



Paris, le 12 juin 2025

COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DES ACTIONNAIRES
REUNIE LE 15 AVRIL 2025

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de Covivio Hotels (« **Covivio Hotels** » ou également la « **Société** ») s'est tenue, le mardi 15 avril 2025 à 10 heures, au siège social, 10 rue de Madrid à Paris (75008), sous la présidence de Monsieur Tugdual Millet-Taunay, représentant légal du Gérant Commandité de la Société.

Monsieur 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 Madame Marielle Seegmuller, et la société Predica, représentée par Madame Najat Aasqui, en qualité de scrutateurs, ainsi que Monsieur Patrick Bour, Secrétaire Général, en qualité de secrétaire de l'Assemblée Générale.

Sur les 148 141 452 actions composant le capital social, actions autodétenues comprises :

- (i) 63 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédant 145 075 877 actions et droits de vote au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire, soit un quorum de 97,93 %, ont adopté l'ensemble des résolutions présentées en Assemblée Générale Ordinaire à la majorité requise ; et
- (ii) 65 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédant 145 086 277 actions et droits de vote, au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire, soit un quorum de 97,93 %, ont adopté l'ensemble des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire à la majorité requise.

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 2024, marquée par une dynamique positive et une forte progression des performances en Europe du Sud, en particulier en Espagne. Le RevPAR moyen sur l'année, en Europe, affiche une croissance de +4%, principalement en raison de la hausse des prix moyens. Il a indiqué que les bonnes performances de marché ont bénéficié à la performance des hôtels de la Société, qui sont diversifiés en termes de géographie et de gamme, avec des actifs de qualité bénéficiant de localisations exceptionnelles.

Il a souligné l'intensification de la rotation des actifs : les cessions sur 2024, qui correspondent notamment à des cessions d'hôtels dans des localisations non stratégiques, représentent un montant de 455 M€, avec une marge de +4%. La réalisation de ces cessions a permis de financer des investissements, essentiellement dans les principales destinations européennes (Europe du Sud, France et Belgique), pour un montant de 420 M€, avec un rendement de plus de 11%.

Monsieur Tugdual Millet-Taunay a ensuite commenté les opérations d'asset management réalisées au cours de l'année :

- La finalisation de l'opération Vauban, qui est une opération d'échange d'actifs avec AccorInvest portant sur la cession de 16 immeubles à AccorInvest pour 247 M€ en part du groupe et l'acquisition de 43 fonds de commerce auprès d'AccorInvest pour 299 M€, permettant de transformer le portefeuille en reprenant la gestion des actifs et à terme d'améliorer les performances de ces hôtels via des gestionnaires spécialisés et, sur certains hôtels, de changer de marque afin d'en améliorer les performances ;

- L'acquisition de l'hôtel Iberostar Las Dalias aux Iles Canaries, première destination touristique espagnole, en décembre 2024, pour un montant de 81 M€, à un rendement élevé de 6,75 %, avec un locataire de premier rang en Espagne, Iberostar ;
- Des investissements de travaux pour un montant de 29 M€ afin d'augmenter les prix moyens et ainsi la rentabilité des hôtels.

Il a souligné également la croissance des valeurs de 1,5%, grâce aux opérations d'asset management et à une stabilisation de l'environnement financier.

Il a présenté ensuite la stratégie environnementale, comprenant 2 objectifs : la certification environnementale sur 100 % du patrimoine, qui s'établit au 31.12.2024 à 97,5%, et la poursuite de la réduction de l'empreinte carbone des hôtels de la Société afin d'être aligné avec les objectifs des Accords de Paris, avec une baisse de 53% de l'intensité carbone entre 2010 et 2024.

2. RESULTATS FINANCIERS

Monsieur Patrick Bour a ensuite commenté les résultats financiers marqués par le dynamisme du marché hôtelier en 2024, permettant d'afficher une baisse de l'endettement et une hausse de l'ANR de plus de 7%, grâce aux impacts positifs du résultat et la croissance des valeurs à périmètre constant. Les revenus sont en hausse de 7,2% à périmètre constant, grâce à une hausse de 4,3% sur la partie loyers fixes et une hausse de 11,9% sur la partie revenus variables, surtout en Europe du Sud.

Il est proposé une distribution de dividende d'un montant de 1,50 € par action, soit une hausse de 15% par rapport à 2024, avec une option de paiement du dividende en actions sur la base d'un prix de 18,57 €, qui permettrait à la Société de poursuivre son développement.

Ensuite, Monsieur Patrick Bour a présenté l'évolution du cours de bourse, en hausse de 34% depuis le début de l'année 2024.

3. Présentation du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, et des rapports des Commissaires aux Comptes et de l'Auditeur de Durabilité

Monsieur Christophe Kullmann a commenté les aspects essentiels du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, puis Madame Sandie Tzinmann s'est 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 2024, ainsi que sur leurs rapports spéciaux émis au titre des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire.

La parole a ensuite été donnée à Monsieur Pierre Lejeune qui a présenté, au nom de la société Ernst & Young et Autres, nommée en qualité d'auditeur de durabilité par l'assemblée générale mixte le 15 avril 2024, les termes du premier rapport de certification des informations en matière de durabilité.

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 l'actionnariat de la Société après le lancement de l'offre publique d'échange en 2024, et notamment au regard de la part du flottant dans le capital :

Monsieur Patrick Bour précise que l'actionnariat détaillé de la Société est présenté dans le Document d'enregistrement universel pages 40 et 41, et que le principal changement est la montée de la participation de Covivio qui détient désormais 52,52 % du capital de la Société, contre 43,8% au 31.12.2023. Le flottant au 31.12.2024 s'établit à 2,18% contre 2,63 % fin 2023.

Un autre actionnaire s'interroge sur les perspectives du secteur hôtelier européen en 2025 :

Monsieur Tugdual Millet-Taunay indique tout d'abord que 2025 arrive après 3 années de croissance qui ont été extrêmement positives, notamment une année 2023 exceptionnelle et une année 2024 soutenue. Il indique que le secteur hôtelier devrait arriver à une phase de stabilisation, avec probablement des croissances plus modestes des RevPar partout en Europe. Les premiers chiffres 2025 sont en ligne avec ces perspectives, avec toujours des écarts entre les pays d'Europe du Sud qui continuent de performer et les pays d'Europe du Nord (Allemagne, Royaume Uni et France) dans lesquels les performances stagnent. Il précise qu'il convient cependant de rester prudent avec ces perspectives.

Un actionnaire s'interroge sur le choix de retenir les notes Booking pour la notation des hôtels :

Monsieur Tugdual Millet-Taunay indique que les notes Booking sont une façon d'objectiver, par des notes attribuées par les clients des hôtels, le positionnement des hôtels. Il précise que ces notes permettent de valider notamment l'emplacement des hôtels et de suivre la perception des clients sur la qualité de l'hôtel, la qualité du service et celle du personnel, et de pouvoir initier un programme de repositionnement si les notes venaient à se dégrader trop fortement.

Un autre actionnaire s'interroge sur le rapport extra financier et le scénario CRREM 2030 ainsi que sur les critères en kilo de CO2 par m² :

Monsieur Tugdual Millet-Taunay précise que le scénario CRREM est celui utilisé par la plupart des sociétés qui visent à réduire les émissions de gaz à effet de serre pour être en ligne avec les accords de Paris. L'objectif est ambitieux, cohérent avec les approches des autres sociétés, et vise l'ensemble des scopes 1, 2 et 3. Cet objectif permettrait de limiter l'augmentation de la température moyenne de +1,5 degré en 2030.

Un actionnaire s'interroge sur le calcul du prix de rachat par la Société de ses propres actions, fixé dans la 18^{ème} résolution à un prix de 35 €, alors que le cours de bourse s'établit à 23 € et l'ANR à 24,9 € :

Monsieur Christophe Kullmann indique que le prix de rachat figurant dans la 18^{ème} résolution soumise à l'assemblée générale a été fixé afin que la Société dispose de toute la souplesse nécessaire en la matière, et confirme que le prix de 35 € par action constitue un plafond qui paraît lointain.

Un actionnaire s'interroge sur la possibilité qu'une nouvelle offre publique d'échange puisse être lancée par Covivio :

Monsieur Christophe Kullmann précise que Covivio est régulièrement monté au capital de Covivio Hotels depuis sa création, que cela fait partie de la stratégie de Covivio d'augmenter son exposition au secteur de l'hôtellerie, mais qu'aucun plan n'est arrêté pour la suite.

Un actionnaire souhaite savoir si les résultats actuels sont supérieurs aux résultats avant covid :

Monsieur Tugdual Millet-Taunay indique que l'année de référence avant Covid est 2019. Entre 2019 et 2024, le portefeuille de la Société a beaucoup évolué. Globalement, la croissance des revenus a été significative et a permis de revenir à des niveaux d'avant Covid, voir même de dépasser ces niveaux dans un certain nombre de destinations. La croissance des revenus a permis d'absorber les conséquences de l'inflation, notamment sur les coûts. Au global, le secteur a bien résisté et s'est même renforcé, avec cependant des destinations qui ont émergé et d'autres qui demeurent en retrait, comme certaines villes industrielles d'Allemagne.

A la suite de cette session de questions/réponses, Monsieur Millet-Taunay a soumis au vote des actionnaires les vingt-neuf 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/assemblees-generales/assemblee-generale-mixte-2025/>