

## COVIVIO

Société anonyme au capital porté à 334 870 404 €  
Siège Social : 18, avenue François Mitterrand – 57000 Metz  
RCS Metz 364 800 060

(la « **Société** » ou « Covivio »)

### **Rapport complémentaire du Conseil d'administration relatif à l'augmentation de capital à l'effet de rémunérer les apporteurs à l'offre publique d'échange initiée par la Société sur la société Covivio Hotels**

Mesdames, Messieurs, Chers Actionnaires,

Nous vous rendons compte, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-5 et R. 225-116 du Code de commerce, de l'usage qui a été fait de la délégation qui a été consentie à votre conseil d'administration, par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 17 avril 2024 dans le cadre de sa vingt-sixième résolution, en vue d'émettre des actions nouvelles de la Société, avec suppression en tant que de besoin du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans le cadre de l'offre publique d'échange initiée par la Société sur les actions émises par la société Covivio Hotels (la « **Délégation** »).

Ce rapport, qui comporte les informations prévues aux articles R. 225-115 et R. 22-10-31 du Code de commerce, est tenu à la disposition des actionnaires au siège social de la Société et sera porté à la connaissance de ces derniers lors de la prochaine assemblée générale des actionnaires de la Société.

Sur cette base et en application des dispositions légales et réglementaires précitées, nous vous présentons le rapport suivant détaillant les conditions définitives de l'opération arrêtée par le Conseil d'administration et exposant l'incidence de ces dernières sur la situation des actionnaires et sur la valeur boursière actuelle de l'action de la Société.

#### **1. MARCHÉ DES AFFAIRES SOCIALES**

Concernant la marche des affaires sociales de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ainsi que depuis le début de l'exercice en cours, nous vous invitons à consulter le document de référence de Covivio pour l'exercice 2023, déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») le 19 mars 2024 sous le numéro D.24.-0137.

#### **2. CADRE JURIDIQUE ET MODALITÉS DE L'OPERATION**

##### **2.1 Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société en date du 17 avril 2024**

Nous vous rappelons que l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 17 avril 2024 (l'« **Assemblée Générale** ») a, dans sa vingt-sixième résolution, dans le cadre des dispositions des articles L. 225-129 et suivants et L. 22-10-54 du Code de commerce, notamment :

- (i) délégué au Conseil d'administration (le « **Conseil d'Administration** »), avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en une ou plusieurs fois, pour une période de douze mois à compter de l'Assemblée Générale, l'émission d'actions de la Société en rémunération de titres apportés à l'offre publique d'échange prévue pour être initiée par la Société sur les titres de la société Covivio Hotels, société en commandite par actions au capital de 592 565 808 euros dont le siège social est situé 10 rue de Madrid à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 955 515 895, conformément aux opérations décrites dans le communiqué au marché de la Société en date du 22 février 2024 (l'« **Offre** ») ;

- (ii) décidé, en tant que de besoin, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions émises en vertu de la Délégation ;
- (iii) décidé que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la Délégation, ne pourra excéder soixante-dix millions d'euros (70 000 000 €). A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créance de la Société ;
- (iv) décidé expressément que le montant nominal maximal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la Délégation est distinct et autonome de celui conféré en vertu de la 24<sup>ème</sup> résolution et ne viendra pas s'imputer sur le plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévues à la 25<sup>ème</sup> résolution et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, à la 23<sup>ème</sup> résolution ;
- (v) pris acte que la Délégation ne prive pas d'effet la délégation consentie par l'Assemblée Générale en vertu de la 24<sup>ème</sup> résolution ; et
- (vi) conféré tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la Délégation, notamment à l'effet de :
- fixer les termes et conditions et les modalités de l'Offre, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la Délégation ;
  - fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
  - constater le nombre de titres apportés à l'Offre ;
  - déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capital de la Société ;
  - suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables ;
  - inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;
  - à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital social après chaque augmentation ;
  - faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la Délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
  - prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin

des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la Délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

## 2.2 Décisions du Conseil d'Administration du 17 avril 2024 au titre de la Délégation

Le Conseil d'Administration, dans sa séance du 17 avril 2024, a (i) approuvé le projet d'Offre et (ii) décidé, en conséquence, de faire usage de la Délégation afin de rémunérer les apporteurs à l'Offre et a arrêté les principales modalités de l'émission d'actions nouvelles de la Société et de l'augmentation de capital corrélatrice, à savoir :

- (i) trente-et-une (31) actions nouvelles Covivio seraient émises pour cent (100) actions Covivio Hotels apportées dans le cadre de l'Offre, soit un nombre maximum de 23 333 333 actions nouvelles de la Société à émettre, de 3 euros de valeur nominale chacune, en rémunération des actions Covivio Hotels apportées à l'Offre, soit une augmentation de capital de la Société d'un montant nominal maximum de 69 999 999 euros, étant rappelé que l'Assemblée Générale a supprimé, en tant que de besoin, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions nouvelles qui seront émises ;
- (ii) les actions nouvelles porteront jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2024, étant précisé qu'elles ne donneront pas droit au dividende au titre de l'exercice 2023 (le paiement du dividende au titre de l'exercice 2023 étant intervenu avant le règlement-livraison de l'Offre).

Le Conseil d'Administration a, en application de l'article L. 225-129-4 du Code de commerce, décidé de subdéléguer tous pouvoirs au Directeur Général et/ou au Directeur Général Délégué à l'effet de parvenir à la bonne fin de la réalisation de l'Offre, et notamment, sans que cela ne soit limitatif, à l'effet de :

- (i) constater l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions envisagée dans le cadre de l'Offre ;
- (ii) procéder à l'imputation des frais, droits et honoraires occasionnés par l'émission sur le montant de la « prime d'apport » et de prélever sur ladite prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital social de la Société ;
- (iii) faire procéder à toutes les formalités requises pour l'admission en Euroclear et aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext Paris des actions nouvelles à émettre dans le cadre de l'Offre ;
- (iv) assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ;
- (v) modifier corrélativement les statuts de la Société ; et
- (vi) plus généralement, faire tout ce qui sera nécessaire pour parvenir à la bonne fin de la réalisation de l'Offre.

A l'occasion de cette décision, et en application de l'article L.225-129-5 du Code de commerce, le Conseil d'Administration a arrêté les termes du présent rapport sur l'utilisation de la Délégation et a donné tous pouvoirs au Directeur Général et/ou au Directeur Général Délégué, agissant ensemble ou séparément, pour le compléter et le finaliser en fonction des résultats de l'Offre à la date de réalisation définitive de l'Offre.

Le cabinet Abergel, représenté par M. Jean-Noël Munoz, a été désigné le 5 mars 2024, par le Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels (sur proposition d'un comité ad hoc comprenant une majorité de membres indépendants) en qualité d'expert indépendant sur le fondement des dispositions de l'article 261-1 I, 1°, 2°, 4°, et III du Règlement général de l'AMF, pour se prononcer sur les conditions financières de l'Offre.

En application des dispositions de l'article 234-5 du Règlement général de l'AMF, le projet d'Offre a été déposé auprès de l'AMF le 19 avril 2024 par BNP Paribas, établissement présentateur agissant pour le compte de la Société, aux termes duquel la Société a proposé de manière irrévocable aux actionnaires de la société Covivio Hotels d'échanger les actions Covivio Hotels qu'ils détiennent contre des actions Covivio à émettre, selon une parité d'échange de trente-et-une (31) actions Covivio à émettre contre cent (100) actions Covivio Hotels apportées (dividende détaché).

Un avis de dépôt a été publié par l'AMF sur son site Internet le 19 avril 2024 sous le numéro 224C0552.

L'expert indépendant a émis son rapport en date du 13 mai 2024 (et complété le 21 mai) concluant à l'équité des termes du projet d'Offre.

Le 30 mai, l'AMF a déclaré l'Offre conforme aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables et a publié à cet effet une déclaration de conformité emportant visa de la note d'information relative à l'Offre sous le numéro 24-181.

L'Offre a été ouverte du 3 juin au 21 juin 2024.

### **2.3 Décisions du Directeur Général du 25 juin 2024**

Conformément aux pouvoirs qui lui ont ainsi été conférés, le Directeur Général de la Société, après avoir pris connaissance de l'avis de résultat publié par l'AMF le 24 juin 2024 sous le numéro 224C1010, a notamment :

- (i) pris acte de l'apport de 516 384 actions Covivio Hotels à l'Offre rémunérées en actions de la Société selon la parité d'échange de trente-et-une (31) actions Covivio pour cent (100) actions Covivio Hotels apportées à l'Offre, représentant un total de 160 080 actions de la Société à émettre et à répartir entre les apporteurs à l'Offre, y compris les actions de la Société formant rompu à céder sur le marché ;
- (ii) décidé, en conséquence, de procéder à une augmentation du capital de la Société d'un montant nominal de 480 240,00 euros, augmenté d'une prime d'apport globale de 11 086 761,60 euros sur la base de la valeur Covivio Hotels EPRA NDV par action retraité de la distribution au titre de l'exercice 2023, par voie d'émission de 160 080 actions ordinaires pour un prix d'émission arrondi à 72,26 euros par action, soit 3 euros de valeur nominale et 69,26 euros de prime d'apport par action, conformément aux termes de la 26<sup>ème</sup> résolution de l'Assemblée Générale ;
- (iii) décidé d'inscrire la prime d'apport globale s'élevant à 11 086 761,60 euros au passif du bilan sur un compte spécial « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, propriétaires d'actions anciennes et nouvelles ;
- (iv) procédé à l'imputation des frais, droits et honoraires de l'émission sur le montant de la prime d'apport et prélevé sur ladite prime la somme de 48 024,00 euros, correspondant à 10% du montant de l'émission afin de doter la réserve légale ; et
- (v) décidé, en conséquence de ce qui précède, de modifier l'article 6 des statuts « *Montant du Capital* » désormais rédigé comme suit :

*« Article 6 MONTANT DU CAPITAL*

*Le capital social est de 334 870 404 € (trois cent trente-quatre millions huit cent soixante-dix mille quatre cent quatre euros). Il est divisé en 111 623 468 (cent onze millions six cent vingt-trois mille quatre cent soixante-huit) actions de 3 € (trois euros) de nominal chacune ».*

- (vi) arrêté les termes définitifs du rapport complémentaire du Conseil d'Administration sur la base des résultats de l'OPE.

### **3. MODALITES DEFINITIVES DE L'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES REMISES EN ECHANGE DANS LE CADRE DE L'OFFRE**

Comme indiqué ci-dessus, le montant nominal de l'émission décidée le 25 juin 2024 par le Directeur Général sur délégation de compétence de l'Assemblée Générale et subdélégation du Conseil d'Administration du 17 avril 2024 s'élève à 480 240 euros. Le capital social de la Société a été porté de 334 390 164 euros à 334 870 404 euros.

Les modalités détaillées de l'émission des actions nouvelles, ainsi que, de manière plus générale, les termes et modalités de l'Offre figurent dans la note d'information visée par l'AMF le 30 mai 2024 sous le numéro 24-181 disponible sur le site internet de la Société ([www.covivio.eu](http://www.covivio.eu)) et de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

### **4. INCIDENCE DE L'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES REMISES EN ECHANGE DANS LE CADRE DE L'OFFRE SUR LA SITUATION DES ACTIONNAIRES**

Sur la base de l'émission des 160 080 actions nouvelles en rémunération des actions Covivio Hotels apportées à l'Offre, l'incidence de l'augmentation de capital sur la situation des actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres à la clôture du dernier exercice, est la suivante :

**Incidence de l'émission des 160 080 actions nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social préalablement à leur émission (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 25 juin 2024)**

	Nombre d'actions	Participation de l'actionnaire en % <sup>(1)</sup>
Avant l'augmentation de capital corrélative à l'Offre	111 463 388	1%
Après l'augmentation de capital corrélative à l'Offre	111 623 468	1%

<sup>(1)</sup> Il est précisé qu'à l'exception des 603 918 actions gratuites issues des plans d'attribution gratuite d'actions mis en place par la Société et dont l'attribution définitive de ces actions sera effectuée au moyen d'actions autodétenues par la Société, il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la Société.

**Incidence de l'émission des 160 080 actions nouvelles sur la quote-part des capitaux propres sociaux de la Société par action Covivio (calculs effectués sur la base des capitaux propres – tels qu'ils ressortent des comptes sociaux 31 décembre 2023 – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 25 juin 2024, après réduction des 714 131 actions auto-détenues au 31 mai 2024)**

	Quote-part des capitaux propres par action (comptes sociaux) <sup>(1)</sup>
Avant l'augmentation de capital corrélative à l'Offre	42,32
Après l'augmentation de capital corrélative à l'Offre	42,36

<sup>(1)</sup> Il est précisé qu'à l'exception des 603 918 actions gratuites issues des plans d'attribution gratuite d'actions mis en place par la Société et dont l'attribution définitive de ces actions sera effectuée au moyen d'actions autodétenues par la Société, il n'existe aucun

*autre titre donnant accès au capital de la Société.*

### **Incidence théorique de l'émission des actions nouvelles sur la valeur boursière actuelle de l'action de la Société**

L'incidence théorique de l'émission des 160 080 actions nouvelles sur la valeur boursière actuelle de l'action de la Société exprimée ci-dessous est calculée sur la base :

- (i) d'un cours de 47,30 euros (moyenne des 20 derniers cours de clôture qui précèdent le 25 juin 2024) ;
- (ii) d'un produit net de l'émission des 160 080 actions nouvelles de 11 567 001,60 euros.

Situation avant l'émission des actions nouvelles	
Nombre d'actions de la Société au 25 juin 2024 avant émission des actions nouvelles	111 463 388
Cours de l'action de la Société avant émission des actions nouvelles	47,30 €
Valeur boursière de la Société avant émission des actions nouvelles	5 271 995 326 €
Emission des actions nouvelles corrélative à l'Offre	
Nombre d'actions de la Société après émission	111 623 468
Produit net de l'émission des actions nouvelles	11 567 001,60 €
Situation après l'émission des actions nouvelles	
Valeur théorique d'une action de la Société après l'émission des actions nouvelles	47,33 €
Valeur boursière théorique de la Société après l'émission des actions nouvelles	5 283 562 327 €

\* \*

\*

Le Conseil d'Administration