

COVIVIO

Société anonyme au capital de 303 019 167 €
Siège social : 18, avenue François Mitterrand – 57000 Metz
RCS Metz 364 800 060

(la « **Société** » ou « **Covivio** »)

Rapport complémentaire du Conseil d'administration relatif à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en vue de rémunérer des apports en nature

Mesdames, Messieurs, Chers Actionnaires,

Nous vous rendons compte, conformément aux dispositions des articles L. 225-129-5 et R. 225-116 du Code de commerce, de l'usage qui a été fait de la délégation de compétence qui a été consentie à votre Conseil d'administration par l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société du 20 avril 2023 dans le cadre de sa vingt-huitième résolution, à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, dans la limite de 10% du capital social, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (la « **Délégation** »).

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

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

1. MARCHÉ DES AFFAIRES SOCIALES

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

2. CADRE JURIDIQUE DE L'EMISSION

2.1 Assemblée générale mixte des actionnaires de la Société en date du 20 avril 2023

Nous vous rappelons que l'assemblée générale mixte des actionnaires de la Société réunie le 20 avril 2023 (l'« **Assemblée Générale** »), a dans sa vingt-huitième résolution, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, ainsi que de l'article L. 22-10-53 dudit Code :

- (i) délégué au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pour une période de vingt-six mois à compter de l'Assemblée Générale, la compétence pour décider, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionné aux 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la Société, existants ou à émettre, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
- (ii) décidé, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée Générale, faire usage de la Délégation à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;
- (iii) décidé que le montant nominal maximal des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de la Délégation est fixé à 10% du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'administration de la Délégation), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévues à la présente résolution, à la 27^{ème} résolution et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, à la 26^{ème} résolution ;
- (iv) décidé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la Délégation, ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la Délégation et aux 25^{ème} à 27^{ème} résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce ;
- (v) pris acte de l'absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la Délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature ;
- (vi) pris acte que la Délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit ; et
- (vii) conféré tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la Délégation.

2.2 Décision du Conseil d'administration du 17 avril 2024 au titre de la Délégation

Par décision en date du 17 avril 2024, le Conseil d'administration de votre Société a fait usage de la Délégation et a décidé de l'émission de 3 818 084 actions nouvelles Covivio en rémunération d'apports en nature portant sur 12 316 445 actions de la société Covivio Hotels (société en commandite par actions au capital de 592 565 808 euros dont le siège social est situé 10, rue de Madrid, 75008 Paris et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 955 515 895) consentis par les entités du groupe Generali propriétaires des actions Covivio Hotels.

A l'occasion de cette décision, et en application de l'article L. 225-129-5 du Code de commerce, le Conseil d'administration a arrêté les termes du présent rapport sur l'utilisation de la Délégation et a donné tous pouvoirs au Directeur Général et/ou au Directeur Général Délégué, agissant ensemble ou séparément, pour le compléter et le finaliser à la date de réalisation définitive de l'Apport Generali (tel que défini ci-dessous).

3. DESCRIPTION ET MOTIF DE L'OPERATION

Conformément aux décisions prises par le Conseil d'administration réuni le 15 février 2024, la Société a décidé de renforcer son exposition en hôtellerie en augmentant sa participation au capital de Covivio Hotels.

Dans ce cadre, la Société a conclu, en date du 21 février 2024, un contrat d'apport en nature (le « **Contrat d'Apport** ») avec les entités du groupe Generali (« **Generali** ») propriétaires des actions Covivio Hotels, à savoir :

- Generali Vie (société anonyme au capital de 336 872 976 euros dont le siège social est sis 2 rue Pillet-Will à Paris (75009), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 602 062 481), propriétaire de 9 287 413 actions représentant 6,27% du capital et des droits de vote de Covivio Hotels ;
- Generali Retraite (société anonyme au capital de 213 541 820 euros dont le siège social est sis 2 rue Pillet-Will à Paris (75009), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 880 265 418), propriétaire de 1 567 447 actions représentant 1,06% du capital et des droits de vote de Covivio Hotels ;
- Generali IARD (société anonyme au capital de 94.630.300 euros dont le siège social est sis 2 rue Pillet-Will à Paris (75009), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 062 663), propriétaire de 1 217 663 actions représentant 0,82% du capital et des droits de vote de Covivio Hotels ; et
- L'Equité (Compagnie d'Assurances et de Réassurances contre les risques de toute nature), société anonyme au capital de 24.469.320 euros dont le siège social est sis 2 rue Pillet-Will à Paris (75009), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 572 084 697), propriétaire de 243 922 actions représentant 0,16% du capital et des droits de vote de Covivio Hotels.

Aux termes du Contrat d'Apport, Generali s'est engagée, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives indiquées au paragraphe 3.1.6, à apporter l'intégralité des 12 316 445 actions qu'elle détient dans Covivio Hotels en échange d'une rémunération, déterminée selon une parité de 31 actions Covivio pour 100 actions Covivio Hotels, de 3 818 084 actions nouvelles Covivio soumises à une période d'incessibilité jusqu'au 31 juillet 2024 (l'« **Apport Generali** »).

La réalisation de l'Apport Generali a eu pour effet de porter la participation de Covivio dans le capital de Covivio Hotels de 43,86% à 52,17%, la mettant ainsi dans l'obligation d'initier une offre publique d'échange sur la totalité des actions Covivio Hotels qu'elle ne détendrait pas à la date de réalisation effective de l'Apport Generali (l'« **OPE** »), à l'exception des 7.778 actions auto-détenues par Covivio Hotels, sous réserve de la décision du Conseil de surveillance de Covivio Hotels du 13 mai 2024 de ne pas les apporter à l'OPE, représentant, sur la base du capital social de Covivio Hotels à date, un maximum de 70.841.464 actions Covivio Hotels, soit 47,82% du capital social et des droits de vote de Covivio Hotels.

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.

Par ordonnance du 1^{er} mars 2024, le Président de la chambre commerciale du tribunal judiciaire de Metz a désigné M. Didier Kling, associé du cabinet Didier Kling & Associés situé 28 Avenue Hoche, 75008 Paris, en qualité de commissaire aux apports (le « **Commissaire aux Apports** »).

Le Commissaire aux Apports a eu pour mission (i) d'apprécier la valeur de l'Apport Generali ainsi que l'équité de la rémunération de l'Apport Generali et (ii) d'établir les rapports à mettre à la disposition de votre Conseil d'administration et à déposer au greffe compétent dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Le Commissaire aux Apports a rendu deux rapports sans réserve en date du 5 avril 2024, l'un portant sur la valeur de l'Apport Generali, l'autre sur la rémunération de l'Apport Generali.

Les rapports du Commissaire aux Apports ont été déposés au Registre du commerce et des sociétés du tribunal judiciaire de Metz le 8 avril 2024.

3.1 Modalités et caractéristiques de l'Apport Generali et de l'augmentation de capital corrélative

3.1.1 Consistance de l'Apport Generali

Generali a décidé d'apporter au profit de votre Société 12 316 445 actions Covivio Hotels qu'elle détient, représentant 8,31% du capital et des droits de vote de Covivio Hotels.

Conformément au Contrat d'Apport, les entités apporteuses du groupe Generali se sont engagées à faire leur affaire pour apporter ensemble 100 des 145 actions formant rompus pour leurs apports pris individuellement et ont ainsi procédé aux opérations suivantes préalablement à la réalisation de l'Apport Generali :

- Generali Vie a cédé 13 actions Covivio Hotels à Generali IARD ;
- Generali Retraite a cédé 2 actions Covivio Hotels à Generali IARD ; et
- L'Equité a cédé 22 actions Covivio Hotels à Generali IARD.

Ainsi, conformément au Contrat d'Apport, les 12 316 445 actions Covivio Hotels apportées par Generali et les 3 818 084 actions nouvelles de Covivio à émettre en rémunération de l'Apport Generali sont à répartir selon le tableau ci-dessous :

Entités apporteuses au groupe Generali	Actions Covivio Hotels apportées	Actions Covivio émises (hors rompus)	Actions formant rompus
Generali Vie	9 287 400	2 879 094	-
Generali Retraite	1 567 445	485 894	45
Generali IARD	1 217 700	377 487	-
L'Equité	243 900	75 609	-
Total	12 316 445	3 818 084	45

L'Apport Generali a été approuvé par le Conseil d'administration de la Société le 17 avril 2024 et a été réalisé conformément aux termes et conditions du Contrat d'Apport qui les stipulent.

3.1.2 Valeur de l'Apport Generali

La valeur des actions Covivio Hotels apportées par Generali a été arrêtée entre Covivio et Generali à environ 22,40 euros par action sur la base d'une approche multicritères ayant conduit à retenir la méthode de l'actif net réévalué (ANR) EPRA et la référence aux transactions récentes sur le capital de Covivio Hotels.

Ainsi, la valeur globale des 12 316 445 actions Covivio Hotels apportées par Generali ressort à 275 888 368 euros.

Le Commissaire aux Apports a, dans son rapport sur la valeur de l'Apport Generali, conclu que la valeur globale de l'Apport Generali d'un montant de 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 Generali majorée de la prime d'apport.

3.1.3 Rémunération de l'Apport Generali et augmentation de capital corrélative

En rémunération de l'Apport Generali, le Conseil d'administration réuni le 17 avril 2024 a décidé d'émettre au profit de chacune des entités du groupe Generali apporteurs d'actions Covivio Hotels de nouvelles actions de la Société d'une valeur nominale de trois (3) euros chacune, selon la parité d'échange de 31 actions Covivio pour 100 actions Covivio Hotels (coupon détaché), attribuées au prorata de leur participation respective dans Covivio Hotels.

Le Conseil d'administration a corrélativement décidé une augmentation de capital d'un montant nominal de 11 454 252 euros par l'émission de 3 818 084 actions nouvelles.

Les 12 316 445 actions Covivio Hotels ont été apportées coupon détaché le 19 avril 2024, soit le lendemain de la record date de Covivio Hotels intervenue le 18 avril 2024.

Les 3 818 084 actions nouvelles émises dans ce cadre ont porté jouissance courante dès la constatation de la réalisation définitive de l'augmentation de capital par le Directeur Générale et/ou le Directeur Général Délégué de la Société. Toutefois, elles n'ont pas donné droit au dividende Covivio distribué au titre de l'exercice 2023 qui a été payé le 27 mai 2024.

Conformément aux termes du Contrat d'Apport, les 3 818 084 actions nouvelles émises ont été admises 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 ont été admises à la cotation sur la même ligne de cotation que les actions existantes (code ISIN FR0000060303).

Elles sont négociables dès la constatation de la réalisation effective de l'Apport Generali par le Directeur Général et/ou le Directeur Général Délégué et donc de l'augmentation de capital rémunérant l'Apport Generali, conformément aux dispositions de l'article L.228-10 du Code de commerce. A ce titre, elles sont entièrement assimilées aux actions anciennes, jouissent des mêmes droits, supportent les mêmes charges et sont soumises à toutes les dispositions statutaires à compter de cette même date.

Dans ce cadre, chacune des entités apporteurs du groupe Generali ont reçu en rémunération de son apport en nature les actions nouvelles de la Société dans les proportions suivantes :

- pour Generali Vie : 2 879 094 actions nouvelles Covivio ;
- pour Generali Retraite : 485 894 actions nouvelles Covivio ;
- pour Generali IARD : 377 487 actions nouvelles Covivio ; et
- pour L'Equité : 75 609 actions nouvelles Covivio.

Le montant nominal de l'augmentation de capital de la Société, au titre de l'Apport Generali, est ainsi de 11 454 252 euros, par l'émission de 3 818 084 actions nouvelles de 3 euros de valeur nominale chacune, étant précisé que la Société n'a pas l'obligation d'établir un prospectus relatif à l'émission des actions nouvelles en rémunération de l'Apport Generali.

3.1.4 Prime d'apport

La différence entre la valeur de l'Apport Generali s'élevant à 275 888 368 euros et la valeur nominale de l'augmentation de capital correspondante (11 454 252 euros), soit un montant de 264 434 116 euros, constitue une prime d'apport qui a été portée au passif du bilan de Covivio au compte « prime d'apport », sur lequel portent les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de Covivio, étant précisé que la prime d'apport :

- (i) a été imputée des frais, droits et honoraires occasionnés par l'émission et des sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital social de la Société ;
- (ii) peut recevoir toute affectation conforme aux règles en vigueur et aux statuts de Covivio décidée par l'assemblée générale des actionnaires.

3.1.5 Méthodes de valorisation retenues

Une analyse multicritères a été retenue pour apprécier la valorisation des actions émises en rémunération de l'Apport Generali ayant conduit à retenir la méthode de l'actif net réévalué (« ANR ») EPRA et la référence aux transactions récentes sur le capital de la société Covivio Hotels.

Les références à l'actif net comptable (ANC) et aux objectifs de cours des analystes financiers et les méthodes (i) des multiples de sociétés comparable cotées, (ii) de l'actualisation des flux futurs de trésorerie d'exploitation (DCF), et (iii) de l'actualisation des flux futurs de dividende (DDM) sont apparus non pertinents ou inapplicables.

L'EPRA NTA et l'EPRA NDV de Covivio Hotels au 31 décembre 2023 sont les suivants :

(en M€)	31-déc-23
EPRA NTA au 31 décembre 2023	3 550,4
<i>Nombre d'actions diluées</i>	<i>148 141 452</i>
EPRA NTA par action	24,0 € par action
EPRA NTA par action retraité de la distribution au titre de l'exercice 2023	22,7 € par action
EPRA NDV au 31 décembre 2023	3 511,9
<i>Nombre d'actions diluées</i>	<i>148 141 452</i>
EPRA NDV par action	23,7 € par action
EPRA NDV par action retraité de la distribution au titre de l'exercice 2023	22,4 € par action

L'approche par l'ANR EPRA au 31 décembre 2023 conduit à une valeur de l'action Covivio Hotels de 22,4 € à 22,7 € après retraitement de la distribution prévue au titre de l'exercice 2023.

La prise en compte des références des transactions récentes sur le capital de Covivio Hotels conduit à une fourchette de valorisation des titres Covivio Hotels comprise entre 22,4 € et 22,7 € par action, après distribution au titre de l'exercice 2023.

Synthèse de l'analyse de valorisation

Méthodes de référence	Valeur de Covivio Hotels (€/action)
EPRA NTA au 31/12/2023 après distribution	22,7 €
EPRA NDV au 31/12/2023 après distribution	22,4 €
Transactions récentes sur le capital : offre publique d'achat 2015 - Prix dividende détaché	22,7 €
Transactions récentes sur le capital : bloc de 4,35% en 2016 - Prix dividende détaché	22,4 €
Transactions récentes sur le capital : rémunération de l'apport de FDT en 2019 - Prix dividende détaché	22,4 €

La parité retenue de 31 actions Covivio pour 100 actions Covivio Hotels (0,31) est cohérente et encadrée par les différents rapports d'échange issus de la valorisation de l'action Covivio Hotels rapportée aux valorisations de l'action Covivio et avec les rapports d'échange des différents agrégats.

3.1.6 Conditions suspensives

Conformément aux termes du Contrat d'Apport, la réalisation effective de l'Apport Generali a été soumise aux conditions suspensives suivantes (les « **Conditions Suspensives** ») :

- (i) l'établissement, la mise à disposition du Conseil d'administration et le dépôt au greffe du tribunal compétent des rapports sans réserve du Commissaire aux Apports chargé d'apprécier l'Apport Generali et sa rémunération ;
- (ii) le détachement du coupon correspondant au dividende de Covivio Hotels au titre du résultat de l'exercice 2023 ;
- (iii) les décisions du Conseil d'administration, prises au plus tard le 10^{ème} jour ouvré suivant la date de signature des rapports du Commissaire aux Apports :
 - mettant en œuvre la Délégation et approuvant le Contrat d'Apport, l'Apport Generali et l'augmentation de capital le rémunérant, et l'évaluation de l'Apport Generali au vu du rapport établi par le Commissaire aux Apports ; et
 - déléguant au Directeur Général et/ou au Directeur Général Délégué, agissant ensemble ou séparément, la constatation de la réalisation de l'Apport Generali et de l'augmentation de capital le rémunérant ;
- (iv) la constatation, par le Directeur Général et/ou le Directeur Général Délégué, agissant ensemble ou séparément, de la réalisation de l'Apport Generali et de l'augmentation de capital le rémunérant, au plus tard le 3^{ème} jour ouvré suivant la réalisation de la condition suspensive mentionnée au (ii).

A défaut de réalisation des Conditions Suspensives au plus tard le 30 juin 2024, et, sauf pour Covivio et Generali à convenir d'un commun accord de repousser cette date, le Contrat d'Apport aurait été caduc de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

3.2 Constatation de la réalisation effective de l'Apport Generali

Par décision en date du 17 avril 2024, le Conseil d'administration a donné tous pouvoirs au Directeur Général et/ou au Directeur Général Délégué de la Société, agissant ensemble ou séparément, pour faire tout ce qui sera nécessaire à l'effet de :

- (i) donner tous pouvoirs au Directeur Général et/ou au Directeur Général Délégué, agissant ensemble ou séparément, pour compléter et finaliser le présent rapport complémentaire du Conseil d'administration à la date de réalisation définitive de l'Apport Generali ;
- (ii) constater la réalisation des conditions suspensives prévues au Contrat d'Apport et, en conséquence, la réalisation définitive de l'Apport Generali et l'augmentation de capital le rémunérant ;
- (iii) procéder à la modification corrélative des statuts de la Société ;
- (iv) procéder à l'imputation des frais, droits et honoraires occasionnés par l'émission sur le montant de la « prime d'apport » et de prélever sur ladite prime d'apport les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital social de la Société ;
- (v) effectuer toutes formalités utiles à l'admission des actions nouvelles Covivio en Euroclear et aux négociations sur le compartiment A du marché réglementé d'Euronext Paris ;
- (vi) effectuer toute démarche nécessaire au transfert des actions Covivio Hotels entre Generali et Covivio vis-à-vis du teneur de compte de Covivio Hotels ;
- (vii) assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; d'une manière générale, faire tout ce qui sera utile ou nécessaire à l'effet de parvenir à la bonne fin de la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'Apport Generali ;
- (viii) procéder à la publication de tout communiqué de presse relatif à l'Apport Generali et/ou à l'OPE ;
- (ix) et, plus généralement, faire tout ce qui sera nécessaire pour la bonne réalisation de l'Apport Generali, notamment conclure et signer, au nom et pour le compte de la Société, toutes opérations et/ou documents nécessaires et afférents à la réalisation de l'Apport Generali.

Par décision en date du 19 avril 2024, le Directeur Général de la Société a :

- (i) constaté que les rapports sans réserve émis par M. Didier Kling, associé du cabinet Didier Kling & Associés situé 28 Avenue Hoche, 75008 Paris, désigné en qualité de commissaire aux apports (le « **Commissaire aux Apports** ») par ordonnance du 1^{er} mars 2024 du Président de la chambre commerciale du tribunal judiciaire de Metz et chargé d'apprécier l'Apport Generali et sa rémunération, ont été déposés au registre du commerce et des sociétés du tribunal judiciaire de Metz le 8 avril 2024 et mis à la disposition du Conseil d'administration, qui les a examinés dans sa séance du 17 avril 2024 ;
- (ii) constaté que l'assemblée générale de Covivio Hotels appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2023 s'est tenue le 15 avril 2024 et a fixé le calendrier de distribution du dividende suivant :
 - date de détachement (« *ex-date* ») : 17 avril 2024,
 - date d'arrêt des positions (« *record date* ») : 18 avril 2024,et qu'en conséquence, la date de détachement du coupon correspondant au dividende de Covivio Hotels au titre du résultat de l'exercice 2023 est déjà intervenue et que les actions Covivio Hotels peuvent à compter de ce jour être apportées ;
- (iii) constaté que le Conseil d'administration, dans sa séance du 17 avril 2024, a mis en œuvre

la Délégation, a approuvé le Contrat d'Apport, l'Apport Generali, l'augmentation de capital le rémunérant, l'évaluation de l'Apport Generali au vu des rapports établis par le Commissaire aux Apports, et a délégué au Directeur Général et/ou au Directeur Général Délégué, agissant ensemble ou séparément, les pouvoirs pour constater la réalisation de l'Apport Generali et de l'augmentation de capital le rémunérant ;

- (iv) constaté la réalisation définitive de l'Apport Generali consenti à la Société, portant sur un nombre global de 12 316 445 actions Covivio Hotels, représentant environ 8,31% du capital et des droits de vote de Covivio Hotels, dans les conditions figurant dans le Contrat d'Apport ;
- (v) constaté, à titre de rémunération, l'augmentation de capital social de la Société d'un montant nominal de 11 454 252 euros, par l'émission de 3 818 084 actions ordinaires nouvelles d'une valeur nominale de 3 euros chacune, entièrement libérées, à attribuer aux entités apporteurs du groupe Generali au prorata de leur participation respective dans Covivio Hotels, ces dernières constatations permettant ainsi la réalisation de la dernière condition suspensive prévue au Contrat d'Apport ;
- (vi) constaté que la différence entre la valeur de l'Apport Generali (275 888 368 euros) et la valeur nominale de l'augmentation de capital correspondante (11 454 252 euros), soit un montant de 264 434 116 euros, représente le montant de la prime d'apport qui sera inscrite au compte « prime d'apport » de la Société, sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires anciens et nouveaux de Covivio ;
- (vii) procédé, conformément à la décision du Conseil d'administration dans sa séance du 17 avril 2024, à l'imputation des frais de l'émission sur le montant de la prime d'apport et au prélèvement sur ladite prime d'un montant de 1 145 425,20 euros, correspondant à 10 % du montant de l'émission, afin de doter la réserve légale ;
- (viii) décidé, en conséquence de ce qui précède, de mettre à jour les statuts de la Société, l'article 6 « *Montant du capital* » étant désormais rédigé comme suit :

« Article 6 MONTANT DU CAPITAL

Le capital social est de trois cent quatorze millions quatre cent soixante-treize mille quatre cent dix-neuf euros (314 473 419 €). Il est divisé en cent quatre millions huit cent vingt-quatre mille quatre cent soixante-treize (104 824 473) actions de trois (3) euros de nominal chacune ».

- (ix) arrêté les termes définitifs du rapport complémentaire du Conseil d'administration.

4. INCIDENCE DE L'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES EMISES EN REMUNERATION DE L'APPORT GENERALI SUR LA SITUATION DES ACTIONNAIRES

Sur la base de l'émission des 3 818 084 actions nouvelles en rémunération de l'Apport Generali, l'incidence de l'augmentation de capital sur la situation des actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres à la clôture du dernier exercice, est la suivante :

Incidence de l'émission des 3 818 084 actions nouvelles sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1 % du capital social préalablement à leur émission (calculs effectués sur la base du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 19 avril 2024)

	Nombre d'actions	Participation de l'actionnaire en % ⁽¹⁾
Avant l'augmentation de capital	101 006 389	1%
Après l'augmentation de capital	104 824 473	0,96%

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

Incidence de l'émission des 3 818 084 actions nouvelles sur la quote-part des capitaux propres de la Société par action Covivio (calculs effectués sur la base des capitaux propres – tels qu'ils ressortent des comptes sociaux au 31 décembre 2023 – et du nombre d'actions composant le capital social de la Société au 19 avril 2024, après déduction des 776 917 actions auto-détenues)

	Quote-part des capitaux propres par action en euros (comptes sociaux) ⁽¹⁾
Avant l'augmentation de capital	46,76 €
Après l'augmentation de capital	47,70 €

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

5. INCIDENCE DE L'EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES EMISES EN REMUNERATION DE L'APPORT GENERALI SUR LA VALEUR BOURSIERE DE LA SOCIETE

L'incidence théorique de l'émission des 3 818 084 actions nouvelles sur la valeur boursière de l'action de la Société exprimée ci-dessous est calculée sur la base :

- d'un cours de 46,59 euros par action Covivio (moyenne des 20 derniers cours de clôture qui précèdent le 19 avril 2024) ;
- d'un produit brut de l'émission des 3 818 084 actions nouvelles de 275 888 368 euros.

Situation avant l'émission des actions nouvelles	
Nombre d'actions de la Société au 19 avril 2024 avant émission des actions nouvelles	101 006 389
Cours de l'action de la Société avant émission des actions nouvelles	46,59 €
Valeur boursière de la Société avant émission des actions nouvelles	4 705 887 664 €
Emission des actions nouvelles en rémunération de l'Apport Generali	
Nombre d'actions de la Société après émission	104 824 473
Produit net de l'émission des actions nouvelles	275 888 368 €
Situation après l'émission des actions nouvelles	
Valeur théorique d'une action de la Société après l'émission des actions nouvelles	47,52 €
Valeur boursière théorique de la Société après l'émission des actions nouvelles	4 981 776 032 €

* *

*

Le Conseil d'administration