

Paris, le 15 juin 2026



Compte-rendu de l'assemblée générale mixte des actionnaires réunie le 16 avril 2026

L'assemblée générale mixte des actionnaires de Covivio (« **Covivio** » ou également la « **Société** ») s'est réunie le jeudi 16 avril 2026 à 10 heures, au siège de sa Direction administrative, 10 rue de Madrid à Paris (75008), sous la présidence de M. Jean-Luc Biamonti, Président du Conseil d'administration (le « **Conseil** »).

Après avoir précisé que l'assemblée générale est retransmise en direct et en différé sur le site internet de la Société, M. Jean-Luc Biamonti a procédé aux formalités d'usage d'ouverture de la séance, notamment à la constitution du bureau en désignant la société Aterno, représentée par M. Romolo Bardin, et la société ACM Vie, représentée par Madame Françoise Valleaux, en qualité de scrutateurs, ainsi que M. Jean Paszkudzki, Directeur Juridique de Covivio, en qualité de secrétaire de l'assemblée générale.

Après avoir annoncé le quorum provisoire de 88,3% au titre de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire, M. Jean Paszkudzki a indiqué que l'ensemble des documents légaux et statutaires exigés pour la bonne tenue de l'assemblée générale a été déposé sur le bureau et que les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements applicables ont été tenus à la disposition des actionnaires sur le site Internet de Covivio à compter du 23 mars 2026, ainsi qu'au siège social et au siège de la Direction administrative de la Société.

La séance a été déclarée ouverte par M. Jean-Luc Biamonti qui a rappelé que l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte vingt-huit résolutions dont dix-huit présentées à titre ordinaire et dix à titre extraordinaire.

1. SYNTHÈSE DU RAPPORT DE GESTION 2025

M. Christophe Kullmann, Directeur Général et administrateur de Covivio, a débuté la présentation par une description du patrimoine diversifié de la Société (49% en bureaux, 30,3% en résidentiel et 20,7% en hôtels), centré sur les grandes métropoles européennes, valorisé à 23,7 Md€ (16,0 Md€ Part du Groupe). Il a poursuivi sur l'évolution à fin 2025 du rééquilibrage du patrimoine dans l'objectif d'atteindre à horizon 2030 une proportion d'un tiers dans chacune des classes d'actifs, ainsi que sur l'amélioration de la centralité des actifs.

Il a ensuite présenté l'évolution du patrimoine en 2025, caractérisée par :

- une bonne dynamique de cessions, avec 463 M€ Part du Groupe de cessions réalisées à un rendement moyen de 5,3%, et portant principalement sur des actifs en périphérie,
- 446 M€ Part du Groupe d'investissements réalisés à un rendement moyen de 6,6%, dont 367 M€ de capex et 79 M€ d'acquisitions (principalement en hôtellerie),
- la croissance des valeurs du patrimoine de +2,1%.

Puis M. Christophe Kullmann a commenté l'activité locative dynamique en 2025 dans les trois secteurs d'activité, marquée par :

- ~134.700 m² de bureaux loués ou renouvelés en 2025, témoignant de bonnes performances locatives soutenues par une offre en ligne avec les attentes du marché,
- le maintien du taux d'occupation des bureaux à un niveau élevé de 95,1%, générant une croissance des loyers à périmètre constant de +3,4%, supérieure à l'inflation,

- la croissance des revenus hôteliers à périmètre constant de +1,6% malgré des effets de base négatifs, représentant une progression à périmètre constant de +3% pour les loyers fixes et une baisse à périmètre constant de -0,9% pour les revenus variables,
- l'accélération en 2025 de la croissance locative sur le résidentiel allemand, de +4,8% à périmètre constant, qui s'explique par le niveau structurellement élevé du taux d'occupation à 99,0%,
- la progression des revenus locatifs qui s'établissent à 705 M€ (Part du Groupe) à fin 2025, représentant une augmentation de +3,7% à périmètre courant et une augmentation de +3,4% à périmètre constant, du fait notamment de l'inflation, de l'occupation locative et de la réversion.

La parole a ensuite été donnée à M. Paul Arkwright, Directeur Financier de Covivio, qui a présenté les résultats financiers de l'exercice 2025, lesquels témoignent de performances solides tant financières qu'opérationnelles, et marqués notamment par :

- un résultat net récurrent de 526,5 M€ (4,75 €/action), en augmentation de +6% sur un an liée notamment au renforcement des performances opérationnelles hôtelières, à la croissance des revenus annexes, et à la maîtrise des charges financières,
- la croissance du résultat net récurrent par action en raison du nombre plus élevé d'actions à la suite de l'apport en nature d'actions Covivio Hotels,
- une progression moyenne de l'actif net réévalué (ANR) de +4%,
- le renforcement du bilan de la Société, caractérisé notamment par une amélioration continue des ratios d'endettement, un profil de couverture solide, une dette sécurisée et diversifiée, contribuant ainsi à la confirmation de la notation de crédit attribuée par S&P de BBB+, perspective stable.

M. Paul Arkwright a ensuite exposé l'activité du premier trimestre 2026, en mettant l'accent sur :

- la mise en place d'un nouveau partenariat d'investissement avec le fonds américain Blue Owl portant sur le partage du campus Thales à Vélizy, permettant ainsi de soutenir le rééquilibrage du patrimoine,
- le renforcement de l'exposition hôtelière en Europe du Sud avec l'acquisition à Milan de quatre hôtels **** pour 217 M€ (115 M€ part du Groupe), en bail avec Invest Hospitality,
- le maintien d'un taux d'occupation élevé des bureaux de 95,4% et la hausse des loyers à périmètre constant de +2,1% malgré une indexation plus faible,
- la poursuite de la croissance locative du résidentiel allemand, de +3,6% à périmètre constant,
- la croissance des revenus hôteliers, malgré une indexation plus faible, de +1,4% à périmètre constant, et de +0,8% à périmètre courant lié aux premiersancements du programme de redéveloppement de 330 M€ (118 M€ part du Groupe) portant sur 20 hôtels, avec un rendement sur capex attendu de 14%,
- la croissance des revenus locatifs, de +2,5% à périmètre courant et de +2,4% à périmètre constant.

Puis M. Christophe Kullmann a repris la parole et a commenté l'évolution du rendement total du titre Covivio sur l'année 2025, de +24,4%, en surperformance face à l'indice EPRA Europe (+7,6%). Il a poursuivi sur l'évolution du rendement depuis le début de l'année, de +2,8% au 15 avril 2026, égal à l'indice EPRA Europe.

Il a ensuite présenté la proposition de dividende en numéraire que le Conseil a fixé à un montant de 3,75 €/action au titre de l'exercice 2025 (+7%), dont 1,50 €/action a été payé le 19 mars 2026 à titre d'acompte et dont le solde de 2,25 €/action serait payé le 17 juillet 2026. Enfin, il a exposé la fiscalité du dividende applicable aux actionnaires personnes physiques résidant en France.

2. SYNTHÈSE DU RAPPORT DU CONSEIL SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Au cours de cette présentation, M. Jean-Luc Biamonti a souligné plus particulièrement :

- l'avancée des objectifs stratégiques de rééquilibrage de l'exposition de la Société à ses différentes classes d'actifs,
- la poursuite de l'amélioration de la qualité du patrimoine dans chacune des classes d'actifs, que ce soit en termes de centralité, de services ou de performances énergétiques,
- le renforcement du bilan, avec notamment une LTV stabilisée en dessous des 40%,
- la solidité des résultats opérationnels permettant d'afficher une croissance significative (+10%) des résultats en 2025, et d'annoncer une poursuite de cette croissance de résultats en 2026,
- la certification Great Place to Work dans les 3 pays principaux d'implantation (France, Allemagne, Italie), avec 82% de collaborateurs qui expriment un attachement fort à leur entreprise, et 90% qui se déclarent fiers d'y travailler,

- les résultats de l'auto-évaluation du Conseil, réalisée de manière formalisée fin 2025, qui témoignent de la diversité et de la complémentarité des profils et des compétences, de la qualité des débats, de l'efficacité des comités et de la pertinence des séminaires stratégiques.

3. SYNTHÈSE DE LA RESPONSABILITÉ SOCIALE DE L'ENTREPRISE

Après avoir rappelé que la Société s'est forgée une position de leader en matière RSE, construite sur le long terme, M. Yves Marque a indiqué que Covivio a été le premier acteur immobilier en 2025 à émettre un EU Green Bond.

Puis il a rendu compte de la progression chiffrée des différents objectifs de la politique RSE, en soulignant notamment :

- les principaux leviers pour atteindre les ambitions de réduction de la trajectoire carbone de -40% entre 2010 et 2030, laquelle atteint -31% fin 2025,
- la certification environnementale du portefeuille immobilier qui s'établit à 100% à fin 2025,
- la reconnaissance de la stratégie RSE par les agences de notation.

Enfin, M. Yves Marque a présenté la politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2026 et leur rémunération au titre de l'année 2025 dans le cadre du vote sur le « *Say-on-Pay* » *ex-ante* et *ex-post* soumis à l'approbation des actionnaires.

4. SYNTHÈSE DES RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES AUDITEURS DE DURABILITÉ

M. Jean-Roch Varon a présenté, au nom du collège des commissaires aux comptes, une synthèse de leurs rapports annuels établis dans le cadre de la clôture des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et des résolutions présentées en assemblée générale.

La parole a ensuite été donnée à M. Pierre Lejeune qui a présenté, au nom du collège des auditeurs de durabilité, les termes de leur rapport de certification des informations en matière de durabilité.

5. PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS ET QUESTIONS DES ACTIONNAIRES

M. Jean Paszkudzki a présenté l'ensemble des vingt-huit résolutions sur lesquelles l'assemblée générale était appelée à délibérer.

Puis Monsieur Jean-Luc Biamonti, après avoir précisé qu'aucune question écrite d'actionnaire n'a été adressée à la Société, a ensuite invité les actionnaires à prendre la parole.

La synthèse des débats est présentée ci-après :

Un premier actionnaire souhaiterait savoir :

- *si les dividendes versés par Covivio Hotels et Covivio Immobilien SE sont intégrés au dividende que va distribuer Covivio à ses actionnaires,*
- *la place du résidentiel français dans la stratégie actuelle de Covivio, et*
- *le traitement fiscal de la part du dividende prélevée sur la prime d'apport.*

M. Christophe Kullmann confirme que les dividendes provenant des filiales participent au résultat social de Covivio et sont, à ce titre, intégrés dans le dividende distribué par la Société.

S'agissant du résidentiel, il rappelle que cette activité est significative puisqu'elle représente plus de 30% du patrimoine consolidé, principalement en Allemagne, et qu'elle se prolonge en France à travers des opérations de transformation de bureaux en logements destinés à être vendus.

Enfin, il indique que la part du dividende prélevée sur la prime d'apport est assimilée à un remboursement d'apport, qui n'est pas soumise à fiscalité, mais qui vient en contrepartie diminuer le prix de revient fiscal de l'action.

Un second actionnaire souhaiterait obtenir des précisions sur le changement de méthode comptable évoqué par les commissaires aux comptes, et son impact éventuel pour les actionnaires.

M. Jean-Roch Varon explique qu'il s'agit d'un changement de norme comptable au niveau français, destiné principalement à clarifier la présentation du compte de résultat entre les éléments d'exploitation et les éléments financiers. Il précise que son impact demeure très limité tant pour Covivio que pour les actionnaires.

Un troisième actionnaire s'interroge sur :

- *l'impact d'un maintien durable des taux d'intérêt élevés sur les résultats de la Société et sur ses échéances de dettes,*
- *la position de la Société dans l'hôtellerie par rapport aux grands opérateurs du secteur, et*
- *la composition de l'actionnariat de Covivio.*

M. Christophe Kullmann indique qu'un maintien des taux à court terme à leur niveau actuel pourrait avoir un impact négatif sur les résultats 2026 de l'ordre de 4 à 5 M€, sans toutefois remettre en cause la guidance de résultats annoncée. Il ajoute qu'une partie de cet effet pourrait être compensée par l'indexation des loyers dans un contexte d'inflation plus forte que celle retenue dans les prévisions budgétaires.

S'agissant de l'hôtellerie, il rappelle le métier premier de Covivio, qui est celui d'un propriétaire-investisseur immobilier. Il indique que les grandes enseignes du secteur hôtelier sont généralement des partenaires du Groupe Covivio au travers de contrats de management, de franchise ou de baux, conclus pour valoriser au mieux les hôtels.

Enfin, concernant l'actionnariat, il rappelle que le capital de Covivio repose sur un socle d'actionnaires stables, avec le groupe Delfin comme premier actionnaire (28%), aux côtés de trois grands assureurs français (groupe Crédit Agricole Assurance, groupe Covéa et les Assurances du Crédit Mutuel), qui accompagnent le développement et la croissance du Groupe Covivio.

Un quatrième actionnaire souhaiterait obtenir des précisions sur :

- *le prix d'acquisition de la participation minoritaire dans la tour CB 21,*
- *l'indicateur EPRA de référence retenu par le management,*
- *les écarts de taux du flottant et de la répartition de l'actionnariat relevés dans le document d'enregistrement universel, et*
- *le levier privilégié par la Société pour atteindre l'objectif de rééquilibrage du portefeuille vers davantage d'hôtellerie.*

M. Christophe Kullmann rappelle le contexte du rachat de la participation minoritaire dans la tour CB 21, marqué par le départ du locataire principal et le refinancement de la dette bancaire qui arrivait à échéance en juin dernier. Il explique que le rachat s'est négocié à un prix proche de la dette (3 K€/m²), soit à un prix très décoté par rapport à la valeur d'expertise de l'actif, générant une création de valeur significative.

S'agissant de l'indicateur de référence, il indique que la Société communique sur l'ANR NTA.

Concernant le flottant, il précise que le taux est de l'ordre de 47% et explique que l'écart de données résulte de la prise en compte ou non, dans le flottant, de la participation de BlackRock, qui est un actionnaire essentiellement passif présent dans quasiment toutes les foncières cotées.

Enfin, il ajoute qu'une hausse de la participation de la Société dans Covivio Hotels constitue l'une des voies envisageables pour accroître son exposition à l'hôtellerie, mais que sa mise en œuvre dépend des opportunités de marché et de la volonté des principaux actionnaires de Covivio Hotels.

Un cinquième actionnaire souhaiterait savoir :

- *si les taux d'occupation présentés correspondent à des taux d'occupation physiques ou financiers,*
- *la signification de l'acronyme « EPRA », et*
- *pourquoi il est proposé de prélever une partie du dividende sur la prime de fusion et la prime d'apport, alors que le contexte économique est incertain.*

M. Christophe Kullmann répond que les taux d'occupation communiqués par Covivio sont des taux d'occupation financiers.

Il ajoute que l'EPRA, dont l'acronyme signifie *European Real Estate Association*, est une association qui regroupe l'ensemble des acteurs européens du secteur immobilier coté, qui a développé différents indices de référence utilisés pour comparer les performances des foncières cotées.

Sur la répartition du dividende, il explique que la politique de distribution est appréciée sur la base du résultat consolidé, avec aujourd'hui un taux de distribution d'environ 85% du résultat consolidé (dividende/EPRA Earnings). Même si certaines réserves des comptes sociaux sont mobilisées, la progression des capitaux propres au niveau consolidé et la visibilité offerte par les baux à long terme et la structure de la dette très majoritairement couverte soutiennent la capacité de la Société à maintenir une distribution pérenne.

Un sixième actionnaire souhaiterait savoir :

- *si la tour CB 21 a fait l'objet d'une rénovation lourde et si sa commercialisation repose sur un locataire unique ou sur plusieurs preneurs, et*
- *la signification de l'acronyme « NRW » utilisé dans le support de présentation à propos de la présence de Covivio en Allemagne.*

M. Christophe Kullmann indique que la tour CB 21 est partiellement relouée en l'état et fait l'objet de travaux de rénovation légers sur certaines surfaces. La commercialisation repose sur une dizaine de nouveaux preneurs depuis le départ de Suez. Il ajoute que le marché de La Défense a évolué vers une demande plus diversifiée, portée par des entreprises de taille moyenne à la recherche de loyers plus attractifs. Enfin, il précise que l'acronyme « NRW » désigne la Rhénanie-du-Nord-Westphalie.

Un septième actionnaire s'interroge sur les raisons qui conduisent Covivio à développer la part des revenus variables dans son activité hôtelière, alors que ce modèle paraît plus risqué que les revenus fixes.

M. Christophe Kullmann rappelle que 60% des actifs détenus sont loués à des exploitants hôteliers, pour lesquels une clause de revenus variables peut venir en complément des revenus fixes. Pour le solde de 40%, le Groupe est propriétaire des murs et des fonds de commerce, avec des revenus totalement variables qui permettent de capter une part plus importante de la performance opérationnelle des hôtels : le propriétaire supporte le risque d'exploitation en contrepartie d'une rentabilité potentiellement supérieure. Il souligne que Covivio entend préserver cette répartition afin de concilier performance et stabilité de ses résultats.

Un précédent actionnaire s'interroge sur l'opportunité de céder certains actifs résidentiels allemands compte tenu de la hausse des valeurs. Il souhaiterait également savoir si la Société envisage d'accroître son développement sur le marché italien, en particulier à Milan.

M. Christophe Kullmann rappelle que Covivio s'est positionné très tôt sur le résidentiel berlinois à des niveaux de valorisation particulièrement attractifs, générant une forte création de valeur. Il indique que Covivio a engagé depuis quelques années une rotation partielle de ce portefeuille, notamment au travers de cessions à la découpe, afin de cristalliser une partie de la valeur créée. Il souligne que la Société ne souhaite pas accroître son exposition au résidentiel, qu'elle entend maintenir à 30%, mais privilégier son développement sur le marché hôtelier qui offre davantage de perspectives de croissance.

S'agissant de l'Italie, il confirme la volonté de la Société de poursuivre son développement sur le marché milanais, aussi bien en bureaux qu'en hôtellerie.

Un huitième actionnaire souhaite savoir si Covivio s'intéresse à des projets emblématiques tels que la tour Triangle ou la réhabilitation de la tour Montparnasse.

M. Christophe Kullmann rappelle que Covivio intervient comme investisseur-développeur sur des actifs dont elle détient la propriété, et non comme prestataire de services pour des projets portés par des tiers.

Un neuvième actionnaire se demande si la transformation de bureaux en logements ou en hôtels constitue pour Covivio un axe stratégique de développement significatif, ou s'il s'agit seulement d'opérations ponctuelles.

M. Christophe Kullmann indique que la transformation d'immeubles de bureaux constitue un axe stratégique réel, porté à la fois par les contraintes environnementales, la rareté du foncier et l'évolution des usages urbains. Il rappelle que la Société dispose, depuis de nombreuses années, d'un savoir-faire interne dans la transformation de bureaux en logements, avec des équipes dédiées en France et en Italie, puis fait part du volume important d'opérations réalisées et en cours. Quant à la transformation de bureaux en hôtels, dont 5 projets sont aujourd'hui initiés, elle constitue un nouveau relais de croissance, notamment dans des zones centrales où la demande hôtelière est forte, et s'inscrit dans la stratégie de rééquilibrage du patrimoine en offrant des rendements attendus supérieurs à ceux du bureau.

Un dernier actionnaire s'interroge sur la solidité des perspectives hôtelières, compte tenu des crises qui ont affecté le secteur par le passé.

M. Christophe Kullmann relève le caractère cyclique de l'activité hôtelière, particulièrement sensible aux crises sanitaires, financières ou géopolitiques. Il indique que, sur une longue période, cette classe d'actifs a toutefois démontré une forte capacité de rebond, avec une croissance jugée structurellement favorable. Il souligne enfin

l'importance de la stratégie de diversification et de rééquilibrage du patrimoine menée par la Société et les perspectives porteuses de l'hôtellerie, en particulier en Europe du Sud.

6. VOTE DES RESOLUTIONS

A la suite de cette session de questions/réponses, et après avoir annoncé le quorum définitif de 88,37% au titre de l'assemblée générale ordinaire et de 88,35% au titre de l'assemblée générale extraordinaire, M. Jean Paszkudzki a invité les actionnaires à visionner en images les modalités de fonctionnement des tablettes de vote, puis a soumis au vote des actionnaires les vingt-huit résolutions inscrites à l'ordre du jour.

Toutes ces résolutions présentées par le Conseil ont été approuvées à la majorité requise.

7. AGENDA FINANCIER

Avant de clore l'assemblée générale, M. Jean-Luc Biamonti a remercié les actionnaires pour leur confiance puis a porté à la connaissance des actionnaires les prochaines dates de communication financière.

* * *

La présentation de l'assemblée générale, le résultat des votes de l'ensemble des résolutions ainsi que la retransmission de l'assemblée générale sont disponibles sur le site internet de Covivio à l'adresse suivante : <https://www.covivio.eu/fr/finance/investisseurs-et-actionnaires/assemblees-generales/ag-16-avril-2026/>.