

**First Supplement dated 24 April 2024  
to the Base Prospectus dated 14 December 2023**

**COVIVIO**  
L'immobilier vivant

**COVIVIO**  
HOTELS

**COVIVIO**

(A *société anonyme* established under the laws of France)

**COVIVIO HOTELS**

(A *société en commandite par actions* established under the laws of France)

**€6,000,000,000**

**Euro Medium Term Note Programme**

This first supplement (the **First Supplement**) is supplemental to, and should be read in conjunction with, the base prospectus dated 14 December 2023 which was granted the approval no. 23-515 on 14 December 2023 by the *Autorité des Marchés Financiers* (the **AMF**) (the **Base Prospectus**) prepared by Covivio (**Covivio**) and Covivio Hotels (**Covivio Hotels** and, together with Covivio, the **Issuers**) with respect to their €6,000,000,000 Euro Medium Term Note Programme (the **Programme**).

The Base Prospectus as supplemented constitutes a base prospectus in accordance with Article 8 of Regulation (EU) 2017/1129, as amended (the **Prospectus Regulation**).

Application has been made for approval of this First Supplement to the AMF in its capacity as competent authority pursuant to the Prospectus Regulation.

Unless the context otherwise requires, terms defined in the Base Prospectus shall have the same meanings when used in this First Supplement. To the extent that there is any inconsistency between any statement in this First Supplement and any other statement in, or incorporated by reference in, the Base Prospectus, the statements of this First Supplement shall prevail.

This First Supplement has been prepared pursuant to Article 23.1 of the Prospectus Regulation, for the purposes of giving information which amends or is additional to the information already contained in the Base Prospectus.

This First Supplement has been prepared for the purposes of:

- (a) Amending the section entitled “**Risk Factors**” of the Base Prospectus;
- (b) Amending the sections entitled “**Description of Covivio**” and “**Description of Covivio Hotels**” of the Base Prospectus;
- (c) Incorporating by reference Covivio’s 2023 Universal Registration Document and Covivio Hotels’ 2023 Universal Registration Document and making other consequential amendments in the section “**Documents Incorporated by Reference**” of the Base Prospectus;
- (d) Incorporating in the section entitled “**Recent Developments with respect to Covivio**” recent press releases published by Covivio, including the English language press release dated 23 April 2024 containing Covivio’s Q1 results;

- (e) Incorporating in the section entitled “**Recent Developments with respect to Covivio Hotels**” the English language press release dated 23 April 2024 containing Covivio Hotels’ Q1 results; and
- (f) Amending the sections entitled “**General Information**” of the Base Prospectus.

Copies of this First Supplement, the Base Prospectus and any documents incorporated by reference therein will be available on the websites of the AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)), Covivio ([www.covivio.eu/en/](http://www.covivio.eu/en/)) and Covivio Hotels ([www.covivio-hotels.fr](http://www.covivio-hotels.fr)), as applicable.

## TABLE OF CONTENTS

	<b>Page</b>
Risk Factors .....	4
Description of Covivio .....	5
Description of Covivio Hotels.....	6
Documents Incorporated by Reference .....	7
Recent Developments with respect to Covivio.....	17
Recent Developments with respect to Covivio Hotels .....	46
General Information .....	48
Persons Responsible for the First Supplement .....	51

## RISK FACTORS

The section entitled “**Risk Factors**” on pages 16 to 28 of the Base Prospectus is amended as follows:

- The paragraph entitled “**RISKS RELATING TO COVIVIO AND THE COVIVIO GROUP**” on page 16 of the Base Prospectus is deleted in its entirety and replaced with the following:

“The risk factors related to Covivio and the Covivio Group and their business are set out in pages 82 to 98 of the Covivio 2023 URD (Section 2.1) (as defined in the section entitled “*Documents Incorporated by Reference*”) and include the following:

- Risks linked to the environment in which Covivio operates;
- Risks related to climate change;
- Financial risks;
- Risks related to Covivio’s development;
- Risks related to information systems, data security and cyber-crime;
- Risks related to the legal and regulatory framework in which Covivio operates; and
- HR risks.

The risk categories set out in the Covivio 2023 URD are listed in order of importance based on the likelihood of their materialization and the estimated magnitude of their impact, shown in the materiality column. The main risks to which the Covivio Group is exposed are thus classified by category and net criticality (after taking into account the management measures in place) in decreasing order. In addition, the materiality level of each category is the one which applies to all the risks described in the category. Only those risk categories whose materiality is classified as “Very High”, “High” or “Moderate” within the Covivio 2023 URD have been selected in respect of this Base Prospectus.

As at the date of this Base Prospectus, the risk factors and the trends communicated in the Covivio 2023 URD are still relevant.”

- The paragraph entitled “**RISKS RELATING TO COVIVIO HOTELS AND ITS BUSINESS**” on page 16 of the Base Prospectus is deleted in its entirety and replaced with the following:

“The risks related to Covivio Hotels and its business are set out in pages 62 to 77 of the Covivio Hotels 2023 URD (Section 2.1) (as defined in the section entitled “*Documents Incorporated by Reference*”), and include the following:

- Risks related to the environment in which Covivio Hotels operates;
- Financial risks;
- Climate change risk;
- Risks related to information systems, data security and cyber-crime;
- Risks related to the legal and regulatory framework in which Covivio Hotels operates;
- Risks related to Covivio Hotels’ development; and
- HR risks.

The risk categories set out in the Covivio Hotels 2023 URD are listed in order of importance based on the likelihood of their materialization and the estimated magnitude of their impact, shown in the materiality column. The main risks to which Covivio Hotels is exposed are thus classified by category and net criticality (after taking into account the management measures in place) in decreasing order. In addition, the materiality level of each category is the one which applies to all the risks described in the category. Only those risk categories whose materiality is classified as “Very High”, “High” or “Moderate” within the Covivio Hotels 2023 URD have been selected in respect of this Base Prospectus.

As at the date of this Base Prospectus, the risk factors and the trends communicated in the Covivio Hotels 2023 URD are still relevant.”

## DESCRIPTION OF COVIVIO

The section entitled “**Description of Covivio**” appearing on page 84 of the Base Prospectus is deleted in its entirety and replaced with the following:

“The description of Covivio and the Covivio Group is contained in the sections of the Covivio 2023 URD which are incorporated by reference in the Base Prospectus and available on the website of Covivio and on the website of the AMF (see section "*Documents incorporated by Reference*" of this Base Prospectus).”

## DESCRIPTION OF COVIVIO HOTELS

The section entitled “**Description of Covivio Hotels**” appearing on page 85 of the Base Prospectus is deleted in its entirety and replaced with the following:

“The description of Covivio Hotels and the Covivio Hotels Group is contained in the sections of the Covivio Hotels 2023 URD which are incorporated by reference in the Base Prospectus and available on the website of Covivio Hotels and on the website of the AMF (see section "*Documents incorporated by Reference*" of this Base Prospectus).”

## DOCUMENTS INCORPORATED BY REFERENCE

The section entitled “**Documents Incorporated by Reference**” appearing on pages 29 to 38 of the Base Prospectus is deleted in its entirety and replaced with the following:

“This Base Prospectus should be read and construed in conjunction with the following documents, which have been previously or simultaneously published electronically, and the information referred to in the cross-reference list below which are incorporated in, and shall be deemed to form part of, this Base Prospectus:

### 1. **Documents incorporated by reference relating to Covivio:**

- (a) the sections referred to in the table below included in Covivio's 2023 universal registration document in the French language (*document d'enregistrement universel 2023*) which was filed with the AMF on 19 March 2024 under no. D.24-0137 (the **Covivio 2023 URD**) ([https://files.webdisclosure.com/1237741/covivio\\_deu\\_2023\\_pdf\\_mel.pdf](https://files.webdisclosure.com/1237741/covivio_deu_2023_pdf_mel.pdf));
- (b) the sections referred to in the table below included in Covivio's 2022 universal registration document in the French language (*document d'enregistrement universel 2022*) which was filed with the AMF on 16 March 2023 under no. D.23-0101 (the **Covivio 2022 URD**) (<https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2023/08/2022-%e2%80%93document-denregistrement-universel.pdf>);
- (c) the section “Terms and Conditions of the Notes” from pages 32 to 65 of Covivio's base prospectus dated 6 November 2020 approved by the AMF under number 20-542 on 6 November 2020 (the **2020 Terms and Conditions**) (<https://www.covivio.eu/fr/wp-content/uploads/sites/2/2020/12/2020-emetn-program-covivio-base-prospectus.pdf>); and
- (d) the section “Terms and Conditions of the Notes” from pages 36 to 77 of Covivio's base prospectus dated 30 December 2022 approved by the AMF under number 22-506 on 30 December 2022 (the **2022 Terms and Conditions** and together with the 2020 Terms and Conditions, the **Previous Terms and Conditions**) (<https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2023/11/euo2-2003041780-emetn-2022-base-prospectus-final.pdf>).

Free English translations of the Covivio 2022 URD, the Covivio 2023 URD are available on the website of Covivio:

- Covivio 2022 URD:  
[https://files.webdisclosure.com/1151403/covivio%20-%20urd%202022\\_mel.pdf](https://files.webdisclosure.com/1151403/covivio%20-%20urd%202022_mel.pdf)
- Covivio 2023 URD:  
<https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2024/04/Covivio-DEU-2023-version-UK-PDF-MEL.pdf>

These documents are available for information purposes only and are not incorporated by reference in this Base Prospectus. The only binding versions are the French language versions.

### 2. **Documents incorporated by reference relating to Covivio Hotels:**

- (a) the sections referred to in the table below included in Covivio Hotels' 2023 Universal Registration Document in the French language (*document d'enregistrement universel 2023*) which was filed with the AMF on 19 March 2024 under number n° D.24-0138 (the **Covivio Hotels 2023 URD**) ([https://files.webdisclosure.com/1237771/evo\\_covivio\\_hotels\\_urd2023\\_mel\\_240319\\_2.pdf](https://files.webdisclosure.com/1237771/evo_covivio_hotels_urd2023_mel_240319_2.pdf));

- (b) the sections referred to in the table below included in Covivio Hotels' 2022 Universal Registration Document in the French language (*document d'enregistrement universel 2022*) which was filed with the AMF on 24 March 2023 under number n° D.23-0150 (the **Covivio Hotels 2022 URD**) ([https://files.webdisclosure.com/1147685/coh\\_covivio\\_hotels\\_urd\\_2022\\_fr\\_mel\\_23\\_03\\_23.pdf](https://files.webdisclosure.com/1147685/coh_covivio_hotels_urd_2022_fr_mel_23_03_23.pdf)).

Free English translations of the Covivio Hotels 2022 URD and the Covivio Hotels 2023 URD are available on the website of Covivio Hotels:

- Covivio Hotels 2022 URD:  
<https://www.covivio-hotels.fr/wp-content/uploads/sites/8/2023/10/2022-universal-registration-document.pdf>.
- Covivio Hotels 2023 URD:  
[https://www.covivio-hotels.fr/wp-content/uploads/sites/8/2023/10/cov2023\\_covivio-hotels\\_urd\\_en\\_v\\_mel\\_2024-04-19.pdf](https://www.covivio-hotels.fr/wp-content/uploads/sites/8/2023/10/cov2023_covivio-hotels_urd_en_v_mel_2024-04-19.pdf).

These documents are available for information purposes only and are not incorporated by reference in this Base Prospectus. The only binding versions are the French language versions.

Such documents shall be deemed to be incorporated in, and form part of, this Base Prospectus, save that any statement contained in a document which is deemed to be incorporated by reference herein shall be deemed to be modified or superseded for the purpose of this Base Prospectus to the extent that a statement contained herein modifies or supersedes such earlier statement (whether expressly, by implication or otherwise). Any statement so modified or superseded shall not be deemed, except as so modified or superseded, to constitute a part of this Base Prospectus. Non-incorporated parts of the documents incorporated by reference in this Base Prospectus are either not relevant for the investors or covered elsewhere in this Base Prospectus.

The documents incorporated by reference in this Base Prospectus are or will be published on, and may be obtained without charge from the website of Covivio ([www.covivio.eu/fr/](http://www.covivio.eu/fr/)) or Covivio Hotels ([www.covivio-hotels.fr](http://www.covivio-hotels.fr)), as applicable, and on the website of the AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

Other than in relation to the documents which are deemed to be incorporated by reference, the information on the websites to which this Base Prospectus refers (including for the avoidance of doubt any information on the websites which appear in the documents incorporated by reference) does not form part of this Base Prospectus and has not been scrutinised or approved by the AMF.

For the purposes of the Prospectus Regulation, the information incorporated by reference in this Base Prospectus with respect to each Issuer is set out in the cross-reference tables below. For the avoidance of doubt, the information requested to be disclosed by the Issuers pursuant to Annex 7 of the Commission Delegated Regulation 2019/980 supplementing the Prospectus Regulation, as amended (the **Commission Delegated Regulation**) and not referred to in the cross-reference tables below is contained in the relevant sections of this Base Prospectus or is not relevant for investors.



## CROSS-REFERENCE TABLE

### COVIVIO

Rule	Commission Delegated Regulation – Annex 7	Covivio 2022 URD	Covivio 2023 URD
<b>3</b>	<b>RISK FACTORS</b>		
	A description of the material risks that are specific to the issuer and that may affect the issuer’s ability to fulfil its obligations under the securities, in a limited number of categories, in a section headed ‘Risk Factors’. In each category the most material risks, in the assessment of the issuer, offeror or person asking for admission to trading on a regulated market, taking into account the negative impact on the issuer and the probability of their occurrence, shall be set out first. The risk factors shall be corroborated by the content of the registration document.		Pages 82 to 98 (Section 2.1)
<b>4</b>	<b>INFORMATION ABOUT THE ISSUER</b>		
4.1	History and development of the Issuer		Pages 548 and 549 (Section 6.1.1)
4.1.1	the legal and commercial name of the issuer		Page 551 (Section 6.2.1.1)
4.1.2	the place of registration of the issuer, its registration number and legal entity identifier (‘LEI’).		Pages 551 and 552 (Sections 6.2.1.4, 6.2.1.7 and 6.2.1.12)
4.1.3	the date of incorporation and the length of life of the issuer, except where indefinite		Page 551 (6.2.1.9)
4.1.4	the domicile and legal form of the issuer, the legislation under which the issuer operates, its country of incorporation, the address, telephone number of its registered office (or principal place of business if different from its registered office) and website of the issuer, if any, with a disclaimer that the information on the website does not form part of the prospectus unless that information is incorporated by reference into the prospectus		Pages 551 and 552 (Sections 6.2.1.2 to 6.2.1.4, 6.2.1.8 and 6.2.1.12)
4.1.5	any recent events particular to the issuer and which are to a material extent relevant to the evaluation of the issuer's solvency		Not Applicable
<b>5</b>	<b>BUSINESS OVERVIEW</b>		
5.1	<u>Principal activities</u>		Pages 18 to 25 (Section 1.2)
5.1.1	A brief description of the issuer's principal activities stating the main categories of products sold and/or services performed		Pages 18 to 41 (Sections 1.2 and 1.3)
<b>6</b>	<b>ORGANISATIONAL STRUCTURE</b>		
6.1	If the issuer is part of a group, a brief description of the group and the issuer’s position within the group. This may be in the form of, or accompanied by, a diagram of the organisational structure if this helps to clarify the structure.		Page 550 (Section 6.1.2), Pages 567 to 568 (Section 6.6)

Rule	Commission Delegated Regulation – Annex 7	Covivio 2022 URD	Covivio 2023 URD
<b>9</b>	<b>ADMINISTRATIVE, MANAGEMENT, AND SUPERVISORY BODIES</b>		
9.1	Names, business addresses and functions in the issuer of the following persons, and an indication of the principal activities performed by them outside the issuer where these are significant with respect to that issuer: (a) members of the administrative, management or supervisory bodies; (b) partners with unlimited liability, in the case of a limited partnership with a share capital.		Pages 453 to 458 (Section 5.3.1) and 459 to 476 (Section 5.3.2.1)
9.2.	<u>Administrative, management, and supervisory bodies conflicts of interests</u>  Potential conflicts of interests between any duties to the issuer, of the persons referred to in item 9.1, and their private interests and or other duties must be clearly stated. In the event that there are no such conflicts, a statement to that effect must be made.		Page 481 (Section 5.3.2.2.4.4)
<b>10</b>	<b>MAJOR SHAREHOLDERS</b>		
10.1	To the extent known to the issuer, state whether the issuer is directly or indirectly owned or controlled and by whom and describe the nature of such control and describe the measures in place to ensure that such control is not abused.		Pages 556 and 557 (Section 6.3.3)
<b>11</b>	<b>FINANCIAL INFORMATION CONCERNING THE ISSUER'S ASSETS AND LIABILITIES, FINANCIAL POSITION AND PROFITS AND LOSSES</b>		
11.1	<u>Historical Financial Information</u>		
11.1.1	Historical financial information covering the latest two financial years (at least 24 months) or such shorter period as the issuer has been in operation and the audit report in respect of each year.	<u>Consolidated Financial Statements:</u> Pages 277 to 344 (Sections 4.1 to 4.3)  <u>Covivio's Financial Statements:</u> Pages 346 to 387 (Sections 4.4 to 4.6)	<u>Consolidated Financial Statements:</u> Pages 289 to 357 (Sections 4.1 to 4.3)  <u>Covivio's Financial Statements:</u> Pages 360 to 401 (Sections 4.4 to 4.6)
11.1.3	Accounting standards  The financial information must be prepared according to International Financial Reporting Standards as endorsed in the Union based on Regulation (EC) No 1606/2002.  If Regulation (EC) No 1606/2002 is not applicable the financial statements must be prepared according to:  (a) a Member State's national accounting standards for issuers from the EEA as required by Directive 2013/34/EU;  (b) a third country's national accounting standards equivalent to Regulation (EC) No 1606/2002 for third country issuers.  Otherwise the following information must be included in the registration document:  (a) a prominent statement that the financial information included in the registration document has not been prepared	<u>Consolidated Financial Statements:</u> Pages 283 to 284 (Section 4.2.1)  <u>Covivio's Financial Statements:</u> Page 351 (Section 4.5.2)	<u>Consolidated Financial Statements:</u> Pages 295 to 296 (Section 4.2.1)  <u>Covivio's Financial Statements:</u> Page 365 (Section 4.5.2)

Rule	Commission Delegated Regulation – Annex 7	Covivio 2022 URD	Covivio 2023 URD
	<p>in accordance with International Financial Reporting Standards as endorsed in the Union based on Regulation (EC) No 1606/2002 and that there may be material differences in the financial information had Regulation (EC) No 1606/2002 been applied to the historical financial information;</p> <p>(b) immediately following the historical financial information a narrative description of the differences between Regulation (EC) No 1606/2002 as adopted by the Union and the accounting principles adopted by the issuer in preparing its annual financial statements.</p>		
11.1.4	<p>Where the audited financial information is prepared according to national accounting standards, the financial information must include at least the following:</p> <p>(a) the balance sheet;</p> <p>(b) the income statement;</p> <p>(c) the accounting policies and explanatory notes.</p>	<p><u>Covivio's Financial Statements:</u></p> <p>Pages 346 to 347 (Section 4.4.1)</p> <p>Pages 348 to 349 (Section 4.4.2)</p> <p>Pages 349 to 382 (Section 4.5)</p>	<p><u>Covivio's Financial Statements:</u></p> <p>Pages 360 to 361 (Section 4.4.1)</p> <p>Pages 362 to 363 (Section 4.4.2)</p> <p>Pages 363 to 396 (Section 4.5)</p>
11.1.5	<p>Consolidated financial statements</p> <p>If the issuer prepares both stand-alone and consolidated financial statements, include at least the consolidated financial statements in the registration document.</p>	<p>Pages 277 to 340 (Sections 4.1 and 4.2)</p>	<p>Pages 289 to 353 (Sections 4.1 and 4.2)</p>
11.1.6	<p>Age of financial information</p> <p>The balance sheet date of the last year of audited financial information may not be older than 18 months from the date of the registration document</p>	<p><u>Consolidated Financial Statements:</u> Pages 277 to 278 (Section 4.1.1)</p> <p><u>Covivio's Financial Statements:</u> Pages 346 to 347 (Section 4.4.1)</p>	<p><u>Consolidated Financial Statements:</u> Pages 289 to 290 (Section 4.1.1)</p> <p><u>Covivio's Financial Statements:</u> Pages 360 to 361 (Section 4.4.1)</p>
11.2	<u>Auditing of historical annual financial information</u>		
11.2.1	<p>The historical annual financial information must be independently audited. The audit report shall be prepared in accordance with Directive 2006/43/EC and Regulation (EU) No 537/2014.</p> <p>Where Directive 2006/43/EC and Regulation (EU) No 537/2014 do not apply, the historical financial information must be audited or reported on as to whether or not, for the purposes of the registration document, it gives a true and fair view in accordance with auditing standards applicable in a Member State or an equivalent standard. Otherwise, the following information must be included in the registration document:</p> <p>(a) a prominent statement disclosing which auditing standards have been applied;</p> <p>(b) an explanation of any significant departures from International Standards on Auditing.</p>	<p><u>Consolidated Financial Statements:</u> Pages 341 to 344 (Section 4.3)</p> <p><u>Covivio's Financial Statements:</u> Pages 383 to 387 (Section 4.6)</p>	<p><u>Consolidated Financial Statements:</u> Pages 354 to 357 (Section 4.3)</p> <p><u>Covivio's Financial Statements:</u> Pages 397 to 401 (Section 4.6)</p>

Rule	Commission Delegated Regulation – Annex 7	Covivio 2022 URD	Covivio 2023 URD
11.2.1a	Where audit reports on the historical financial information have been refused by the statutory auditors or where they contain qualifications, modifications of opinion, disclaimers or an emphasis of matter, the reason must be given, and such qualifications, modifications, disclaimers or emphasis of matter must be reproduced in full.	Not Applicable	Not Applicable
11.3	<p><u>Legal and arbitration proceedings</u></p> <p>Information on any governmental, legal or arbitration proceedings (including any such proceedings which are pending or threatened of which the issuer is aware), during a period covering at least the previous 12 months which may have, or have had in the recent past significant effects on the issuer and/or group’s financial position or profitability, or provide an appropriate negative statement.</p>		Pages 299 (Section 4.2.2.9.2), 335 (Section 4.2.5.12) and 568 (Section 6.6.6)

## CROSS-REFERENCE TABLE

### COVIVIO HOTELS

Rule	Commission Delegated Regulation – Annex 7	Covivio Hotels 2022 URD	Covivio Hotels 2023 URD
<b>1.</b>	<b>PERSONS RESPONSIBLE, THIRD PARTY INFORMATION, EXPERTS' REPORTS AND COMPETENT AUTHORITY APPROVAL</b>		
1.3	<p>Where a statement or report attributed to a person as an expert is included in the registration document, provide the following information in relation to that person:</p> <p>(a) name;</p> <p>(b) business address;</p> <p>(c) qualifications;</p> <p>(d) material interest if any in the issuer.</p> <p>If the statement or report has been produced at the issuer's request, state that such statement or report has been included in the registration document with the consent of the person who has authorised the contents of that part of the registration document for the purpose of the prospectus.</p>	Page 256 (Sections 6.6.1 and 6.6.2)	Page 276 (Sections 6.6.1 and 6.6.2)
<b>2.</b>	<b>STATUTORY AUDITORS</b>		
2.1	Names and addresses of the issuer's auditors for the period covered by the historical financial information (together with their membership in a professional body).	Page 253 (Section 6.3.4)	Page 273 (Section 6.3.4)
<b>3.</b>	<b>RISK FACTORS</b>		
	<p>A description of the material risks that are specific to the issuer and that may affect the issuer's ability to fulfil its obligations under the securities, in a limited number of categories, in a section headed 'Risk Factors'.</p> <p>In each category the most material risks, in the assessment of the issuer, offeror or person asking for admission to trading on a regulated market, taking into account the negative impact on the issuer and the probability of their occurrence, shall be set out first. The risk factors shall be corroborated by the content of the registration document.</p>		Pages 62 to 77 (Section 2.1)
<b>4.</b>	<b>INFORMATION ABOUT THE ISSUER</b>		
<b>4.1</b>	<b><u>History and development of the Issuer</u></b>		Page 268 (Section 6.2.1)
4.1.1	The legal and commercial name of the Issuer		Page 264 (Section 6.1.1.1)
4.1.2	The place of registration of the Issuer, its registration number and legal entity identifier ("LEI")		Page 264 (Section 6.1.1.4)
4.1.3	The date of incorporation and length of life of the Issuer, except where the period is indefinite		Page 264 (Section 6.1.1.7)
4.1.4	The domicile and legal form of the Issuer, the legislation under which the Issuer operates, its country of incorporation, the address, telephone number of its registered office (or principal place of business if different from its registered office) and website of the Issuer, if any, with a disclaimer that the information on the website does not form part of the prospectus unless that information is incorporated by reference into the prospectus		Pages 264 and 265 (Sections 6.1.1.2, 6.1.1.3, 6.1.1.6 and 6.1.1.9)

<b>Rule</b>	<b>Commission Delegated Regulation – Annex 7</b>	<b>Covivio Hotels 2022 URD</b>	<b>Covivio Hotels 2023 URD</b>
4.1.5	Any recent events particular to the Issuer and which are to a material extent relevant to the evaluation of the Issuer's solvency		Not Applicable
<b>5.</b>	<b>BUSINESS OVERVIEW</b>		
<b>5.1</b>	<b><u>Principal activities</u></b>		
5.1.1	A brief description of the Issuer's principal activities stating the main categories of products sold and/or services performed		Pages 10 to 18 (Section 1.2.2)
5.1.2	The basis for any statements made by the issuer regarding its competitive position.		Page 51 (Section 1.8.8)
<b>6.</b>	<b>ORGANISATIONAL STRUCTURE</b>		
6.1	If the issuer is part of a group, a brief description of the group and the issuer's position within the group. This may be in the form of, or accompanied by, a diagram of the organisational structure if this helps to clarify the structure		Pages 50 (Section 1.8.1), 180 to 181 (Section 4.5.6.5) and 269 to 270 (Section 6.2.2)
<b>9.</b>	<b>ADMINISTRATIVE, MANAGEMENT, AND SUPERVISORY BODIES</b>		
9.1	Names, business addresses and functions within the issuer of the following persons and an indication of the principal activities performed by them outside of that issuer where these are significant with respect to that issuer:  (a) members of the administrative, management or supervisory bodies;  (b) partners with unlimited liability, in the case of a limited partnership with a share capital.		Pages 210 to 212 (Section 5.2.1.1), 214 (Section 5.2.1.4), 215 to 234 (Sections 5.2.2.1.1 to 5.2.2.1.3) and 248 (Section 5.2.3.1.1)
9.2.	Administrative, management, and supervisory bodies conflicts of interests  Potential conflicts of interests between any duties to the issuer, of the persons referred to in item 9.1, and their private interests and or other duties must be clearly stated. In the event that there are no such conflicts, a statement to that effect must be made.		Pages 237 (Section 5.2.2.2.3.3) and 273 (Section 6.3.3.2.5)
<b>10.</b>	<b>MAJOR SHAREHOLDERS</b>		
10.1	To the extent known to the issuer, state whether the issuer is directly or indirectly owned or controlled and by whom, and describe the nature of such control and describe the measures in place to ensure that such control is not abused		Page 44 (Section 1.6.2)

Rule	Commission Delegated Regulation – Annex 7	Covivio Hotels 2022 URD	Covivio Hotels 2023 URD
11.	<b>FINANCIAL INFORMATION CONCERNING THE ISSUER'S ASSETS AND LIABILITIES, FINANCIAL POSITION AND PROFITS AND LOSSES</b>		
11.1	<b><u>Historical Financial Information</u></b>		
11.1.1	Historical financial information covering the latest two financial years (at least 24 months) or such shorter period as the issuer has been in operation and the audit report in respect of each year.	<u>Consolidated Financial Statements</u> : Pages 88 to 134 (Sections 4.1 to 4.3)  <u>Covivio Hotels' Financial Statements</u> : Pages 135 to 167 (Sections 4.4 to 4.6)	<u>Consolidated Financial Statements</u> : Pages 96 to 147 (Sections 4.1 to 4.3)  <u>Covivio Hotels' Financial Statements</u> : Pages 148 to 185 (Sections 4.4 to 4.6)
11.1.3	<p>Accounting standards</p> <p>The financial information must be prepared according to International Financial Reporting Standards as endorsed in the Union based on Regulation (EC) No 1606/2002.</p> <p>If Regulation (EC) No 1606/2002 is not applicable the financial statements must be prepared according to:</p> <p>(a) a Member State's national accounting standards for issuers from the EEA as required by Directive 2013/34/ EU;</p> <p>(b) a third country's national accounting standards equivalent to Regulation (EC) No 1606/2002 for third country issuers.</p> <p>Otherwise the following information must be included in the registration document:</p> <p>(a) a prominent statement that the financial information included in the registration document has not been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as endorsed in the Union based on Regulation (EC) No 1606/2002 and that there may be material differences in the financial information had Regulation (EC) No 1606/2002 been applied to the historical financial information;</p> <p>(b) immediately following the historical financial information a narrative description of the differences between Regulation (EC) No 1606/2002 as adopted by the Union and the accounting principles adopted by the issuer in preparing its annual financial statements.</p>	<u>Consolidated Financial Statements</u> : Pages 93 to 94 (Section 4.2.1)  <u>Covivio Hotels' Financial Statements</u> : Page 139 (Section 4.5.2)	<u>Consolidated Financial Statements</u> : Pages 101 to 102 (Section 4.2.1)  <u>Covivio Hotels' Financial Statements</u> : Page 152 (Section 4.5.2)
11.1.4	<p>Where the audited financial information is prepared according to national accounting standards, the financial information must include at least the following:</p> <p>(a) the balance sheet;</p> <p>(b) the income statement;</p> <p>(c) the accounting policies and explanatory notes.</p>	<u>Covivio Hotels' Financial Statements</u> :  Pages 135 to 136 (Section 4.4.1)  Page 137 (Section 4.4.2)  Pages 138 to 164 (Section 4.5)	<u>Covivio Hotels' Financial Statements</u> :  Pages 148 to 149 (Section 4.4.1)  Pages 150 to 151 (Section 4.4.2)  Pages 151 to 182 (Section 4.5)
11.1.5	<p>Consolidated financial statements</p> <p>If the Issuer prepares both stand-alone and consolidated financial statements, include at least the consolidated financial statements in the registration document.</p>	Pages 88 to 129 (Sections 4.1 and 4.2)	Pages 96 to 142 (Sections 4.1 and 4.2)

Rule	Commission Delegated Regulation – Annex 7	Covivio Hotels 2022 URD	Covivio Hotels 2023 URD
11.1.6	<p>Age of financial information</p> <p>The balance sheet date of the last year of audited financial information may not be older than 18 months from the date of the registration document</p>	<p><u>Consolidated Financial Statements</u>: Pages 88 to 89 (Section 4.1.1)</p> <p><u>Covivio Hotels' Financial Statements</u>: Pages 135 to 136 (Section 4.4.1)</p>	<p><u>Consolidated Financial Statements</u>: Pages 96 to 97 (Section 4.1.1)</p> <p><u>Covivio Hotels' Financial Statements</u>: Pages 148 to 149 (Section 4.4.1)</p>
<b>11.2</b>	<b><u>Auditing of Historical financial information</u></b>		
11.2.1	<p>The historical financial information must be independently audited. The audit report shall be prepared in accordance with Directive 2006/43/EC and Regulation (EU) No 537/2014.</p>	<p><u>Consolidated Financial Statements</u>: Pages 130 to 134 (Section 4.3)</p> <p><u>Covivio Hotels' Financial Statements</u>: Pages 164 to 167 (Section 4.6)</p>	<p><u>Consolidated Financial Statements</u>: Pages 143 to 147 (Section 4.3)</p> <p><u>Covivio Hotels' Financial Statements</u>: Pages 182 to 185 (Section 4.6)</p>
11.2.1a	<p>Where audit reports on the historical financial information have been refused by the statutory auditors or where they contain qualifications, modifications of opinion, disclaimers or an emphasis of matter, the reason must be given, and such qualifications, modifications, disclaimers or emphasis of matter must be reproduced in full.</p>	Not Applicable	Not Applicable



## RECENT DEVELOPMENTS WITH RESPECT TO COVIVIO

The section entitled “**Recent Developments with respect to Covivio**” appearing on pages 88 to 94 of the Base Prospectus is deleted in its entirety and replaced as follows:

“1. On 17 April 2024, Covivio published the following press release:

Paris, 17 April 2024

### **Paris CBD: new lettings in Covivio’s Parisian assets**

#### **> Successful letting of the new Wellio space in Paris Saint-Lazare**

##### **> A new tenant for Avenue Delcassé**

*Covivio is announcing the opening of the new Wellio space in Paris Saint-Lazare, its new Paris flagship, located in its European headquarters, L’Atelier, and already fully let. Meanwhile, the Group is upgrading the commercial offer of its Avenue Delcassé building by leasing 3,600 m<sup>2</sup> to an independent financial services group. These two operations, in the heart of the Paris CBD, illustrate Covivio’s ability to develop tailor-made commercial offers adapted to the type of property in its portfolio and the needs of its clients.*

*“Covivio has had an active start to the year, with three new leases added to the 27,000 m<sup>2</sup> of office space let in recent months. They demonstrate the attractiveness of our properties, our ability to adapt our portfolio and, not least, the relevance of our constantly evolving offering. We are particularly proud of the opening of our new flagship, Wellio Paris Saint-Lazare, which embodies our operated office model,”* **Céline Leonardi, Commercialisation and Design UX Director Covivio, and Wellio Director.**

#### **Opening and successful letting of the new Wellio space in Paris Saint-Lazare**

Located in Covivio’s new European headquarters (L’Atelier, Paris 8th arrondissement), Wellio Paris Saint-Lazare, the new flagship of the Wellio network, has already attracted two users occupying the entire site: Lipton Teas and Infusions, the world’s largest tea company, and Way, a software solution for hotel brands.

The geographical centrality, the warm interior design by Maison Sarah Lavoine and the L’Atelier service areas (restaurant, lobby with bar, meeting rooms, event areas and rooftop), operated by Wellio, were compelling arguments for the two new partners, for which L’Atelier is a real lever of attractiveness for retaining their employees and attracting new talent in the future.

Covivio wanted its headquarters to be a showcase for its purpose, its expertise and its offering. L’Atelier is intended to function as a veritable ecosystem. In addition to the Covivio and Wellio private spaces and communal areas, the site offers a series of events and serviced meeting rooms available for external marketing (3 event spaces, 3 project areas and 11 meeting rooms).

*“At Way, we are delighted to be part of the Wellio Paris Saint-Lazare spot. The development of our all-in-one experiential platform requires us to offer our teams and recruiting talent an ideal environment with a central location, elegant design and a wide range of services... which is the case at L’Atelier.”*, says **Jean-Marc Gottero, Managing Director France, Way.**

#### **A new tenant for the Avenue Delcassé building, Paris 8th arrondissement**

Covivio has signed a firm twelve-year rental agreement with an independent financial services group, for 3,600 m<sup>2</sup> in its building on 11 avenue Delcassé, located in the 8th arrondissement of Paris, between boulevard Haussmann and rue Miromesnil.

Attracted by the building's strategic location, just a few steps from its head office and close to the Miromesnil underground station (lines 9, 13 and 14), not to mention its terrace, the new tenant is set to install its teams by January 2026.

Acquired by Covivio in 2009, this 5,000 m<sup>2</sup>, eight-storey building previously combined a flexible office offer with Wellio and a commercial lease offer. By upgrading its commercial approach, Covivio is meeting the needs of a new rental partner and adapting its portfolio to strong demand for office space in the Paris CBD.

This operation illustrates Covivio's ability to respond to different needs for office space and services. It is also synonymous with value creation, with an expected increase of 22% in rental income upon completion of the renovation programme.

2. On 19 April 2024, Covivio published the following press release:

Paris, 19<sup>th</sup> April 2024

### **A major step towards strengthening exposure to the hotel business**

*Covivio today finalized the transaction, announced on 22nd February 2024, related to the acquisition of the 8.3% stake held by Generali in its subsidiary Covivio Hotels, in exchange for new Covivio shares. By increasing its exposure to the hotel sector to 20% (from 17% by the end of 2023), this transaction marks a major step in Covivio's reinforcement in this growing asset class. This reinforcement may continue via the launch of a public exchange offer for the remaining 47.8% of Covivio Hotels' capital.*

### **Increased exposure to hotels and improved financial indicators**

On April 19<sup>th</sup>, Covivio and Generali finalized the contribution of 8.3% of the capital of Covivio Hotels held by Generali in exchange for new Covivio shares. The exchange ratio for this transaction is 31 Covivio shares for 100 Covivio Hotels shares, ex-dividends (2023). Generali has undertaken not to transfer the Covivio shares it has received in exchange for its Covivio Hotels shares until July 31st, 2024. Covivio now holds 52.2% of the capital and voting rights of Covivio Hotels.

This transaction is part of a strategic move to rebalance the Group's portfolio, thereby increasing exposure to the hotel sector, which has demonstrated its ability to outperform inflation and GDP growth over a long period and offers promising growth prospects. Growth in overnight stays is expected to reach +5%/year by 2030<sup>1</sup>, while future supply represents only 2% of existing hotel stock on average in Europe.

With this contribution<sup>2</sup>, equivalent to the acquisition of €500 million in assets, Covivio is strengthening its position in one of the highest-quality portfolio on the market, comprising 313 prime hotels, 89% of which are in major European tourist cities such as Paris, Berlin, Rome, London, Barcelona, and Madrid.

The share of hotels in Covivio's portfolio now stands at 20%, compared with 17% at the end of 2023, accelerating the balancing between hotels, offices, and residential units.

This reinforcement will have a positive impact on recurring net income (adjusted EPRA Earnings) per share of around +1% (quasi-neutral for NAV, at -0.3%). The 2024 recurring net income guidance communicated in mid-February 2023 (of around €440 million) does not take into account this transaction, the impact of which will be clarified at the time of the 2024 half-year results. Covivio's debt indicators will also be improved, with Covivio Hotels posting an LTV ratio of 34% and a Net Debt/EBITDA ratio of 8.5x.

### **Launch of a public exchange offer for the remaining share capital of Covivio Hotels**

In the coming weeks, Covivio will launch a mandatory public exchange offer (the "Offer"), in the form of a simplified offer, for the remaining share capital of Covivio Hotels, on the same terms as the contribution by Generali (31 Covivio shares for 100 Covivio Hotels shares, ex-dividends 2023). Covivio does not intend to implement a squeeze-out at the end of the Offer, nor to carry out a merger within 12 months of the closing of the Offer.

In this context, Covivio Hotels' Supervisory Board set up on February 22nd, 2024, an ad hoc committee comprising Adriana Saitta, Caisse des Dépôts et Consignations and SOGECAP. On March 5th, 2024, the Supervisory Board appointed the firm Abergel, represented by Mr. Jean-Noël Munoz, as independent appraiser, in accordance with the ad hoc committee's proposal, to give an opinion on the financial terms of the Offer, and whose report will be reproduced in Covivio Hotels' response memorandum.

---

<sup>1</sup> Source : Oxford Economics

<sup>2</sup> The contribution transaction was the subject of reports on the remuneration and value of the contributions drawn up by a contribution appraiser and was concluded on the basis of a parity of 31 Covivio shares for 100 Covivio Hotels shares, ex-dividends (2023).

The Offer, which is subject to a compliance decision by *Autorité des Marchés Financiers* (the AMF), was the subject of a resolution approved by Covivio's Annual General Meeting on April 17th, 2024.

The draft offer document relating to the Offer was filed today. More detailed information on the Offer will be available in Covivio's press release on the Offer that will be published today pursuant to article 231-16, II of the AMF's general regulations, as well as in the draft offer document available on Covivio's website (<https://www.covivio.eu/fr/>) and on the AMF's website ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

3. On 19 April 2024, Covivio published the following press release:

*Ce communiqué ne constitue pas une offre d'acquérir des titres. L'offre décrite ci-après ne pourra être ouverte qu'une fois déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers.*

**COMMUNIQUE RELATIF AU DEPOT D'UN PROJET D'OFFRE PUBLIQUE  
D'ECHANGE SIMPLIFIEE VISANT LES ACTIONS DE LA SOCIETE**



**INITIEE PAR LA SOCIETE**



**PRESENTEE PAR**



**PROJET DE NOTE D'INFORMATION DE LA SOCIETE COVIVIO**

**TERMES DE L'OFFRE**

31 actions nouvelles Covivio à émettre contre 100 actions Covivio Hotels.

**DUREE DE L'OFFRE**

15 jours de négociation

Le calendrier de l'offre sera déterminé par l'Autorité des marchés financiers conformément à son règlement général.



Le présent communiqué établi par Covivio relatif à la présente offre publique d'échange simplifiée, dont le projet de note d'information a fait l'objet d'un dépôt le 19 avril 2024 auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») est publié en application de l'article 231-16, II de son règlement général.

**CETTE OFFRE ET LE PROJET DE NOTE D'INFORMATION RESTENT SOUMIS A L'EXAMEN DE L'AMF**

Le projet de note d'information est disponible sur le site Internet de Covivio (<https://www.covivio.eu/fr/>) et de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et peut être obtenu sans frais auprès de Covivio (18, avenue François Mitterrand, 57000 Metz) et BNP Paribas Corporate & Institutional Banking (16, boulevard des Italiens - 75009 Paris) (« **BNP Paribas** »).

## 1. PRÉSENTATION DE L'OFFRE

### 1.1. Présentation de l'Offre et identité de l'Initiateur

En application du Titre III du Livre II et plus particulièrement de l'article 233-1 1° du règlement général de l'AMF, la société Covivio, société anonyme à conseil d'administration au capital de 314.473.419<sup>1</sup> euros, dont le siège social est situé 18, avenue François Mitterrand, 57000 Metz, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Metz sous le numéro 364 800 060, dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment A du marché réglementé d'Euronext à Paris (« **Euronext Paris** ») sous le code ISIN FR0000064578 (« **Covivio** » ou l'« **Initiateur** »), propose de manière irrévocable aux actionnaires de la société Covivio Hotels, société en commandite par actions à conseil de surveillance au capital de 592.565.808 euros, dont le siège social est situé 10, rue de Madrid, 75008 Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 955 515 895, dont les actions sont admises aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris sous le code ISIN FR0000060303 (« **Covivio Hotels** » ou la « **Société** »), d'échanger les actions Covivio Hotels qu'ils détiennent contre des actions Covivio à émettre, selon une parité d'échange de 31 actions Covivio à émettre contre 100 actions Covivio Hotels apportées (l'« **Offre** »).

Il est précisé qu'à la date du projet de note d'information (le « **Projet de Note d'Information** »), l'Initiateur détient directement ou indirectement 77.292.210 actions Covivio Hotels (dont deux actions sont détenues indirectement), représentant 52,17 % du capital existant et des droits de vote théoriques de la Société.

En conséquence, l'Offre porte sur la totalité des actions existantes de la Société non encore détenues directement ou indirectement, à l'exception des 7.778 actions auto-détenues par la Société, sous réserve de la décision du conseil de surveillance de la Société du 13 mai 2024 de ne pas les apporter à l'Offre, soit à la date du Projet de Note d'Information, un maximum de 70.841.464 actions Covivio Hotels représentant autant de droits de vote, soit 47,82 % du capital et des droits de vote théoriques de la Société. A la connaissance de l'Initiateur, il n'existe aucun autre titre de capital, ni aucun autre instrument financier ou droit pouvant donner accès immédiatement ou à terme au capital social ou aux droits de vote de la Société.

L'Offre résulte de la réalisation d'apports en nature, en date du 19 avril 2024, dans les conditions décrites à la section 1.2.4 « *Contrat d'Apport* » du Projet de Note d'Information, de 12.316.445 actions de la Société, représentant 8,31 % du capital et des droits de vote de la Société ayant conduit l'Initiateur à réaliser un excès de vitesse d'acquisition au sens de l'article 234-5 du règlement général de l'AMF, et revêt donc un caractère obligatoire en application de l'article L. 433-3, I. du Code monétaire et financier.

L'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée conformément aux dispositions des articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

BNP Paribas, en tant qu'établissement présentateur de l'Offre, agissant pour le compte de l'Initiateur, a déposé le projet d'Offre et le Projet de Note d'Information auprès de l'AMF le 19 avril 2024. Conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, BNP Paribas garantit seul la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre.

Les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de Covivio, seront déposées auprès de l'AMF et mises à disposition du public au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre, conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF.

---

<sup>1</sup> Nouveau capital social de Covivio résultant de la réalisation des Apports en Nature tels que définis au paragraphe 1.2.4 du Projet de Note d'Information.

## 1.2. Contexte et motifs de l'Offre

### 1.2.1. L'Initiateur et la Société

Covivio est une société foncière ayant opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (« **SIIC** »), spécialisée à titre principal dans l'acquisition, la construction, l'exploitation et la mise en valeur par voie de location, d'immeubles, terrains et droits assimilés, la détention de participations dans des sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes ou sociétés. Covivio est aujourd'hui le partenaire reconnu des entreprises et territoires, qu'elle accompagne dans leur stratégie immobilière avec un double objectif : valoriser le patrimoine urbain existant et concevoir l'immobilier de demain. Elle détient, au 31 décembre 2023, un patrimoine (part du groupe) d'une valeur d'expertise totale de 15,1 milliards d'euros, réparti en France et en Europe et focalisé sur le secteur des Bureaux, loués aux grandes entreprises et sur les marchés solides et porteurs que sont le Résidentiel en Allemagne et l'Hôtellerie en Europe.

Covivio s'appuie sur une stratégie partenariale avec une base locative constituée de grandes signatures (Thales, Dassault Systèmes, Orange, Fastweb, LVMH, AccorInvest, B&B, NH), sa politique d'investissement privilégie les partenariats avec des opérateurs leaders de leur secteur d'activité, en vue d'offrir un rendement récurrent à ses actionnaires.

Covivio Hotels, filiale de Covivio, est spécialisée dans la détention d'actifs hôteliers dont elle détient les murs ou les murs et les fonds de commerce. SIIC et partenaire des opérateurs leaders de leur secteur d'activité et des acteurs les plus innovants, Covivio Hotels détient un patrimoine d'une valeur de 5,8 milliards d'euros (part du groupe).

### 1.2.2. Répartition du capital de la Société

A la connaissance de l'Initiateur, au 19 avril 2024, après réalisation des Apports en Nature (tels que définis ci-après), la répartition du capital et des droits de vote de la Société est la suivante (sur la base d'un nombre total de 148.141.452 actions de la Société au 19 avril 2024, représentant autant de droits de vote au sens de l'article 223-11, I alinéa 2 du règlement général de l'AMF) :

Actionnaires	Nombre de titres	% du capital	Nombre de droits de vote théoriques	% droit de vote
Groupe Covivio	77.292.210	52,17%	77.292.210	52,17%
Groupe Crédit Agricole Assurance	24.149.055	16,30%	24.149.055	16,30%
Groupe BNP Paribas Cardif	15.701.102	10,60%	15.701.102	10,60%
ACM Vie	11.473.544	7,74%	11.473.544	7,74%
Sogecap	7.639.782	5,16%	7.639.782	5,16%
Caisse des dépôts et consignations	7.985.188	5,39%	7.985.188	5,39%
Auto-contrôle (contrat de liquidité)(*)	7.778	0,01%	7.778 (**)	0,01%
Flottant(*)	3.892.793	2,63%	3.892.793	2,63%
<b>Total</b>	<b>148.141.452</b>	<b>100 %</b>	<b>148.141.452</b>	<b>100 %</b>

(\*) Situation du flottant et de l'auto-contrôle au 22 février 2024 avant bourse, date de suspension du contrat de liquidité de la Société.

(\*\*) Nombre total de droits de vote théoriques au sens de l'article 223-11 I, alinéa 2 du règlement général de l'AMF, attachés aux actions composant le capital social de la Société



### 1.2.3. *Motifs de l'Offre – Bénéfices économiques attendus du renforcement*

Covivio a pour objectif de renforcer la part de l'hôtellerie dans son patrimoine global.

Dans ce contexte, le projet de renforcement de Covivio dans Covivio Hotels s'appuie sur la complémentarité des patrimoines de ces deux sociétés. Un renforcement au capital de Covivio Hotels, dont le patrimoine est composé à près de 100 % d'actifs hôteliers, permet à Covivio d'augmenter son exposition à l'hôtellerie en Europe et à des actifs de qualité.

Ce projet de renforcement s'inscrit dans la politique active de développement de Covivio qui compte s'appuyer sur les équipes expérimentées de Covivio Hotels et sur leur capacité à développer des projets créateurs de valeur pour poursuivre sa stratégie d'investissement.

La taille du nouvel ensemble permettra de consolider le statut de foncière européenne de premier rang de Covivio.

### 1.2.4. *Contrat d'apport*

Les sociétés suivantes, actionnaires de Covivio Hotels (ci-après dénommées ensembles les « **Apporteurs** ») :

- la société Generali Vie, société anonyme au capital de 336.872.976 euros, dont le siège social est situé 2, rue Pillet-Will – 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 602 062 481 (« **Generali Vie** ») ;
- la société Generali IARD, société anonyme au capital de 94.630.300 euros, dont le siège est situé 2, rue Pillet-Will – 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 552 062 663 (« **Generali IARD** ») ;
- la société L'Equité (Compagnie d'Assurances et de Réassurances contre les risques de toute nature), société anonyme au capital de 26.469.320 euros, dont le siège social est situé 2, rue Pillet-Will – 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 572 084 697 (« **L'Equité** ») ;
- la société Generali Retraite, société anonyme au capital de 213.541.820 euros, dont le siège social est situé 2, rue Pillet-Will – 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 880 265 418 (« **Generali Retraite** »),

ont souhaité transférer la propriété de l'intégralité de leurs actions Covivio Hotels à Covivio, dans le cadre d'apports en nature, rémunérés par la remise d'actions nouvelles Covivio, selon la parité d'échange de 31 actions Covivio pour 100 actions Covivio Hotels (dividende détaché) (les « **Apports en Nature** »).

Les Apporteurs ont conclu avec Covivio, le 21 février 2024, un contrat d'apport (le « **Contrat d'Apport** ») prévoyant :

- l'apport de Generali Vie à Covivio de 9.287.400 actions Covivio Hotels qu'elle détient, représentant environ 6,27 % du capital et des droits de vote de la Société, rémunéré par la remise d'actions nouvelles de Covivio ;
- l'apport par Generali IARD, de 1.217.700 actions Covivio Hotels qu'elle détient, représentant environ 0,82 % du capital et des droits de vote de la Société, rémunéré par la remise d'actions nouvelles de Covivio ; et
- l'apport par L'Equité, de 243.900 actions Covivio Hotels qu'elle détient, représentant environ 0,16 % du capital et des droits de vote de la Société, rémunéré par la remise d'actions nouvelles de Covivio ;

- L'apport par Generali Retraite, de 1.567.445 actions Covivio Hotels qu'elle détient, représentant environ 1,06 % du capital et des droits de vote de la Société, rémunéré par la remise d'actions nouvelles de Covivio.

Le Contrat d'Apport prévoit notamment que dans le cas où l'Initiateur déciderait ou serait contraint, en raison d'une divergence entre la parité d'échange retenue pour les Apports en Nature et celle de l'Offre, d'augmenter le nombre d'actions Covivio émises en échange des actions Covivio Hotels apportées à l'Offre, l'Initiateur s'engage à remettre gratuitement aux Apporteurs, par prélèvement sur ses actions auto-détenues, le nombre d'actions correspondant à la différence entre (i) le nombre d'actions Covivio que les Apporteurs auraient reçues s'ils avaient apporté leurs actions Covivio Hotels à l'Offre et (ii) le nombre d'actions Covivio qu'ils auront reçues dans le cadre des Apports en Nature.

Conformément aux dispositions des articles L. 225-147, R. 22-10-7 et suivants et R. 225-136 du Code de commerce, une requête aux fins de désignation de commissaire aux apports a été déposée le 22 février 2024 auprès de Madame la Présidente de la chambre commerciale du Tribunal judiciaire de Metz.

M. Didier Kling a été désigné en qualité de commissaire aux apports par ordonnance en date du 1<sup>er</sup> mars 2024.

Le commissaire aux apports a rendu un rapport sans réserve en date du 5 avril 2024, portant sur la valeur des Apports en Nature et sur leur rémunération. Ce rapport sera reproduit dans son intégralité dans le document « Autres informations » qui sera établi et mis à la disposition du public conformément aux dispositions de l'article 231-28 du règlement général de l'AMF.

La conclusion du rapport du commissaire aux apports sur la valeur des Apports en Nature est la suivante :

*« Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que la valeur de l'Apport retenue s'élevant à 275.888.368 euros n'est pas surévaluée et, en conséquence, qu'elle est au moins égale au montant de l'augmentation de capital de la société bénéficiaire de l'Apport, majorée de la prime d'apport ».*

La conclusion du rapport du commissaire aux apports sur la rémunération des Apports en Nature est la suivante :

*« Sur la base de mes travaux et à la date du présent rapport, je suis d'avis que le rapport d'échange de 31 actions Covivio pour 100 actions Covivio Hotels (ou 0,31 action Covivio pour 1,0 action Covivio Hotels), arrêté par les parties, présente un caractère équitable ».*

L'assemblée générale mixte de Covivio, réunie le 20 avril 2023, a adopté une résolution (28<sup>ème</sup> résolution) relative à la délégation de compétence octroyée au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet d'émettre des actions Covivio à remettre en rémunération d'apports en nature (la « **Délégation** »).

Les Apports en Nature ont été définitivement réalisés le 19 avril 2024 sur décision du directeur général de Covivio, agissant conformément à la délégation de pouvoirs qui lui a été conférée par le conseil d'administration de Covivio le 17 avril 2024 ayant décidé de mettre en œuvre la Délégation et d'émettre 3.818.084 actions nouvelles en rémunération des Apports en Nature.

Covivio s'est engagée aux termes du Contrat d'Apport à demander l'admission des actions émises dans ce cadre en Euroclear et aux négociations sur le compartiment A du marché réglementé d'Euronext Paris le lendemain de la *record date* prévue le 22 avril 2024 (soit le 23 avril 2024), de sorte qu'elles soient admises à la cotation sur la même ligne de cotation que les actions existantes (code ISIN FR0000060303).

La parité d'échange retenue pour les Apports en Nature est identique à celle retenue dans le cadre de l'Offre. Par ailleurs, les Apporteurs ont apporté leurs titres Covivio Hotels coupon détaché le 19 avril 2024 (soit le lendemain de la *record date* de Covivio Hotels intervenue le 18 avril 2024). Les Apporteurs ont reçu des actions Covivio avec jouissance au 19 avril 2024 coupon détaché qui ne donnent pas droit au dividende de Covivio distribué au titre de l'exercice 2023. Par conséquent, les actionnaires participant à l'Offre seront exactement dans la même situation que les Apporteurs : ils auront perçu, au titre de l'exercice 2023, le dividende Covivio Hotels mais pas le dividende Covivio.

#### *1.2.5. Acquisitions des actions de la Société au cours des 12 derniers mois*

A l'exception des actions de la Société transférées dans le cadre du Contrat d'Apport à des conditions financières identiques à celles de l'Offre, l'Initiateur n'a procédé à aucune autre acquisition d'actions de la Société pendant les douze mois précédant le fait générateur de la présente Offre soit le 19 avril 2024.

### **1.3. Intentions de l'Initiateur pour les douze mois à venir**

#### *1.3.1. Intentions relatives à la politique industrielle, commerciale et financière – Poursuite et développement de l'activité de la Société*

La Société est une société foncière spécialisée dans la détention d'actifs dans le secteur de l'hôtellerie. Si la Société détient majoritairement des murs d'exploitation, elle détient également pour une partie du patrimoine les fonds de commerce. La stratégie de la Société vise à poursuivre les investissements dans des murs d'exploitation ou en murs et fonds afin d'accompagner les opérateurs hôteliers dans leur développement en Europe.

L'Initiateur n'entend pas modifier la stratégie et/ou la politique industrielle, commerciale et financière de la Société au cours des douze prochains mois. L'Initiateur entend poursuivre la stratégie de développement et de rotation dynamique du patrimoine, avec un niveau d'endettement modéré.

Enfin, il n'est pas envisagé de modifier l'objet social de la Société.

#### *1.3.2. Composition des organes sociaux et de la direction de la Société*

A la date du présent Projet de Note d'Information, la Société est dirigée par un gérant commandité personne morale, Covivio Hotels Gestion dont le siège social est sis 10 rue de Madrid, 75008 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 450 140 298 et représenté par son Président M. Tugdual Millet Taunay.

Le gérant commandité exerce ses fonctions sous le contrôle d'un conseil de surveillance de la Société composé de douze membres : M. Christophe Kullmann, M. Olivier Estève, Mme Najat Aasqui, Covivio Participations représentée par Mme Joséphine Lelong-Chaussier, Covivio représentée par Mme Céline Leonardi, Foncière Margaux représentée par Mme Marielle Seegmuller, Predica SA – Prévoyance dialogue du Crédit Agricole représentée par M. Emmanuel Chabas, ACM Vie SA représentée par M. François Morisson, Cardif Assurance Vie représentée par Mme Nathalie Robin, Sogecap représentée par M. Yann Briand, Caisse des dépôts et consignations représentée par M. Arnaud Taverne et Mme Adriana Saitta.

#### *1.3.3. Intentions en matière d'emploi*

L'Offre s'inscrit dans une politique de poursuite et de développement de l'activité de la Société. L'Initiateur entend donc poursuivre la politique de la Société en matière de relations sociales et de gestion des ressources humaines. La Société emploie dix-sept (17) salariés en propre qui font déjà partie de l'Unité Economique et Sociale (« UES ») de l'Initiateur. Il existe par ailleurs un contrat de prestations de services entre l'Initiateur et la Société concernant certains services mutualisés entre différentes sociétés du groupe Covivio. L'Offre ne devrait donc pas avoir d'impact sur l'emploi au sein de la Société. L'Initiateur souhaite conserver le savoir-faire des équipes et du *management*, et entend notamment maintenir les emplois du personnel et des dirigeants.

#### *1.3.4. Synergies et gains économiques*

L'Initiateur n'anticipe pas la réalisation de synergies de coûts ou de revenus avec la Société.

#### *1.3.5. Perspective ou non d'une fusion*

A la date du présent Projet de Note d'Information, l'Initiateur n'envisage pas de réaliser une fusion avec la Société.

#### *1.3.6. Intentions concernant le maintien de la cotation de la Société à l'issue de l'Offre*

L'Initiateur a l'intention de maintenir la cotation des actions de la Société sur Euronext Paris.

L'Initiateur n'envisage pas de procéder à un retrait obligatoire dans les trois mois de la clôture de l'Offre, en application des articles 237-1 et suivants du règlement général de l'AMF, ni de procéder à une offre publique de retrait dans les conditions posées par les articles 236-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

#### *1.3.7. Statut SIIC de la Société*

L'Initiateur étant une SIIC, la Société restera soumise au régime SIIC, le cas échéant, en tant que « filiale de SIIC » si l'Initiateur venait à acquérir, à l'issue de l'Offre, 95 % au moins du capital de la Société.

#### *1.3.8. Politique de distribution de dividendes de la Société*

Pour mémoire, le tableau ci-après présente le montant des dividendes versés par la Société au cours des trois derniers exercices :

<b>Assemblée générale</b>	<b>Dividende par action (euros)</b>
2023	1,30
2022	1,25
2021	0,65

La politique de distribution des dividendes de la Société est cohérente avec celle de l'Initiateur. A ce titre, elle ne nécessite pas d'ajustement et il ne sera pas proposé par l'Initiateur de modification de la politique de distribution de dividendes. Lors de l'assemblée générale de la Société du 15 avril 2024, l'Initiateur a voté en faveur du dividende de 1,30 euro au titre de l'exercice 2023 proposé par le Gérant de la Société et approuvé par le conseil de surveillance.

En tout état de cause, la politique de distribution de dividendes respectera les obligations de distribution liées au régime SIIC.

#### *1.3.9. Intérêt de l'Offre pour la Société et les actionnaires*

L'Offre en titres donne aux actionnaires de Covivio Hotels la possibilité de recevoir une action avec une liquidité supérieure, tout en leur permettant de conserver une exposition significative sur la Société et de profiter des perspectives de croissance de l'Initiateur et de son statut boursier.

#### **1.4. Accords susceptibles d'avoir une influence significative sur l'appréciation de l'Offre ou son issue**

A l'exception du Contrat d'Apport décrit au paragraphe 1.2.4, il n'existe, à la connaissance de l'Initiateur, aucun autre accord susceptible d'avoir une influence significative sur l'appréciation de l'Offre ou son issue. A l'exception des dispositions du Contrat d'Apport décrites au paragraphe 1.2.4, il n'existe aucune clause de complément de prix ou d'ajustement du prix dans le cadre des différents accords conclus.

## **2. CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE**

### **2.1 Modalités de l'Offre**

En application des dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF, BNP Paribas, agissant pour le compte de l'Initiateur, a déposé le projet d'Offre et le Projet de Note d'Information auprès de l'AMF le 19 avril 2024 sous la forme d'une offre publique d'échange simplifiée portant sur l'intégralité des actions de la Société non encore détenues, directement ou indirectement, par ce dernier, à l'exception des 7.778 actions auto-détenues par la Société, sous réserve de la décision du conseil de surveillance de la Société du 13 mai 2024 de ne pas les apporter à l'Offre. Un avis de dépôt a été publié par l'AMF sur son site Internet ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) le 19 avril 2024.

L'assemblée générale des actionnaires de l'Initiateur, réunie le 17 avril 2024, a, dans sa 26<sup>ème</sup> résolution, délégué sa compétence au conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société.

L'Offre sera réalisée selon la procédure simplifiée conformément aux articles 233-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

Conformément à l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, le Projet de Note d'Information tel que déposé auprès de l'AMF est tenu gratuitement à la disposition du public au siège social de l'Initiateur et auprès de BNP Paribas et a été mis en ligne sur les sites Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de l'Initiateur (<https://www.covivio.eu/fr/>).

Conformément aux dispositions de l'article 231-16 du règlement général de l'AMF, un communiqué de presse comportant les principaux éléments du Projet de Note d'Information a été diffusé par l'Initiateur le 19 avril 2024.

Ce projet d'Offre et le Projet de Note d'Information restent soumis à l'examen de l'AMF.

L'AMF publiera sur son site Internet une déclaration de conformité motivée relative au projet d'Offre après s'être assurée de la conformité du projet d'Offre aux dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables. En application des dispositions de l'article 231-23 du règlement général de l'AMF, la déclaration de conformité emportera visa de la note d'information de l'Initiateur.

La note d'information ainsi visée par l'AMF ainsi que les autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de Covivio seront, conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, tenues gratuitement à la disposition du public au siège social de l'Initiateur et auprès de BNP Paribas, au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre. Ces documents seront également disponibles sur les sites Internet de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et de l'Initiateur (<https://www.covivio.eu/fr/>).

Conformément aux articles 231-27 et 231-28 du règlement général de l'AMF, un communiqué de presse précisant les modalités de mise à disposition de ces documents par l'Initiateur sera publié au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre.

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF et Euronext Paris publieront respectivement un avis d'ouverture et un avis annonçant les modalités du calendrier de l'Offre.

BNP Paribas, agissant en tant qu'établissement présentateur, garantit la teneur et le caractère irrévocable des engagements pris par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, conformément aux dispositions de l'article 231-13 du règlement général de l'AMF.

## **2.2 Nombre et nature des titres visés par l'Offre**

A la date du présent Projet de Note d'Information, l'Initiateur détient directement ou indirectement 77.292.210 actions Covivio Hotels (dont deux actions sont détenues indirectement), représentant 52,17 % du capital et des droits de vote théoriques de la Société.

Conformément à l'article 231-6 du règlement général de l'AMF, l'Offre porte sur la totalité des titres de capital et des titres donnant accès au capital ou aux droits de vote de la Société et non encore détenus, directement ou indirectement, par Covivio, à l'exception des 7.778 actions auto-détenues par la Société, sous réserve de la décision du conseil de surveillance de la Société du 13 mai 2024 de ne pas les apporter à l'Offre, soit à la connaissance de l'Initiateur, un nombre maximum de 70.841.464 actions de la Société, représentant 47,82 % du capital et des droits de vote théoriques de la Société.

Les termes de l'Offre ont été approuvés par le conseil d'administration de l'Initiateur le 15 février 2024 et confirmés le 17 avril 2024.

## **2.3 Termes de l'Offre**

### *2.3.1 Offre publique d'échange*

L'Initiateur offre de manière irrévocable aux actionnaires de la Société d'échanger les actions de la Société qu'ils détiennent contre des actions de l'Initiateur selon une parité d'échange (la « **Parité d'Echange** ») de trente-et-une (31) actions de l'Initiateur à émettre pour cent (100) actions de la Société apportées.

Il est précisé en tant que de besoin que les actions de la Société apportées le seront « coupon détaché ».

L'attention des actionnaires de la Société est attirée sur le fait que, l'Offre étant réalisée selon la procédure simplifiée, l'Offre ne sera pas ré-ouverte à la suite de la publication du résultat définitif de l'Offre.

### *2.3.2 Traitement des rompus*

Aucune fraction d'action de l'Initiateur ne pourra être émise par l'Initiateur. En conséquence, l'Initiateur ne remettra pas de rompus aux actionnaires de la Société ayant apporté leurs actions à l'Offre. Les actionnaires de la Société qui apporteront à l'Offre un nombre d'actions de la Société ne leur donnant pas droit à un nombre entier d'actions de l'Initiateur seront considérés comme ayant expressément accepté de participer au mécanisme de revente des actions de l'Initiateur formant rompu décrit ci-dessous au titre des rompus leur revenant.

Après la clôture de l'Offre, un intermédiaire habilité désigné par l'Initiateur mettra en place un mécanisme de revente des actions de l'Initiateur formant rompus (arrondi à l'unité supérieure) pour le compte des actionnaires de la Société qui auront apporté à l'Offre un nombre d'actions de la Société ne leur permettant pas de recevoir un nombre entier d'actions de l'Initiateur.

L'intermédiaire habilité ainsi désigné cèdera sur le marché les actions de l'Initiateur correspondant au total des fractions d'actions de l'Initiateur formant rompus (arrondi à l'unité supérieure), pour le compte des actionnaires de la Société participant à ce mécanisme, au plus tard dix jours de négociation suivant la date de règlement-livraison de l'Offre.

En contrepartie de la fraction d'action de l'Initiateur formant rompu, chaque apporteur recevra un montant en numéraire (en euros arrondi au centime d'euro le plus proche, étant précisé que 0,5 centime d'euro sera arrondi à 1 centime d'euro) égal à cette fraction d'action de l'Initiateur multipliée par le prix moyen par action de l'Initiateur, résultant de la cession sur Euronext Paris de l'ensemble des actions de l'Initiateur formant rompu, étant précisé que l'Initiateur prendra à sa charge les commissions de courtage ainsi que les autres frais qui seront liés à la mise en place de ce mécanisme.

Le montant en numéraire sera versé aux actionnaires de la Société dans les meilleurs délais à compter de la date de cession des actions formant rompu sur le marché. Il ne sera versé aucun intérêt sur le montant en numéraire devant être reçu par les actionnaires de la Société en contrepartie d'une fraction d'action de l'Initiateur formant rompu.

#### *Exemple illustratif*

A titre d'exemple purement illustratif, dans l'hypothèse où un actionnaire de la Société apporterait 50 actions de la Société à l'Offre, il aurait droit à :

50 x 31 / 100 actions de l'Initiateur

= 15,5 actions de l'Initiateur

En conséquence il recevrait :

- le nombre entier immédiatement inférieur soit 15 actions de l'Initiateur ; et
- une fraction du produit de la cession des rompus agrégés, réalisée comme indiqué ci-dessus, correspondant à 0,5 action de l'Initiateur.

## **2.4 Nombre, caractéristiques et origine des actions de l'Initiateur remises en échange dans le cadre de l'Offre**

### *2.4.1 Nombre d'actions de l'Initiateur à remettre dans le cadre de l'Offre*

Un nombre maximum de 21.960.854 actions de l'Initiateur à émettre pourra être remis dans le cadre de l'Offre en contrepartie de l'apport des actions de la Société.

### *2.4.2 Provenance des actions de l'Initiateur remises en échange*

Les actions de l'Initiateur à remettre en échange des actions de la Société apportées à l'Offre seront des actions nouvelles émises par décision du directeur général ou du directeur général délégué agissant sur subdélégation octroyée par le conseil d'administration du 17 avril 2024, lui-même agissant sur délégation consentie par l'assemblée générale mixte des actionnaires de l'Initiateur du 17 avril 2024 dans sa 26<sup>ème</sup> résolution.

Par cette résolution, l'assemblée générale mixte des actionnaires de l'Initiateur a délégué au conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence de décider l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société, en rémunération de titres apportés à une offre publique d'échange initiée par l'Initiateur.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce, le conseil d'administration de l'Initiateur établira un rapport complémentaire qui sera présenté à la première assemblée générale ordinaire des actionnaires qui suivra la date de règlement-livraison de l'Offre.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce, les commissaires aux comptes de l'Initiateur exprimeront leur avis sur les conditions et les conséquences de l'émission d'actions de l'Initiateur rémunérant les actions de la Société apportées à l'Offre. Cet avis figurera dans le document « Autres informations » qui sera diffusé au plus tard la veille de l'ouverture de l'Offre et dans le rapport des commissaires aux comptes présenté à la première assemblée générale ordinaire des actionnaires qui suivra la date de règlement-livraison de l'Offre.

Le montant exact de l'augmentation de capital dépendra du nombre d'actions de la Société apportées à l'Offre et sera arrêté postérieurement à la publication par l'AMF de l'avis de résultat de l'Offre.

#### *2.4.3 Législation en vertu de laquelle les actions de l'Initiateur seront créées*

Les actions de l'Initiateur seront émises conformément au droit français.

#### *2.4.4 Caractéristiques et droits attachés aux actions de l'Initiateur*

Les actions de l'Initiateur remises en échange des actions de la Société apportées à l'Offre seront des actions ordinaires, toutes de même catégorie et donnant les mêmes droits que les actions existantes, à ceci près qu'elles ne donneront pas droit au dividende au titre de l'exercice 2023. Le paiement du dividende au titre de l'année 2023 devant intervenir avant le règlement-livraison de l'Offre les nouvelles actions de l'Initiateur remises en échange des actions de la Société apportées à l'Offre seront immédiatement assimilées aux actions de l'Initiateur actuellement admises aux négociations sur Euronext Paris – compartiment A sous le code ISIN FR0000064578.

Chaque action de l'Initiateur donnera droit, dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices, à une part proportionnelle au nombre total des actions de l'Initiateur émises. Chacune donnera notamment droit, au cours de la vie de la société comme en cas de liquidation, au règlement de la même somme nette pour toute répartition ou tout remboursement. En outre, elle donnera droit au vote et à la représentation dans les assemblées d'actionnaires, dans les conditions légales et statutaires.

Pour toute information complémentaire concernant les droits attachés aux actions Covivio, il convient de se référer à la section 6.2 « Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital » du document d'enregistrement universel de l'Initiateur déposé auprès de l'AMF le 19 mars 2024 sous le numéro D.24-0137.

#### *2.4.5 Formes des actions de l'Initiateur à remettre en échange*

Les actions de l'Initiateur pourront revêtir la forme nominative ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

En application des dispositions de l'article L. 211-3 du Code monétaire et financier, les actions de l'Initiateur seront obligatoirement inscrites en compte-titres tenu, selon le cas, par l'Initiateur ou un intermédiaire habilité. En conséquence, les droits des porteurs d'actions seront représentés par une inscription en compte à leur nom dans les livres :

- de Société Générale Securities Services, mandaté par l'Initiateur pour les actions de l'Initiateur conservées sous la forme nominative pure ;
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix et Société Générale Securities Services mandaté par l'Initiateur, pour les actions de l'Initiateur conservées sous la forme nominative administrée ;
- d'un intermédiaire financier habilité de leur choix pour les actions de l'Initiateur conservées sous la forme au porteur.

Selon le calendrier indicatif, il est prévu que les actions de l'Initiateur soient inscrites en compte-titres à la date de règlement livraison de l'Offre.



#### 2.4.6 Négociabilité des actions de l'Initiateur à remettre dans le cadre de l'Offre

Aucune clause statutaire ne limite la libre négociabilité des actions de l'Initiateur qui seront remises dans le cadre de l'Offre.

Conformément aux articles L. 211-15 et L. 211-17 du Code monétaire et financier, les actions de l'Initiateur se transmettent par virement de compte à compte et le transfert de propriété des actions de l'Initiateur résultera de leur inscription au compte-titres de l'acquéreur.

Les actions nouvelles émises par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre feront l'objet d'une demande d'admission aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris. Leur admission est prévue à la date de règlement-livraison de l'Offre, sous le code ISIN FR0000064578.

#### 2.5 Conséquences de l'Offre sur la répartition du capital et des droits de vote de l'Initiateur

Au 19 avril 2024, la répartition du capital et des droits de vote de l'Initiateur est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques	% des droits de vote exerçables en AG
Groupe Delfin	27.918.616	26,63%	26,63%	26,83%
Groupe Crédit Agricole Assurances	8.343.810	7,96%	7,96%	8,02%
Groupe CM-CIC	8.165.592	7,79%	7,79%	7,85%
Groupe Covéa	7.365.314	7,03%	7,03%	7,08%
BlackRock	5.634.196(*)	5,37%(*)	5,37%(*)	5,42%(*)
Auto-détention	776.917 (**)	0,74%(**)	0,74%(**)	-(**)
Flottant	46.620.028	44,47%	44,47%	44,81%
<b>Total</b>	<b>104.824.473</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

\* Selon les dernières informations connues de l'Initiateur

\*\* Informations au 18 avril 2024

A titre illustratif, dans l'hypothèse théorique où 100 % des actions de la Société non encore détenues directement ou indirectement par l'Initiateur seraient apportées à l'Offre, le nombre maximum d'actions nouvelles de l'Initiateur à émettre par l'Initiateur s'élèverait à un total de 21.960.854 actions, ce qui représenterait 17,32 % du capital social et des droits de vote théoriques de l'Initiateur à l'issue de la réalisation de cette augmentation de capital, sur la base du capital et des droits de vote de l'Initiateur au 19 avril 2024.

Dans l'hypothèse théorique où 100 % des actions de la Société non encore détenues directement ou indirectement par l'Initiateur seraient apportées à l'Offre, la répartition du capital social et des droits de vote de l'Initiateur serait la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques	% des droits de vote exerçables en AG
Groupe Delfin	27.918.616	22,02%	22,02%	22,16%
Groupe Crédit Agricole Assurances	15.830.017	12,49%	12,49%	12,56%
Groupe CM-CIC	11.722.390	9,25%	9,25%	9,30%
Groupe Covéa	7.365.314	5,81%	5,81%	5,85%
BlackRock	5.634.196	4,44%	4,44%	4,47%
Auto-détention	776.917	0,61%	0,61%	-
Flottant	57.537.877	45,38%	45,38%	45,66%
<b>Total</b>	<b>126.785.327</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Dans cette hypothèse, un actionnaire détenant actuellement 1% du capital de l'Initiateur, détiendrait à l'issue de l'Offre 0,83 % du capital de l'Initiateur. Par ailleurs, un actionnaire détenant actuellement 1% du capital de la Société, détiendrait à l'issue de l'Offre 0,36 % du capital de l'Initiateur.

## 2.6 Procédure d'apport à l'Offre

L'Offre sera ouverte pendant une période de quinze (15) jours de négociation, conformément aux dispositions de l'article 233-2 du règlement général de l'AMF. L'AMF pourra, après avoir fixé la date de clôture de l'Offre, la reporter conformément à son règlement général.

L'attention des actionnaires est attirée sur le fait que l'Offre étant réalisée selon la procédure simplifiée, l'Offre ne sera pas ré-ouverte après la publication par l'AMF du résultat de l'Offre.

Les actions présentées à l'Offre devront être librement négociables et libres de tout privilège, gage, nantissement, autre sûreté ou restriction de quelque nature que ce soit restreignant le libre transfert de leur propriété. L'Initiateur se réserve le droit d'écarter toutes les actions apportées qui ne répondraient pas à cette exigence.

Les actionnaires de la Société dont les actions sont inscrites auprès d'un intermédiaire financier (établissement de crédit, entreprises d'investissement, etc.) et qui souhaitent présenter leurs actions à l'Offre dans les conditions exposées dans la présente note d'information, devront remettre à leur intermédiaire financier un ordre d'apport à l'Offre conforme au modèle mis à leur disposition par cet intermédiaire, au plus tard à la date de clôture de l'Offre.

Les actionnaires de la Société inscrits en compte sous la forme nominative pure dans les registres de la Société devront demander la conversion de leur inscription sous la forme nominative administrée pour apporter leurs actions à l'Offre, à moins qu'ils n'aient demandé au préalable la conversion sous la forme « *au porteur* » (sauf indication contraire du teneur de registre).

Conformément à l'article 232-2 du règlement général de l'AMF, les ordres d'apport pourront être révoqués à tout moment jusque, et y compris, à la date de clôture de l'Offre, date au-delà de laquelle ils seront irrévocables. Ils deviendront automatiquement nuls et non avenue si l'AMF déclare une offre concurrente conforme et pourront le devenir sur décision de l'AMF si cette dernière déclare une surenchère conforme aux dispositions légales et réglementaires applicables, sans qu'aucune indemnité ni qu'aucun intérêt ne soient dus.

## **2.7 Centralisation des ordres d'apport à l'Offre par Euronext Paris**

Chaque intermédiaire financier ayant reçu des ordres d'apport à l'Offre devra, à la date indiquée dans l'avis d'Euronext Paris, transférer sur le compte Euroclear France d'Euronext Paris, les actions de la Société pour lesquelles il a reçu un ordre d'apport à l'Offre.

Après réception par Euronext Paris de tous les ordres d'apport à l'Offre dans les conditions décrites ci-dessus, Euronext Paris centralisera l'ensemble de ces ordres et déterminera le résultat de l'Offre.

## **2.8 Publication des résultats de l'Offre – Règlement livraison**

L'AMF fera connaître les résultats de l'Offre par un avis qui sera publié au plus tard neuf (9) jours de bourse après la clôture de l'Offre. Euronext Paris indiquera dans un avis les modalités de règlement-livraison de l'Offre.

Les actions de la Société apportées à l'Offre et l'ensemble des droits qui y sont attachés seront transférés à l'Initiateur à la date de règlement-livraison mentionnée dans l'avis d'Euronext Paris, après (i) la réalisation de la centralisation par Euronext Paris des ordres d'apport d'actions, (ii) la réalisation des formalités relatives à l'émission des actions de l'Initiateur devant être remises dans le cadre de l'Offre, et notamment l'enregistrement desdites actions dans les registres comptables d'Euroclear France, (iii) la diffusion de l'avis d'admission aux négociations sur le compartiment A d'Euronext Paris des actions de l'Initiateur nouvellement émises et (iv) la livraison par l'Initiateur à Euronext Paris des actions de l'Initiateur émises en rémunération de l'Offre.

Aucun intérêt ne sera dû au titre de la période courant de la présentation des actions de la Société à l'Offre à la date de règlement-livraison de l'Offre.

## **2.9 Calendrier indicatif de l'Offre**

Préalablement à l'ouverture de l'Offre, l'AMF publiera un avis d'ouverture et de calendrier de l'Offre.

Un calendrier indicatif est proposé ci-dessous :

<b>Dates</b>	<b>Principales étapes de l'Offre</b>
<b>19 avril 2024</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dépôt du projet d'Offre, du Projet de Note d'Information de l'Initiateur auprès de l'AMF.</li><li>- Mise à disposition du public aux sièges de l'Initiateur et auprès de BNP Paribas et mise en ligne sur les sites Internet de l'Initiateur (<a href="https://www.covivio.eu/fr/">https://www.covivio.eu/fr/</a>) et de l'AMF (<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>) du Projet de Note d'Information.</li><li>- Diffusion du communiqué de dépôt et de mise à disposition du Projet de Note d'Information.</li></ul>
<b>13 mai 2024</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dépôt du projet de note en réponse de la Société, comprenant l'avis motivé du conseil de surveillance de la Société et le rapport de l'expert indépendant.</li><li>- Mise à disposition du public au siège de la Société et mise en ligne sur les sites Internet de la Société (<a href="https://www.covivio-hotels.fr/">https://www.covivio-hotels.fr/</a>) et de l'AMF (<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>) du projet de note en réponse de la Société.</li><li>- Diffusion du communiqué de dépôt et de mise à disposition du projet de note en réponse de la Société.</li></ul>
<b>28 mai 2024</b>	Réunion du collège de l'AMF

28 mai 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Publication de la déclaration de conformité de l'Offre par l'AMF emportant visa de la note d'information de l'Initiateur et de la note en réponse de la Société.</li> <li>- Mise à disposition du public aux sièges de l'Initiateur et auprès de BNP Paribas et mise en ligne sur les sites Internet de l'Initiateur (<a href="https://www.covivio.eu/fr/">https://www.covivio.eu/fr/</a>) et de l'AMF (<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>) de la note d'information visée.</li> <li>- Mise à disposition du public au siège de la Société et mise en ligne sur les sites Internet de la Société (<a href="https://www.covivio-hotels.fr/">https://www.covivio-hotels.fr/</a>) et de l'AMF (<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>) de la note en réponse visée.</li> </ul>
28 mai 2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise à disposition du public aux sièges de l'Initiateur et auprès de BNP Paribas et mise en ligne sur les sites Internet de l'Initiateur (<a href="https://www.covivio.eu/fr/">https://www.covivio.eu/fr/</a>) et de l'AMF (<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>) des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur.</li> <li>- Diffusion par l'Initiateur du communiqué de mise à disposition de la note d'information visée et des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de l'Initiateur.</li> <li>- Mise à disposition du public au siège de la Société et mise en ligne sur les sites Internet de la Société (<a href="https://www.covivio-hotels.fr/">https://www.covivio-hotels.fr/</a>) et de l'AMF (<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>) des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la Société.</li> <li>- Diffusion par la Société du communiqué de mise à disposition de la note en réponse visée et des informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de la Société.</li> </ul>
30 mai 2024	Ouverture de l'Offre
19 juin 2024	Clôture de l'Offre
21 juin 2024	Publication de l'avis de résultat définitif de l'Offre par l'AMF
25 juin 2024	Règlement-livraison de l'Offre

## 2.10 Extension de la durée de l'Offre

Conformément aux dispositions de l'article 231-32 du règlement général de l'AMF, les dates d'ouverture, de clôture et de publication des résultats de l'Offre seront publiées par l'AMF. Pendant la durée de l'Offre, l'AMF peut en reporter la date de clôture et est seule compétente à cet égard, conformément aux dispositions de l'article 231-34 de son règlement général.

## 2.11 Financement de l'Offre

### 2.11.1 *Frais liés à l'opération*

Le montant global des frais exposés par l'Initiateur dans le cadre de l'Offre, en ce compris notamment les frais d'intermédiaires, les honoraires et autres frais de conseils externes, financiers, juridiques, comptables ainsi que de tous experts et autres consultants et les frais de publicité et de communication est estimé à environ 1,5 M€, hors taxes et fiscalité.

### *2.11.2 Mode de financement de l'Offre*

L'Offre ne nécessite pas de financement dans la mesure où elle consiste en l'échange des actions de la Société apportées à l'Offre contre des actions nouvelles de l'Initiateur.

### **2.12 Frais des actionnaires de la Société**

Aucun frais ne sera remboursé ni aucune commission ne sera versée par l'Initiateur à un quelconque intermédiaire ou à une quelconque personne sollicitant l'apport d'actions de la Société à l'Offre.

### **2.13 Restrictions concernant l'Offre à l'étranger**

L'Offre est faite exclusivement en France.

L'Offre n'a fait l'objet d'aucune formalité et d'aucun enregistrement ou visa en dehors de la France et n'est pas destinée à être distribuée dans des pays autres que la France.

Les titulaires d'actions de la Société situés en dehors de la France ne peuvent pas participer à l'Offre sauf si la réglementation qui leur est applicable le leur permet sans qu'aucune autre formalité ou publicité ne soit requise de la part de la Société. En effet, la diffusion du présent document, l'Offre, l'acceptation de l'Offre ainsi que la livraison des actions de l'Initiateur peuvent faire l'objet d'une réglementation spécifique ou de restrictions dans certains pays. L'Offre ne s'adresse pas aux personnes soumises à de telles restrictions, ni directement, ni indirectement, et n'est pas susceptible de faire l'objet d'une quelconque acceptation à partir d'un pays où l'Offre fait l'objet de restrictions. Les personnes disposant du présent document doivent respecter les restrictions en vigueur dans leur pays.

Le non-respect de ces restrictions est susceptible de constituer une violation des lois et règlements applicables en matière boursière dans l'un de ces pays. L'Initiateur décline toute responsabilité en cas de violation par toute personne des restrictions qui lui sont applicables.

Le présent document et les autres documents relatifs à l'Offre ne constituent pas une offre de vente, une sollicitation ou une offre d'achat de valeurs mobilières dans tout pays dans lequel une telle offre ou sollicitation est illégale ou à l'adresse de quelqu'un vers qui une telle offre ne pourrait être valablement faite.

### 3. ELÉMENTS D'APPRÉCIATION DE LA PARITÉ DE L'OFFRE

Les éléments d'appréciation de la Parité d'Echange ont été préparés par BNP Paribas, en tant qu'établissement présentateur de l'Offre, pour le compte de l'Initiateur et en accord avec ce dernier. Ces éléments ont été établis sur la base d'une analyse multicritères reposant sur des méthodes d'évaluation usuelles détaillées ci-après, sélectionnées en tenant compte des spécificités de la Société, telles que la nature de son activité et son exposition sectorielle, ainsi que des discussions tenues avec l'Initiateur.

#### Synthèse des éléments d'appréciation de la Parité d'Echange

Méthodes de référence	Valeur de Covivio (€/action)	Valeur de Covivio Hotels (€/action)	Parité induite *	Prime / (décote) offerte par la Parité d'Echange
<b><u>Méthodes retenues à titre principal</u></b>				
Transactions récentes sur le capital (Apport Generali)	n.a.	n.a.	0,31	0,0%
EPRA NTA au 31/12/2023 **	78,3-79,1 <sup>(1)</sup> €	22,7 <sup>(2)</sup> €	0,29-0,29	7,0%-8,1%
EPRA NDV au 31/12/2023 **	77,6-78,4 <sup>(1)</sup> €	22,4 <sup>(2)</sup> €	0,29-0,29	7,4%-8,5%
Résultat net récurrent au 31/12/2023	4,47 €	1,61 €	0,36	(14,1%)
<b><u>Méthodes retenues à titre indicatif</u></b>				
Cours de clôture au 21 février 2024	38,7-38,7€ <sup>(1)</sup>	15,0€ <sup>(2)</sup>	0,39-0,39	(20,0%)-(20,0%)
Moyenne pondérée 1 mois	39,8-39,8€ <sup>(1)</sup>	15,1€ <sup>(2)</sup>	0,38-0,38	(18,2%)-(18,3%)
Moyenne pondérée 3 mois	42,0-42,0€ <sup>(1)</sup>	15,1€ <sup>(2)</sup>	0,36-0,36	(13,6%)-(13,7%)
Moyenne pondérée 12 mois	43,4-43,5€ <sup>(1)</sup>	15,7€ <sup>(2)</sup>	0,36-0,36	(14,4%)-(14,6%)
Plus haut 12 mois	57,6-58,0€ <sup>(1)</sup>	16,9€ <sup>(2)</sup>	0,29-0,29	5,7%-6,4%
Plus bas 12 mois	33,9-34,0€ <sup>(1)</sup>	14,7€ <sup>(2)</sup>	0,43-0,43	(28,3%)-(28,5%)
Multiplés de transactions comparables**	78,3-79,1€ <sup>(1)</sup>	21,7€ <sup>(2)</sup>	0,27-0,28	11,6%-12,8%

\* X actions Covivio pour 1 action Covivio Hotels

\*\* Ajusté de la distribution prévue au titre de l'exercice 2023

<sup>(1)</sup> En prenant pour hypothèse, pour tenir compte d'un paiement de dividende en actions de la société, un taux de souscription au dividende en actions entre 50% et 75%, soit une émission d'actions nouvelles comprise entre 4 283 311 et 6 424 966, comme décrit plus en détail ci-dessus

<sup>(2)</sup> En prenant pour hypothèse la distribution de 1,3 € dividende par action proposée pour Covivio Hotels.

#### 4. MISE A DISPOSITION DES DOCUMENTS RELATIFS A L'OFFRE

Le projet de note d'information est disponible sur les sites Internet de Covivio (<https://www.covivio.eu/fr/>) et de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)). Il peut être obtenu sans frais auprès de :

**Covivio**  
18, avenue François Mitterrand  
57000 Metz

**BNP Paribas Corporate & Institutional Banking**  
16, boulevard des Italiens  
75009 Paris

Conformément à l'article 231-28 du règlement général de l'AMF, les informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de Covivio, seront mises à la disposition du public au plus tard la veille du jour de l'ouverture de l'Offre. Un communiqué sera diffusé pour informer le public selon les mêmes modalités de mise à disposition.

*Le présent communiqué ne doit pas être publié, transmis ou distribué, directement ou indirectement, sur le territoire des États-Unis, du Canada, du Japon ou de l'Australie.*

*Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre de valeurs mobilières ou une quelconque sollicitation d'achats de valeurs mobilières aux États-Unis ou dans tout autre pays autre que la France.*

*La diffusion, la publication, ou la distribution de ce communiqué de presse dans certains pays peut constituer une violation des dispositions légales et réglementaires en vigueur. En conséquence, les personnes physiquement présentes dans ces pays et dans lesquels le présent communiqué de presse est diffusé, publié ou distribué doivent s'informer et se conformer à ces lois et règlements.*

*Covivio décline toute responsabilité quant à une éventuelle violation par toute personne de ces restrictions.*

4. On 23 April 2024, Covivio published the following press release:

Paris, 23<sup>rd</sup> April 2024

**CDC Investissement Immobilier and Covivio form a strategic partnership in Germany**

**CDC Investissement Immobilier and Covivio announce the signing of a strategic partnership in Germany on a predominantly residential portfolio in the centre of Berlin.**

The partnership provides for the acquisition by CDC Investissement Immobilier, on behalf of Caisse des Dépôts, of a 49% stake in a portfolio (39% from Covivio Immobilien, a subsidiary owned by Covivio at 61.7%, and 10% from Covivio)<sup>1</sup>.

The portfolio, which is representative of Covivio's Berlin residential portfolio, comprises 8 assets located in several of Berlin's most attractive districts (Charlottenburg, Halensee, Schöneberg, Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Lichtenberg and Steglitz). The portfolio totals around 70,000 sqm, including 770 flats, 15,800 sqm of commercial space and a 274-space public car park.

This transaction was signed on the basis of a portfolio valuation of €274m (at 100%), in line with the appraisal values at the end of December 2023. The mortgage financing backed by the portfolio will remain in place.

The set up of this joint venture illustrates CDC Investissement Immobilier's interest in the Berlin residential market and highlights the quality of the portfolio and the expertise of Covivio's local teams. Covivio will continue to provide asset and property management for the portfolio and will implement an ambitious strategy to improve the portfolio's environmental performance by 2030, in line with the ESG targets of both partners.

This major transaction for the German residential sector will also contribute €93m (Group share) to Covivio's disposal program.

Closing of the transaction, which is subject to usual conditions precedent, is scheduled for Q2 2024.



---

<sup>1</sup> The portfolio is currently 89.9% owned by Covivio's German residential subsidiary (Covivio Immobilien, a subsidiary owned by Covivio at 61.7%) and 10.1% directly by Covivio.



5. On 23 April 2024, Covivio published the following press release:

Paris, 23 April 2024, 6.00 p.m.

## **Activity at end-March 2024: Continued growth in like-for-like revenues and new growth drivers**

### **Significant reinforcement in hotels**

- ▶ Acquisition of the equivalent of €500 million in hotels in exchange for Covivio shares
- ▶ Increase in hotel exposure to 20% of portfolio Group share (vs. 17% at end-2023)

### **Strategic partnership in Germany Residential**

- ▶ Creation of a joint venture with CDC Investissement Immobilier for a €274 million residential portfolio in Berlin
- ▶ Transaction in line with end-2023 appraisal values
- ▶ Contributing €93 million (Group share) to the disposal programme

### **Success of the premium offer in offices**

- ▶ Numerous lettings during the quarter: 48,800 m<sup>2</sup> let or renewed
- ▶ New increase in occupancy rate to 95.3% (vs. 94.5% at end-2023 and 92.2% in March 2023)
- ▶ Positive reversion of 13% on Core assets (94% of office portfolio), including 21% in city centres

### **Continued strong like-for-like growth in revenues: +7%**

- ▶ Revenues (Group share) of €154 million, up 7.1% like-for-like
- ▶ Offices: record like-for-like growth of 10%, driven by lettings, indexation and reversion
- ▶ Germany Residential: sustained like-for-like growth of 4.0%
- ▶ Hotels: like-for-like growth of 4.6%, including variable revenues up 3% and fixed rents up 5%
- ▶ Group occupancy rate up 40 bps over three months to 97.1%

### **Maintained strong financial discipline**

- ▶ €153 million in new disposal agreements (€219 million at 100%), 2% above end-2023 appraisal values
- ▶ Scrip dividend proposal approved by the General Meeting of 17 April. The main shareholders (43% of capital) have already committed to take up this option, thereby strengthening the balance sheet from €142 million to €331 million

### **Successful and recognized ESG strategy**

- ▶ Carbon trajectory: 26% reduction at end-2023 (vs. 2010), in line with the reduction target of 40% by 2030
- ▶ Further decarbonisation of the energy mix: 80% of directly managed assets (Scopes 1 and 2) now have green electricity contracts
- ▶ Further improvement in ESG ratings: Sustainalytics rating upgraded in March 2024, placing Covivio in the sector top 10

## Major reinforcement in the hotel sector

On April 19, Covivio and Generali finalized the contribution of 8.3% of the capital of Covivio Hotels held by Generali in exchange for new Covivio shares. Covivio now holds 52.2% of the capital and voting rights of Covivio Hotels.

This transaction is part of a strategic move to rebalance the portfolio, increasing exposure to hotels (to 20% of Covivio's portfolio vs. 17% at the end of 2023), a sector that has proved its ability to outperform inflation and GDP growth over a long period, and which offers promising growth prospects.

Growth in overnight stays is expected to reach +5%/year between now and 2030<sup>3</sup>, while future supply represents only 2% of existing hotel stock on average in Europe. In the first quarter of 2024, growth in both average prices and occupancy rates enabled Revenues per Available Room (RevPAR<sup>4</sup>) to continue its upward trend: +15% in Spain, +8% in Italy, +7% in Germany, +6% in the Netherlands, +3% in France and +1% in the UK

This reinforcement has a positive impact on recurring net income (adjusted EPRA Earnings) per share of around +1% (almost neutral on NAV, at -0.3%<sup>5</sup>). The 2024 recurring net income target communicated last February (of around €440 million) does not take into account this transaction, the impact of which will be clarified at the time of the 2024 half-year results. Covivio's debt indicators have also improved, with Covivio Hotels boasting an LTV ratio of 34% and a Net Debt/EBITDA ratio of 8.5x.

Following this transaction, Covivio will launch in the coming weeks a public exchange offer<sup>6</sup> for the remaining share capital of Covivio Hotels, under the same conditions as the contribution by Generali (31 Covivio shares for 100 Covivio Hotels shares, post-dividend 2023). Covivio does not intend to implement a squeeze-out at the end of the offer, nor to carry out a merger within 12 months of the closing of the offer.

## Strategic partnership in German Residential

In German residential, CDC Investissement Immobilier and Covivio signed an strategic partnership agreement.

The partnership involves CDC Investissement Immobilier acquiring, on behalf of Caisse des Dépôts, a 49% stake in a portfolio (39% from Covivio Immobilien, a subsidiary owned by Covivio at 61.7%, and 10% from Covivio).

The portfolio, which is representative of Covivio's Berlin residential portfolio, comprises 8 assets located in several of Berlin's most attractive districts (Charlottenburg, Halensee, Schöneberg, Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Lichtenberg and Steglitz). The portfolio totals around 70,000 m<sup>2</sup>, including 770 flats, 15,800 m<sup>2</sup> of commercial space and a 274-space public car park.

This transaction was signed on the basis of a portfolio valuation of €274m (at 100%), in line with the appraisal values at the end of December 2023. The mortgage financing backed by the portfolio will remain in place.

The set up of this joint venture illustrates CDC Investissement Immobilier's interest in the Berlin residential market and highlights the quality of the portfolio and the expertise of Covivio's local teams. Covivio will continue to provide asset and property management for the portfolio, implementing an ambitious strategy to improve the portfolio's environmental performance by 2030, in line with the ESG targets of both partners.

---

<sup>3</sup> Source: Oxford Economics

<sup>4</sup> Source: MKG

<sup>5</sup> Before taking into account the result of scrip dividend option

<sup>6</sup> Link towards press release: [link](#)

This major transaction for the German residential sector will also contribute €93m (Group share) to Covivio's disposal program. Closing of the transaction, which is subject to usual conditions precedent, is scheduled for Q2 2024.

This transaction takes place against a backdrop of housing shortages in Germany, particularly in Berlin. At the end of March 2024<sup>7</sup>, asking rents in Berlin for new rentals in existing apartments were up +1.9% over three months and +7.7% over one year. At the same time, selling prices for apartments in Berlin are stabilizing: after a -6% fall in 2023, prices are up +0.4% in the first quarter of 2024, at €4,564/m<sup>2</sup>.

## Success of premium offer in Offices

### Portfolio transformed by the implementation of a premium approach

Offices have gradually evolved from traditional spaces dedicated to individual work into more flexible environments that foster collaboration and innovation. These changes in office use are a broader reflection of changing user needs and demonstrate the growing importance of the work environment to employee productivity and satisfaction.

Against this backdrop, Covivio has been extensively developing and transforming its office property portfolio since 2015, with its premium approach as its backbone, based on three strategic pillars:

- ▶ **Central locations:** 94% of Covivio's office properties are located in the centre of major European capitals and business hubs, notably Paris, Milan and Berlin.
- ▶ **High ESG performance:** quality buildings committed to the climate transition for sustainable and resilient cities. At the end of 2023, 93.8% of offices held environmental certification, while 67.2% held the highest levels of certification (Very Good or higher).
- ▶ **An innovative and progressive hospitality approach:** Covivio designs tailor-made, flexible and scalable workspaces inspired by hotel industry codes to keep pace with the transformation of cities and changes in use. The rollout of the flexible Wellio offer since 2017 is a prime example, with its all-in-one approach that provides users with the services, flexibility and advice they need to meet all their real estate needs.

At the end of 2023, **core assets accounted for 94% of Covivio's office portfolio**, up from 72% in 2015, including **69% in city centres**, compared to 48% in 2015, **and 25% in the major business hubs**. This strategic positioning at the heart of Europe's major cities enables the Group to increase its occupancy rate across all assets, capture high reversion in city centres and, lastly, benefit from lease indexation thanks to its solid rental base.

### Strong recovery in occupancy and high rental reversion in Q1

Thanks to its strategic positioning and innovative offer, Covivio enjoys highly favourable rental dynamics across its entire office portfolio. **Nearly 49,000 m<sup>2</sup> of new leases and renewals** were signed in the first quarter of 2024.

Over the quarter, Covivio let an additional 2,700 m<sup>2</sup> at Maslö in Levallois-Perret, now 100% let (up 56 percentage points year on year). 1,800 m<sup>2</sup> have also been let in the Urban Garden building in Issy-les-Moulineaux, which is now 85% occupied a year after it was vacated. Several rental successes are also worth noting in Germany: 2,330 m<sup>2</sup> in the Sun asset in Munich (75% occupied) and 1,270 m<sup>2</sup> in the Zeughaus building in Hamburg (96% occupied). In Milan, 30,000 m<sup>2</sup> were renewed at the Lorenteggio site.

**As a result, the occupancy rate was up sharply by 3 pp year on year and up 0.8 pp quarter on quarter at 95.3%.**

This positioning has also enabled the Group to capture the high rental reversion potential of core assets **(+13% on average, +21% for assets located in city centres)**. This was particularly the case in Paris CBD (+22% on 3,661 m<sup>2</sup> in the Avenue Delcassé building), Berlin (+43% on 1,438 m<sup>2</sup> in the FischerIsland asset) and Milan CBD (+39% on 867 m<sup>2</sup> in Via Messina).

---

<sup>7</sup> Source : Immoscout24

## Continued growth in like-for-like revenues: +7% at end-March

Q1 2024 In € million	Revenues Q1 2023 Group share	Revenues Q1 2024 100%	Revenues Q1 2024 Group share	% Change Group share	Like-for-like change Group share	Occupancy rate %	Firm lease duration in years
Offices	80.5	95.2	78.1	-2.9%	+10.0%	95.3%	5.2
Germany Residential	45.5	72.7	47.0	+3.4%	+4.0%	98.9%	n.a.
Hotels	27.5	68.3	28.4	+3.1%	+4.6%	100%	11.6
<b>TOTAL STRATEGIC ACTIVITIES</b>	<b>153.5</b>	<b>236.1</b>	<b>153.6</b>	<b>+0.0%</b>	<b>+7.1%</b>	<b>97.1%</b>	<b>6.7</b>
Non-strategic	0.4	0.9	0.4	-9.2%	-9.2%	100%	7.1
<b>TOTAL</b>	<b>153.9</b>	<b>237.0</b>	<b>154.0</b>	<b>+0.0%</b>	<b>+7.1%</b>	<b>97.1%</b>	<b>6.7</b>

Revenues at end-March totalled €154.0 million Group share (€237.0 million at 100%), stable on a current basis, with the impact of disposals offset by a continued strong operating performance.

On a like-for-like basis, revenues increased by 7.1%, following 5.2% growth the previous year. Three growth drivers contributed to this performance, with lettings contributing 2 pp, rental reversion 1.3 pp and indexation 3.4 pp.

In offices, like-for-like growth reached a record 10%, benefiting from a strong recovery in occupancy (4 pp), reversion (1.1 pp) and continued indexation (4.9 pp).

In Germany Residential, like-for-like growth was sustained at 4%, driven notably by indexation (1.6 pp), modernisation works (1.2 pp) and the positive effect of re-letting (1.4 pp). Rents renegotiated over the quarter were up by an average of 20%, including an increase of 32% in Berlin.

Lastly, growth continued in hotels, with organic growth of 4.6%, of which 5% on fixed rents and 3% on variable revenues.

The occupancy rate also increased by 0.4 percentage points over the quarter to 97.1%, with an average fixed lease term of 6.7 years.

## Maintained strong financial discipline

### €153 million in new disposal agreements at end-March

In an investment market that continued to slow in the first quarter of 2024, Covivio remained active and signed new disposal agreements worth €153 million (€219.5 million at 100%), with an average margin of 2% over end-2023 appraisal values and an exit yield of 4.2%.

Residential asset sales in Germany accounted for the bulk of disposals, for a total amount of €114 million (€165 million at 100%) and an average premium of 3% over appraisal values: in particular, €98 million (€142 million at 100%) of block sales (including the strategic partnership with CDC Investissement Immobilier) in line with appraisal values and €13 million (€19 million at 100%) of unit sales with a positive margin of 38%. The Group also signed new agreements worth €40 million (€54 million at 100%) on mature office space or space to be converted to residential, with an average margin of 1% over appraisal values.

In addition, more than €250 million in asset sales are under advanced negotiations.

### Payment of the 2023 dividend in shares

The Annual General Meeting of 17 April 2024 approved the proposed dividend of €3.30 per share, with the option of payment in shares, thereby helping to maintain financial discipline.

Most of the institutional shareholders with seats on the Board of Directors, representing 43% of the capital and voting rights, have already agreed to take the scrip dividend option, representing a minimum capital increase of €142 million, and which could reach €331 million.

The issue price of the new shares will be €38.61 per share and the subscription period will run from 23 April to 7 May 2024, with settlement-delivery on 27 May.

## Successful and acclaimed ESG strategy

### 95.3% of the portfolio certified

Covivio continues to make progress in the certification of its portfolio: the proportion of assets with HQE, BREEAM, LEED or equivalent certification, in operation and/or under construction, **now stands at 95.3% (up 2 percentage points vs. 2022)**. In addition, the proportion of office buildings with the highest levels of certification (Very Good and above) stands at **67.2% (up 4 percentage points vs. 2022)**.

This strategy of improving the environmental performance of our portfolio is actively contributing to the achievement of the Group's ESG objectives, in particular its commitment to reduce its greenhouse gas emissions by 40% between 2010 and 2030 (covering Scopes 1, 2 and 3, all activities in Europe and the entire life cycle of the assets: materials, construction, refurbishment and operation). At the end of 2023, Covivio was in line with this objective, with a reduction of 26% since 2010.

### Further decarbonisation of the energy mix and improvement in portfolio energy consumption

Thanks to its energy performance plan, Covivio has achieved a **21% reduction in its energy intensity in its commercial scope between 2019 and 2023** (including single-tenant buildings) and is now ahead of the target of a **25% reduction by 2030**.

Renewable energy has great potential to reduce the carbon footprint of a building. To date, **80% of the assets directly managed by the Group (Scopes 1 and 2) benefit from a green electricity contract** (compared to 68% in 2019). The Group has set a target of 100% green electricity for directly managed assets by 2030. These efforts, combined with improvements in the portfolio's energy efficiency, enabled the Group to **reduce carbon intensity by 16% between 2022 and 2023**.

### Further improvement of ESG ratings to excellent levels

In early February 2024, Covivio was recognised by the Carbon Disclosure Project (CDP) for its leadership in climate change transparency and performance, achieving an A rating, the highest possible. Covivio was one of only 1.6% of companies to receive an A rating out of more than 20,000 companies assessed.

In March 2024, **Sustainalytics upgraded Covivio's rating by 2 points to 5.9 (from 7.9 in 2022)**, assessing its level of ESG risk as "negligible" and placing it in the top 10 in its sector and the top 30 globally.

## 2024 outlook

In February 2024, Covivio announced a target for continued growth in recurring net income (Adjusted EPRA Earnings) in 2024, expected to be around €440 million.

This target will be updated at the time of the half-yearly result, to take into account the ongoing reinforcement of exposure to the hotel sector and the evolution of operating trends. ”

## RECENT DEVELOPMENTS WITH RESPECT TO COVIVIO HOTELS

The section entitled “Recent Developments with respect to Covivio Hotels” appearing on pages 95 to 97 of the Base Prospectus is deleted in its entirety and replaced as follows:

“On 23 April 2024, Covivio Hotels published the following press release:






Paris, 23 April 2024



### Revenues at end-March 2024: continued growth

Q1 2024 performances in Europe confirmed the solid results posted in 2023. At end-March 2024, RevPAR (revenue per available room) was up year-on-year once again as the European market kept up its momentum, bolstered by the increase in occupancy rates and average prices.

The best performances were recorded in Spain (RevPAR up 15% year-on-year) and Italy (up 7%), with average prices up 9% and 6% respectively. Germany continued to catch up with RevPAR up 6%, mainly driven by an increase in the occupancy rate (up 2.4 percentage points).

	<u>Increasing RevPAR in 2024 in Europe ...</u>	<u>... Driven by strong average prices ...</u>	<u>...and improving occupancy rates</u>
	vs. 2023	vs. 2023	vs. 2023
	+1%	+2%	-0.7pt
	+7%	+6%	+0.9pt
	+3%	+2%	+0.3pt
	+15%	+9%	+3.3pt
	+6%	+2%	+2.4pt

Source MKG

The 2024 outlook is highly encouraging in Europe, marked by numerous events including the Olympic and Paralympic Games in France and the European Football Championship in Germany.

### Hotel revenues up 4.6% in Q1 2024

€ million	Income Q1 2023 100%	Income Q1 2023 Group Share	Income Q1 2024 100%	Income Q1 2024 Group Share	Change Group Share (%)	Change Group Share LFL (%) (*)
Fixed revenues	48.4	45.2	50.8	47.4	4,9%	5,3%
Variable revenues	17.7	17.5	17.2	17.0	-3,2%	2,8%
<b>Total Hotel Revenues</b>	<b>66.1</b>	<b>62.8</b>	<b>68.0</b>	<b>64.4</b>	<b>2,6%</b>	<b>4,6%</b>
Non-strategic (Retail)	1.0	1.0	0.9	0.9	-9,2%	-9,2%
<b>Total revenues Covivio Hotels</b>	<b>67.1</b>	<b>63.7</b>	<b>68.9</b>	<b>65.3</b>	<b>2,4%</b>	<b>4,4%</b>

(\*) On a like for like basis

Hotel revenues continue to grow in 2024, up 4.6% on a like-for-like basis and up 2.6% as reported, representing revenues of €64.4 million Group share.

Variable revenues (43% of the portfolio) increased by 2.8% on a like-for-like basis. Growth was driven by EBITDA from hotel operating properties in Germany, up 16% year-on-year.

Fixed rent revenues (57% of the portfolio) rose 5.3% on a like-for-like basis, bolstered by the effect of indexation (4 percentage points) and the positive impact of asset management transactions, particularly the lease renegotiations covering three Méliá assets in Spain.

The firm residual lease term for hotels stood at 11.6 years at end-March 2024.

Meanwhile, Covivio Hotels is pursuing its negotiations with AccorInvest as part of the transaction to consolidate their hotel properties and business assets. This transaction could be completed during the second half of 2024. <https://www.covivio-hotels.fr/wp-content/uploads/sites/8/2024/04/CP-COVH-Vauban-ENG.pdf>

### **S&P confirms Covivio Hotels' financial rating at BBB+, stable outlook**

At its annual review, S&P Global Ratings confirmed Covivio Hotels' financial rating at BBB+, stable outlook, in line with that of Covivio. This emphasizes the robustness of the operational and financial profile of the company.

S&P has also upgraded Covivio Hotels' stand-alone rating from BB+ to BBB-. ”

## GENERAL INFORMATION

The section entitled “**General Information**” appearing on pages 127 to 131 of the Base Prospectus is amended as follows:

- Paragraph 3 entitled “**Significant Change**” on page 127 of the Base Prospectus is deleted in its entirety and replaced with the following:

### “3. Significant Change

There has been no significant change in the financial position or financial performance of Covivio or the Covivio Group since 31 March 2024.

There has been no significant change in the financial position or financial performance of Covivio Hotels or the Covivio Hotels Group since 31 March 2024.”

- Paragraph 4 entitled “**Material Adverse Change**” on page 127 of the Base Prospectus is deleted in its entirety and replaced with the following:

### “4. Material Adverse Change

There has been no material adverse change in the prospects of Covivio or the Covivio Group since 31 December 2023.

There has been no material adverse change in the prospects of Covivio Hotels or the Covivio Hotels Group since 31 December 2023.”

- Paragraph 6 entitled “**Legal and arbitration proceedings**” on pages 127 and 128 of the Base Prospectus is deleted in its entirety and replaced with the following:

### “6. Legal and arbitration proceedings

Neither Covivio nor any member of the Covivio Group is or has been involved in any governmental, legal or arbitration proceedings (including any such proceedings that are pending or threatened of which Covivio is aware) during a period covering at least the previous 12 months which may have, or have had in the recent past, significant effects on the financial position or profitability of Covivio and/or the Covivio Group.

Neither Covivio Hotels nor any member of the Covivio Hotels Group is or has been involved in any governmental, legal or arbitration proceedings (including any such proceedings that are pending or threatened of which Covivio Hotels is aware) during a period covering at least the previous 12 months which may have, or have had in the recent past, significant effects on the financial position or profitability of Covivio Hotels and/or the Covivio Hotels Group.”

- Paragraph 8 entitled “**Documents available**” on pages 128 and 129 of the Base Prospectus is deleted in its entirety and replaced with the following:

### “8. Documents available

(a) For so long as Notes issued by Covivio under the Programme are outstanding, the following documents will be available on the website of Covivio ([www.covivio.eu/fr/](http://www.covivio.eu/fr/)):

(i) the *statuts* of Covivio; and



- (ii) all reports, letters and other documents, valuations and statements prepared by any expert at Covivio's request any part of which is included or referred to in this Base Prospectus.

For so long as Notes issued by Covivio may be admitted to trading on Euronext Paris, the documents listed in (A) to (C) below will be available on the website of Covivio ([www.covivio.eu/fr/](http://www.covivio.eu/fr/)) and on the website of the AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)):

- (A) the Final Terms for Notes that are admitted to trading on Euronext Paris or any other Regulated Market in the EEA;
  - (B) this Base Prospectus, together with any supplement to this Base Prospectus or further Base Prospectus; and
  - (C) the Covivio 2022 URD, the Covivio 2023 URD and the 2020 Terms and Conditions and the 2022 Terms and Conditions, incorporated by reference in this Base Prospectus.
- (b) For so long as Notes issued by Covivio Hotels under the Programme are outstanding, the following documents will be available on the website of Covivio Hotels ([www.covivio-hotels.fr](http://www.covivio-hotels.fr)):
- (i) the *statuts* of Covivio Hotels; and
  - (ii) all reports, letters and other documents, valuations and statements prepared by any expert at Covivio Hotels' request any part of which is included or referred to in this Base Prospectus.

For so long as Notes issued by Covivio Hotels may be admitted to trading on Euronext Paris, the documents listed in (A) to (C) below will be available on the website of Covivio Hotels ([www.covivio-hotels.fr](http://www.covivio-hotels.fr)) and on the website of the AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)):

- (A) the Final Terms for Notes that are admitted to trading on Euronext Paris or any other Regulated Market in the EEA;
- (B) this Base Prospectus, together with any supplement to this Base Prospectus or further Base Prospectus; and
- (C) the Covivio Hotels 2022 URD and the Covivio Hotels 2023 URD, incorporated by reference in this Base Prospectus.”

- Paragraph 9 entitled “**Statutory Auditors**” on page 129 of the Base Prospectus is deleted in its entirety and replaced with the following:

“(a) Ernst & Young *et Autres* are the statutory auditors of Covivio and have audited and rendered unqualified reports on the consolidated financial statements of Covivio as at, and for the years ended, 31 December 2022 and 31 December 2023.

Mazars were the statutory auditors of Covivio and have audited and rendered unqualified reports on the consolidated financial statements of Covivio as at, and for the years ended, 31 December 2022 and 31 December 2023.

KPMG SA has been appointed to replace Mazars as statutory auditors of Covivio by Covivio’s combined general meeting of 17 April 2024, with effect from 17 April 2024.

Mazars, Ernst & Young *et Autres* and KPMG SA are registered as *Commissaires aux Comptes* (members of the *Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes* and the *Compagnie Régionale de Versailles*) and are regulated by the *Haut Conseil du Commissariat aux Comptes*.

- (b) Ernst & Young *et Autres* are the statutory auditors of Covivio Hotels and have audited and rendered unqualified reports on the consolidated financial statements of Covivio Hotels as at, and for the years ended, 31 December 2022 and 31 December 2023.

Mazars were the statutory auditors of Covivio Hotels and have audited and rendered unqualified reports on the consolidated financial statements of Covivio Hotels as at, and for the years ended, 31 December 2022 and 31 December 2023.

KPMG SA has been appointed to replace Mazars as statutory auditors of Covivio Hotels by Covivio Hotels' combined general meeting of 15 April 2024, with effect from 15 April 2024.

Mazars, Ernst & Young *et Autres* and KPMG SA are registered as *Commissaires aux Comptes* (members of the *Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes* and the *Compagnie Régionale de Versailles*) and are regulated by the *Haut Conseil du Commissariat aux Comptes*.”

## PERSONS RESPONSIBLE FOR THE FIRST SUPPLEMENT

### **Person assuming responsibility for this First Supplement in the name of Covivio**

Mr. Paul Arkwright, Chief Financial Officer (*Directeur Financier*) of Covivio

### **Declaration by person responsible for this First Supplement**

I hereby certify that the information contained in this First Supplement is, to the best of my knowledge, in accordance with the facts and contains no omission likely to affect its import.

Paris, 24 April 2024

### **COVIVIO**

18, avenue François Mitterrand  
57000 Metz  
France

Duly represented by:

Mr. Paul Arkwright  
Chief Financial Officer (*Directeur Financier*) of Covivio

### **Person assuming responsibility for this First Supplement in the name of Covivio Hotels**

Mr. Tugdual Millet, President (*Président*) of Covivio Hotels Gestion, Manager (*Gérant Commandité*) of Covivio Hotels

### **Declaration by person responsible for this First Supplement**

I hereby certify that the information contained in this First Supplement is, to the best of my knowledge, in accordance with the facts and contains no omission likely to affect its import.

Paris, 24 April 2024

### **COVIVIO HOTELS**

30, avenue Kléber  
75208 Paris Cedex 16  
France

Duly represented by:

Mr. Tugdual Millet  
President (*Président*) of Covivio Hotels Gestion, Manager (*Gérant Commandité*) of Covivio Hotels



This First Supplement has been approved on 24 April 2024 by the AMF, in its capacity as competent authority under Regulation (EU) 2017/1129, as amended.

The AMF has approved this First Supplement after having verified that the information it contains is complete, coherent and comprehensible within the meaning of Regulation (EU) 2017/1129, as amended.

This approval is not a favourable opinion on the Issuers and on the quality of the Notes described in this First Supplement. Investors should make their own assessment of the opportunity to invest in such Notes.

This First Supplement has received the following approval number: 24-118.