

Un premier green bond de 500 M€

Le 9 mai 2016, Covivio a procédé avec succès au placement de sa première émission obligataire « verte » (*Green Bond*) de 500 M€, à échéance 2026, offrant un coupon fixe de 1,875%, soit un spread de 137 bps. L'émission a été sursouscrite plus de 5 fois auprès d'un panel d'investisseurs internationaux.

La réussite de cette émission tient aux bonnes appréciations dont les politiques financières et développement durable de Covivio font l'objet auprès des agences de notation financières et extra-financières. Cette émission a bénéficié de la dynamique créée par l'article 173 de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte et de l'engouement de la part des investisseurs, pas seulement ISR, en faveur d'entreprises réellement engagées en matière RSE.

Des critères rigoureux et objectifs

Les immeubles retenus pour constituer le portefeuille Green Bond ont été sélectionnés au regard de critères tenant aux certifications obtenues, à leurs performances (énergie, carbone, des déchets...), au partage de bonnes pratiques avec les locataires dans le cadre des annexes environnementales, etc. Chaque immeuble de ce portefeuille satisfait également à l'ensemble des critères détaillés ci-après :

Financements d'immeubles verts

- ◆ Immeubles certifiés construction et / ou exploitation ;
- ◆ Certification : HQE (au moins 9 cibles P ou TP¹ sur 14) ou BREEAM (*Very Good* au minimum) ou LEED (*Gold* au minimum) ;
- ◆ Performance énergétique : note minimum de P ou TP sur la cible 4 de la certification HQE (ou équivalent BREEAM) ;
- ◆ Partage des best practices avec les locataires : signature d'annexes vertes sur les actifs financés.

Les immeubles possèdent tous au moins une certification de leur bâti : il s'agit le plus souvent de la certification HQE, parfois complétée d'une certification BREEAM pour la construction ou pour l'exploitation (voir tableau en 2.3.7.3 du Document de Référence 2018).

Réduction de l'empreinte environnementale

- ◆ Impact environnemental limité et piloté : note minimum de P ou TP sur la cible 3 de la certification HQE (ou équivalent BREEAM) ;
- ◆ Gestion de l'eau : les actifs possèdent des économiseurs d'eau ;
- ◆ Gestion des déchets : les actifs disposent des infrastructures permettant de trier les déchets ;
- ◆ Gestion de l'énergie : les actifs disposent d'une GTB.

Les immeubles développés ou rénovés par Covivio répondent à ces critères dans un but de performance environnementale du bâti et de l'exploitation.

Responsabilité sociale et territoriale

- ◆ Tous les fournisseurs et « *contractors* » sont soumis aux clauses contractuelles standards de Covivio concernant la protection de la santé et de la sécurité des employés travaillant sur le site ;
- ◆ Les actifs ne contribuent pas à l'étalement territorial ;
- ◆ Les actifs disposent d'un accès en faveur des personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- ◆ Les actifs sont situés à moins de 1 Km des transports en commun ;
- ◆ Un dialogue régulier est tenu avec les locataires (annuel ou trimestriel) et avec les parties prenantes locales ;
- ◆ Au moins 3 cibles sur 4 dans la catégorie Eco management de la notation HQE « P » ou « TP » ;
- ◆ Au moins 2 cibles sur 4 dans la catégorie Confort de la notation HQE « P » ou « TP ».

Une performance vérifiée

Depuis 2017 et jusqu'à l'échéance de l'obligation, un rapport annuel est émis par un vérificateur indépendant, désigné par l'émetteur. Covivio s'est engagé à publier chaque année le rapport du vérificateur. Ce document est reproduit de façon exhaustive au chapitre 2.7.2 du Document de Référence 2018. La vérification menée par EY a consisté à s'assurer du respect des différents critères d'éligibilité. Ces critères ont été examinés selon les rubriques suivantes :

1. Allocation des fonds

Les fonds réunis dans le cadre de l'émission obligataire « verte » sont utilisés exclusivement pour permettre le financement ou refinancement des constructions ou des rénovations des actifs sélectionnées dans le portefeuille du Green Bond. La vérification réalisée par EY a consisté notamment à analyser :

- ◆ Liste des actifs financés : date de livraison, situation géographique, certifications reçues, locataires, etc. ;
- ◆ % de financements / refinancements ;
- ◆ % alloués aux actifs en *joint-venture*.

¹ P : Performant – TP : Très Performant, selon le référentiel HQE

2. Bénéfices environnementaux et management responsable

Suite à la vente d'un immeuble en 2017 puis d'un second en 2018, la constitution de ce portefeuille a évolué comme le montre le tableau figurant en 2.3.7.2.3 du Document de Référence 2018. C'est un projet important pour Covivio, l'immeuble « Flow » à Montrouge, qui a rejoint ce portefeuille en remplacement de deux actifs : Clichy – « Pégase » (cédé en 2018) et Silex 1 (financement dédié). Le poids économique de « Flow » compense le retrait de ces deux actifs tout en offrant des performances environnementales attractives, avec l'ambition d'atteindre les certifications HQE (14/14 cibles P ou TP) et BREEAM (Excellent), ainsi que les labels Effinergie+, Well Gold et Wiredscore Platinum.

2016 est l'année de référence des émissions de carbone ainsi que des consommations d'énergie et d'eau pour ce portefeuille d'actifs. Comme pour le reporting réalisé sur l'ensemble du portefeuille (section 2.7.1 du Document de Référence 2018), les immeubles en développement ou en rénovation, ou encore achetés ou cédés en cours d'année ne sont pas pris en compte. Bien que le Green Bond ait été émis en avril 2016, le reporting afférent à ce portefeuille concerne l'année civile 2016 complète, permettant une juste comparaison avec les consommations des années suivantes. Comme pour les années précédentes, 100% des consommations ont été collectées pour les immeubles du périmètre de reporting ainsi défini, soit 10 immeubles. Pour des raisons de confidentialité, en particulier concernant les immeubles mono-locataires, le détail des consommations par immeuble ne peut être reporté dans ces pages. Ces détails ont cependant été analysés par le CSTB dans le cadre des calculs de ratios, et vérifiés par EY dans le cadre de sa mission. Les tableaux de synthèse sont publiés au chapitre 2.7.1.2 du Document de Référence 2018.

A climat constant et à périmètre constant, ces éléments font ressortir une baisse du ratio des émissions carbone de 4,9% entre 2017 et 2018, celles-ci passant de 7,4 à 7kgeqCO₂/m²SHON/an. Cette baisse est la conséquence de la réduction de 10,3% des consommations d'énergie à périmètre constant, qui passent respectivement de 123,8 à 111,1 kWh/m²SHON/an. Ces deux pourcentages de baisse ne sont pas équivalents puisqu'ils sont fonction du mix énergétique, lequel varie d'un immeuble à l'autre. Enfin, les consommations d'eau sont stables à un niveau de 0,39m³/m²SHON/an.

3. Vérification des critères

La vérification réalisée par un tiers indépendant, EY, a consisté à s'assurer du respect des différents critères et à vérifier les consommations d'énergie et d'eau ainsi que les émissions de carbone des immeubles de ce portefeuille déjà livrés et en exploitation. Le rapport de vérification d'EY est reproduit au chapitre 2.8.2 du Document de Référence 2018.

Le tableau ci-après fournit une synthèse des principaux critères auxquels le portefeuille répond.

Synthèse – Respect des critères

Portefeuille d'actifs sélectionnés dans le cadre du Green Bond

	Portefeuille d'actifs sélectionnés dans le cadre du Green Bond													TOTAL	Clichy Le Pégase	Lyon Silex 1
	Actif	Fontenay Le Floria	Metz Le Divo	New Velizy	Vélizy Europe	Saint Denis Green Corner	Paris - Passy Steel	Nanterre Respiro	Issy les Mix Edo	Levallois Thiais	Nancy O'rigin	Toulouse Riverside	Montrouge Flow (remplace Le Pégase et Silex 1)			
	Société	COVIVIO	SCI Pompidou Metz	COVIVIO	SCI 11 Place de l'Europe	COVIVIO	Technical	COVIVIO	COVIVIO	COVIVIO	COVIVIO	BGA Transact.	Avenue de la Marne			
Financement d'immeubles verts	Détention	100%	100%	50%	50,1%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	185 137 m²	100%	100%
	Date livraison	2012	2014	2014	2015	2015	2015	2015	2017	2017	2017	2018	2020		2013	2016
	Surface	9 175 m²	5 286 m²	46 749 m²	33 268 m²	20 817 m²	3 681 m²	11 173 m²	10 938 m²	5 555 m²	6 437 m²	10 854 m²	21 204 m²	4 621 m²	10 646 m²	
	Profil HQE	12/14	9/14	11/14	14/14	13/14	11/14	-	10/14	12/14	12/14	Visé : 12/14	Visé : 14/14	Moyenne : 12/14	10/14	12/14
	BREEAM	-	-	Very Good	-	Very Good	-	Excellent	Visé : Very Good	Visé : Very Good	Excellent	Visé : Very Good	Visé : Excellent		-	Visé : Excellent
	Montant alloué : 500M€	27M€	12M€	45M€	33M€	82M€	30M€	49M€	72M€	30M€	17M€	31M€	72M€	500M€	23M€	33M€
	Montant utilisé : 456M€ au 31/12/2018	27M€	12M€	45M€	33M€	82M€	30M€	49M€	72M€	29M€	17M€	31M€	29M€	456M€	23M€	32M€
	Label énergie	BBC	BBC	-	BBC	BBC	BBC	BBC Effinergie+	-	-	-	-	Effinergie		BBC	BBC
	Cible 4 (Energie) P ou TP	TP	TP	TP	TP	P	TP	74%	P	TP	TP	P	TP	100%	P	P
	Annexe environnementale	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	*	✓	*	*		✓	✓
Réduction de l'empreinte environnementale	Cible 3 (Chantier) P ou TP	TP	TP	P	TP	P	TP	86% (Déchets)	TP	TP	P	TP	TP	100%	TP	TP
	Gestion de l'eau	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
	Gestion des déchets	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
	Installation d'une GTB	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
Responsabilité Sociale et territoriale	Clauses santé sécurité	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
	lutte contre l'étalement urbain	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
	Accessibilité PMR	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
	Accessibilité transports en commun (<1 km)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
	Dialogue avec le locataire et les PP	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
	Eco-gestion (≥ 3 P ou TP sur 4 cibles)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
	Confort (≥ 2 P ou TP sur 4 cibles)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓

* en attente signature du bail