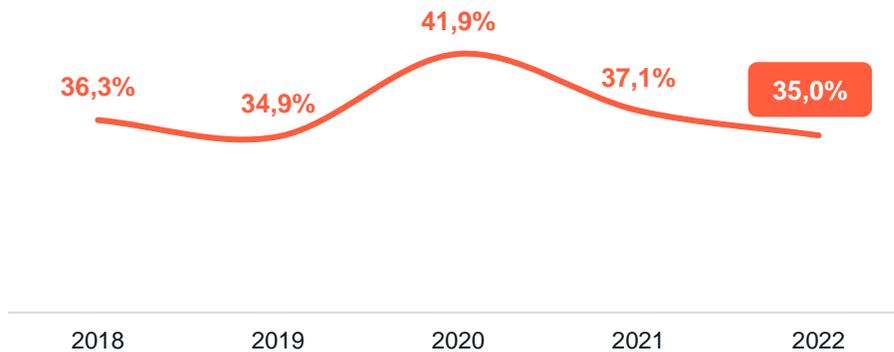
Taux de la dette en baisse



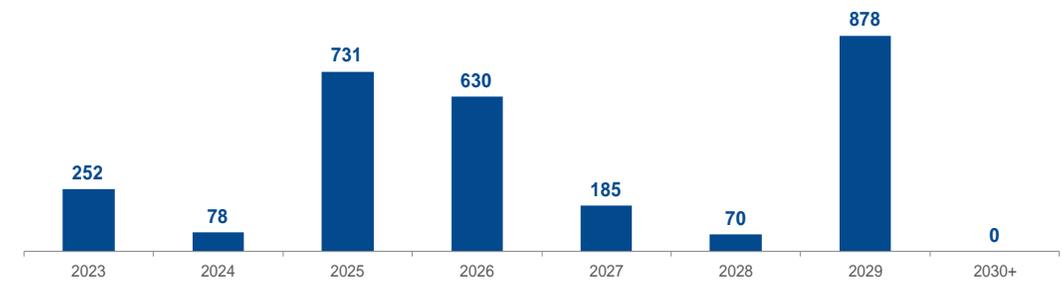
Respect des covenants bancaires

	31/12/2022	Covenant bancaire	
LTV droits inclus	35,0%	n/a	
LTV bancaire	37,0%	60%	✓
ICR	6,0	2,0	✓
Notation S&P	BBB+		
Cash et lignes de crédit disponibles	542 M€		

LTV DI en baisse à 35,0%



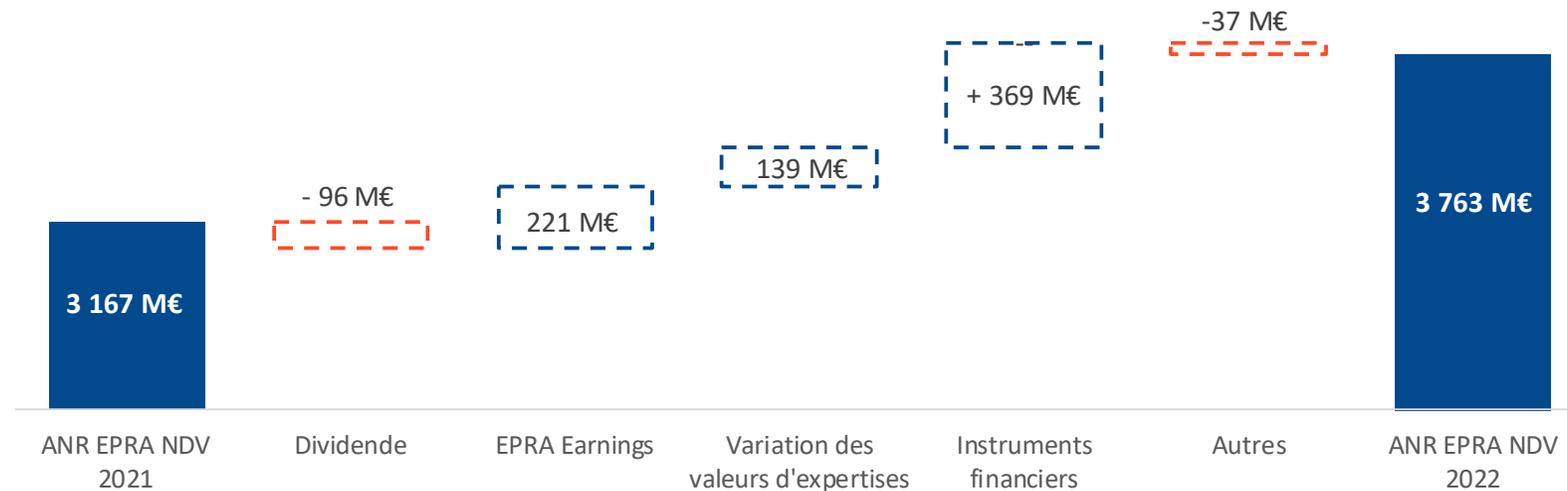
Echéancier de la dette



Pas d'échéance de dette non couverte à court terme

ANR EPRA NDV DE 25,4€/ACTION

	31-déc.-21	31-déc.-22	Variation
ANR EPRA NRV	3 868 M€	4 105 M€	+ 6,1%
ANR EPRA NRV / action	26,1€	27,7€	+ 6,1%
ANR EPRA NTA	3 498€	3 722 M€	+ 6,4%
ANR EPRA NTA / action	23,6€	25,1€	+ 6,4%
ANR EPRA NDV	3 167 M€	3 763 M€	+ 18,8%
ANR EPRA NDV / action	21,4€	25,4€	+ 18,8%



DES REVENUS HÔTELS EN HAUSSE



Amélioration constante des
revenus à partir de mars 2022



+38%

Loyers hôtels en bail à périmètre constant

+477%

EBITDA Murs et fonds à périmètre constant

RÉSULTAT NET ET EPRA EARNINGS 2022

Résultat net 2022

M€ - Données Consolidées	31/12/2021	31/12/2022	Var (M€)
Loyers nets	163	244	80,6
Résultats des hôtels en gestion	21	62	40,6
Coûts de fonctionnement net	-20	-18	1,6
Amortissements et provisions	-26	-27	-1,2
RESULTAT D'EXPLOITATION	139	261	121,6
RESULTAT OPERATIONNEL	99	356	257,0
RESULTAT NET AVANT IMPOTS	106	508	402,5
RESULTAT NET DE LA PERIODE	74	502	427,6
Intérêts minoritaires	-24	-23	1,2
RESULTAT NET DE LA PERIODE - PART DU GROUPE	50	479	428,7

EPRA Earnings 2022

	31/12/2019	31/12/2021	31/12/2022	Variations 2021 - 2022	
EPRA Earnings (M€)	209,2	99,0	220,9	121,9	123,1%
EPRA Earnings / action	1,74	0,70	1,49	0,79	112,5%

PROPOSITION D'UN DIVIDENDE DE 1,25 € / ACTION

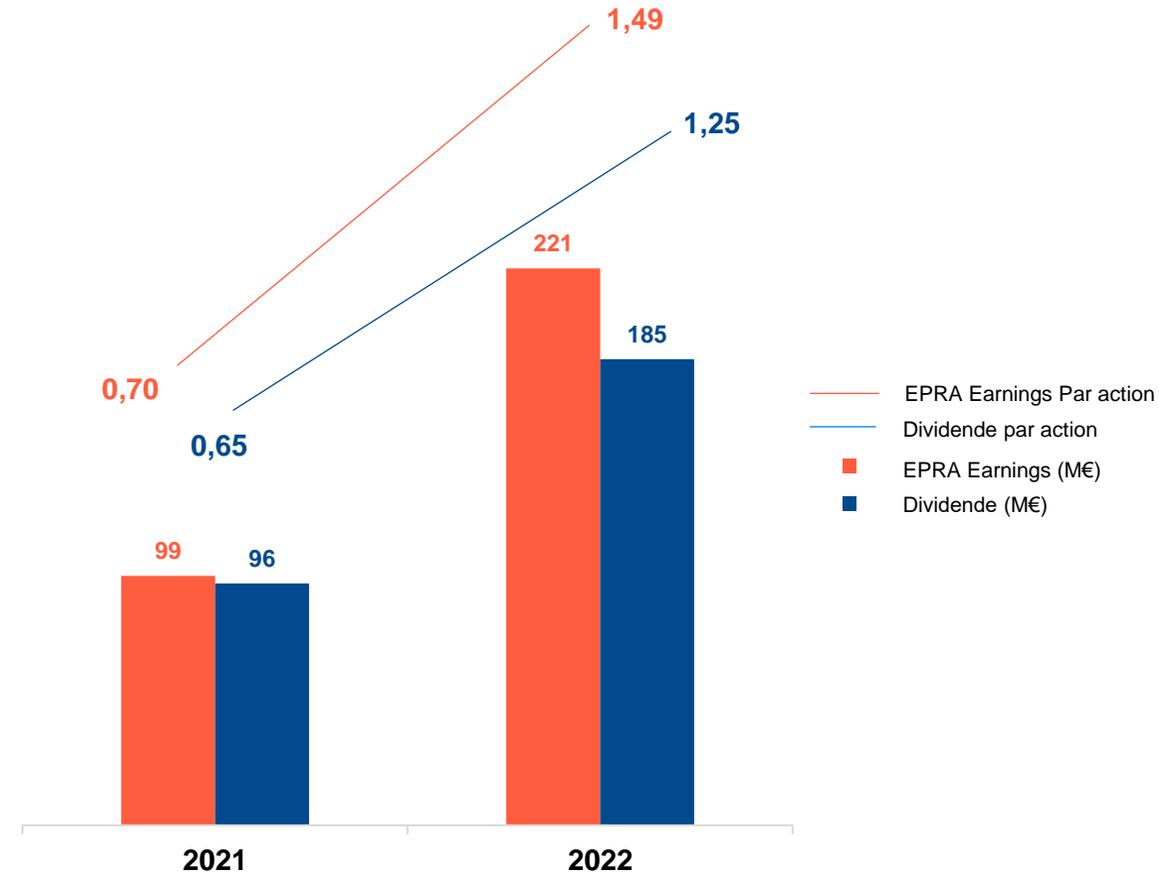
Obligation de distribution SIIC :

- ▶ L'obligation de dividende SIIC 2022 est de 82 M€ soit 0,55 €/action

Dividende proposé : 1,25 €/action soit 185 M€

- ▶ Paiement en numéraire prévu le 25 avril 2023

Evolution de l'EPRA Earnings et du dividende



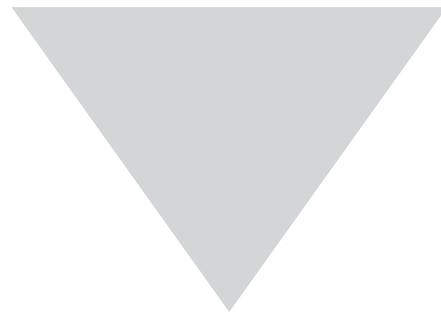
FISCALITÉ DU DIVIDENDE

POUR UN ACTIONNAIRE PHYSIQUE DOMICILIÉ EN FRANCE

1

PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE
« FLAT TAX » DE 30%

1,25 €/action
brut



0,875 €/action
net

2

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

1,25 €/action
brut

Dont :

0,5501 €
(44%)

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

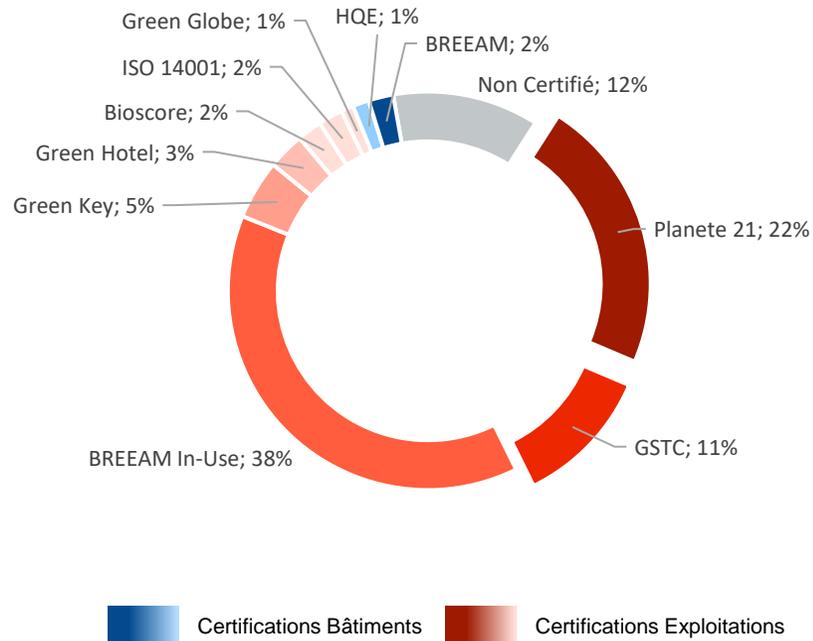
0,6999€
(56%)

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

CERTIFICATION ET CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

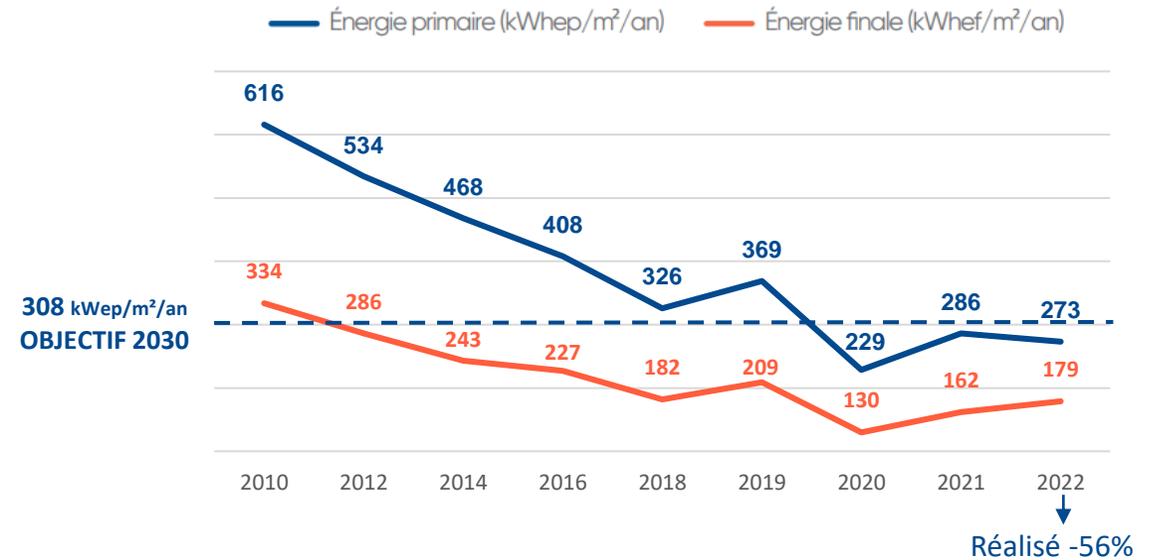
Une progression des certifications de 7 pts

- Avancée à fin 2021: **80,4%** d'actifs certifiés (en valeur)
- Avancée à fin 2022: **87,5%** d'actifs certifiés (en valeur)



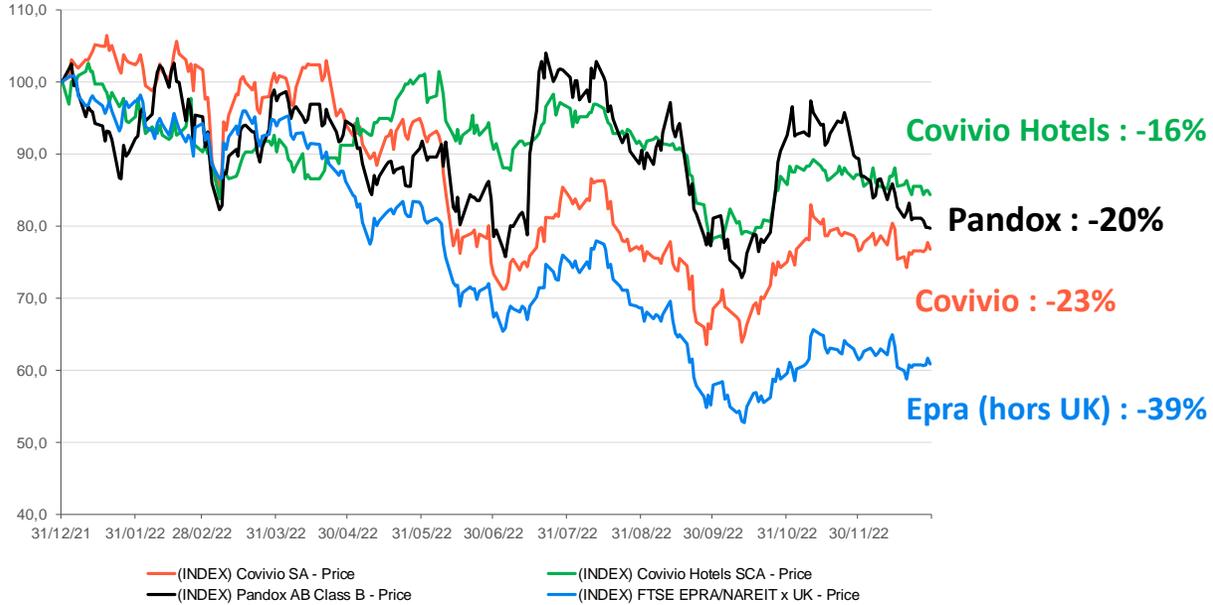
Réduction des consommations énergétiques

Objectif 2010-2030: **-50%** (énergie primaire)

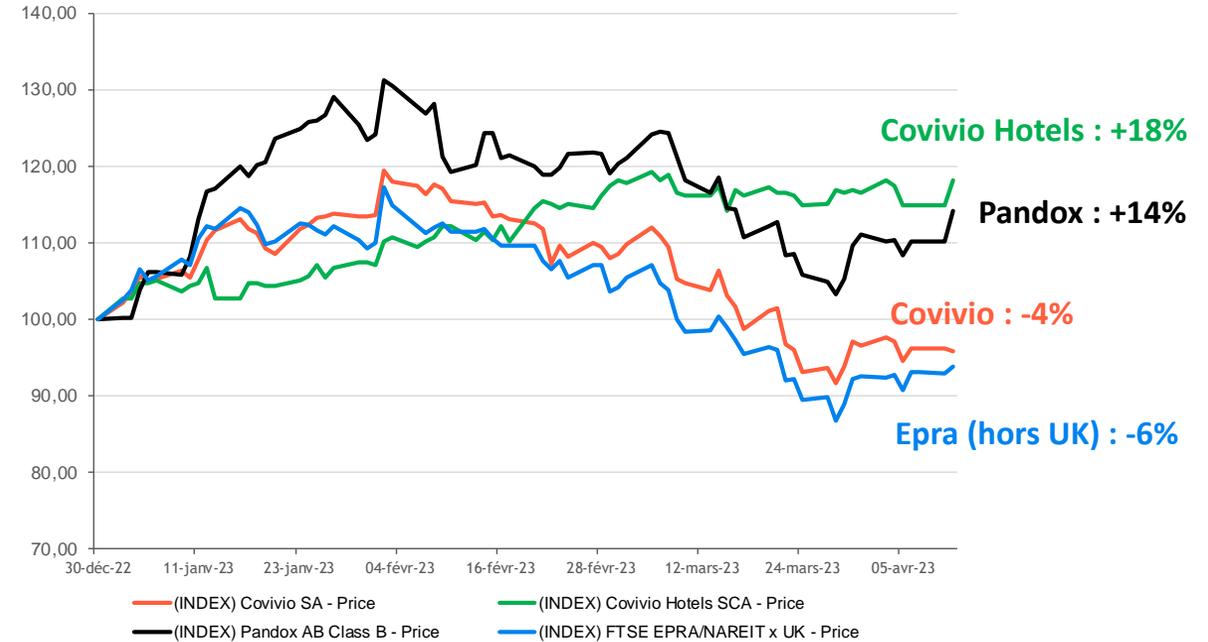


COURS DE BOURSE

Cours de bourse 2022



Cours de bourse 2023



PERSPECTIVES 2023

- ▶ L'année devrait être marquée par le retour de la demande : les taux d'occupation à fin 2022, en France, étaient déjà au niveau de ceux de 2019.
- ▶ De nombreux événements sont à venir, dont notamment la Coupe du Monde de rugby en France en septembre 2023.

- La forte reprise de l'activité hôtelière, plus rapide qu'anticipée, a démontré la résilience du patrimoine de Covivio Hotels
- Covivio Hotels, entend, poursuivre l'accompagnement de ses partenaires, les grands opérateurs hôteliers européens et internationaux



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 2022 (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 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 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 2022 (2^{ÈME} RÉOLUTION)

● Opinion

- ▶ Certification des comptes **consolidés** sans réserve ni observation

● 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 consolidés de l'exercice sont les suivants :
 - Valorisation des immeubles de placement
 - Evaluation des immobilisations corporelles et des écarts d'acquisition associés 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 :
 - Le rapport de gestion ;
 - Le format de présentation des comptes annuels 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

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

- ▶ Convention conclue avec les sociétés AccorInvest, en présence des sociétés Foncière Otello, SCI Dahlia, Iris Invest 2010, Iris Holding France, Foncière Iris, Foncière Liège, Oteli France et CBI Orient, filiales de votre société
 - Personne concernée : La société Predica, membre du Conseil de surveillance de votre société, représentée par M. Emmanuel Chabas, et également administrateur de la société luxembourgeoise AccorInvest Group SA.
 - Protocole d'accord autorisé par votre Conseil de surveillance du 18 février 2022 et conclu le 15 mars 2022 ayant pour objet la réalisation, sous certaines conditions suspensives, des opérations suivantes :
 - la conclusion avec B&B Hotels de nouveaux baux à loyers fixes d'une durée de douze ans ferme relatifs aux actifs dans lesquels sont exploités les fonds de commerce des hôtels concernés,
 - préalablement à la conclusion des nouveaux baux avec B&B Hotels, les baux existants conclus avec AccorInvest seront résiliés. L'ensemble des baux étaient en loyer variable sur le chiffre d'affaires des hôtels ;
 - Financière B&B Hotels se portera caution solidaire des locataires au titre de la conclusion des nouveaux baux ; puis,
 - la cession par AccorInvest (et/ou des entités qui lui sont affiliées) des fonds de commerce d'hôtels exploités dans lesdits actifs au profit de Financière B&B Hotels (et/ou des entités qui lui sont affiliées).

La conclusion de cette convention permet à votre société d'améliorer la liquidité des actifs, de mieux valoriser le patrimoine et de renforcer les partenariats avec AccorInvest et B&B.

● Conventions antérieures déjà approuvés par l'assemblée générale

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

RAPPORTS SUR LES 18^{ÈME} À 24^{ÈME} RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

● Points spécifiques sur ces rapports :

- ▶ 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 2022

Résolution 3 :

- ▶ Affectation du résultat : distribution d'un dividende de 1,25 € par action

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 2022 (Vote ex-post global).

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 2022 (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 A TITRE ORDINAIRE

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 sous condition suspensive d'approbation de la 15^e résolution
 - *Résolution 9* : Approbation de la politique de rémunération applicable aux membres du Conseil de Surveillance

Résolutions 10 à 12:

- ▶ Renouvellement des mandats de membre du Conseil de Surveillance :
 - *Résolution 10* : renouvellement du mandat de la société Foncière Margaux (représentée par Marielle Seegmuller)
 - *Résolution 11* : renouvellement du mandat de la société Covivio Participations (représentée par Joséphine Lelong-Chaussier)
 - *Résolution 12* : renouvellement du mandat de Mme Najat Aasqui

Résolution 13 :

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

RÉSOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

Résolutions 14 à 16:

► Modification des statuts de la Société :

- *Résolution 14* : modification de l'article 9 bis (Déclaration de franchissement de seuils)
- *Résolution 15* : modification de l'article 11 (Rémunération de la Gérance)
- *Résolution 16* : modification de l'article 25 (Affectation du bénéfice)

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 13^e 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

RÉSOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

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.

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

RÉSOLUTIONS A TITRE EXTRAORDINAIRE

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.

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





7. VOTE DES RÉSOLUTIONS





8. AGENDA FINANCIER



AGENDA FINANCIER

Communication financière – Résultats trimestriels T1

19 avril 2023

Communication financière – Résultats semestriels 2023

18 juillet 2023

Communication financière – Résultats trimestriels T3

19 octobre 2023
