

5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026¹

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée générale mixte à l'effet de vous soumettre 28 projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué dans le document d'enregistrement universel de la société, qui sera déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») et mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

5.2.1 À titre ordinaire

Les 1^{re} à 17^e et 28^e résolutions relèvent de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire.

5.2.1.1 Approbation des comptes sociaux et consolidés, affectation du résultat et distribution d'un dividende (1^{re}, 2^e et 3^e résolutions)

Les projets des 1^{re} et 2^e résolutions concernent l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, arrêtés par le Conseil d'Administration le 18 février 2026, en application des dispositions de l'article L. 232-1 du Code de commerce. Les comptes sociaux et consolidés, qui figurent dans le document d'enregistrement universel, font ressortir respectivement un bénéfice de 169 651 938,75 € et un résultat net part du groupe de 738 749 K€.

Il vous est proposé, dans le cadre de la 3^e résolution, d'approuver l'affectation du résultat de l'exercice 2025 et la distribution en numéraire d'un dividende d'un montant de 3,75 € par action (en ce compris l'acompte). Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 18 février 2026, soit 111 623 468 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 418 588 005 €.

Par décision du Conseil d'Administration en date du 18 février 2026, il a été décidé de verser un acompte sur dividende de 1,50 € par action, détaché le mardi 17 mars 2026 et payé le jeudi 19 mars 2026. Sous réserve de l'approbation de la 3^e résolution, le solde du dividende s'élèverait donc à 2,25 € par action ; il serait détaché de l'action le mercredi 15 juillet 2026 et serait mis en paiement le vendredi 17 juillet 2026. Conformément aux dispositions légales, les actions détenues par la société à la date de détachement du coupon ne donneront pas droit à distribution.

5.2.1.2 Approbation des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce (4^e résolution)

La 4^e résolution a pour objet l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, ainsi que (ii) des conventions réglementées conclues ou exécutées par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions réglementées figurant au paragraphe 5.4 du document d'enregistrement universel.

L'unique convention réglementée conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 est la suivante :

- **Contrat de cession conclu le 29 décembre 2025 entre la SCI New Vélizy (filiale détenue directement et indirectement à 100% par Crédit Agricole Assurances), et la Holding Campus Hélios Vélizy (filiale détenue directement à 100% par Covivio), en présence de la SCI Lenovilla et de Covivio (le « Contrat de Cession Lenovilla »)**

Ses principales modalités sont publiées, en application des articles L. 22-10-13 et R. 22-10-17 du Code de commerce, sur le site Internet de Covivio dans la rubrique dédiée à l'Assemblée générale.

Cette convention réglementée fait suite à la conclusion le 29 décembre 2025 par Covivio d'un protocole d'investissement avec des fonds gérés par Blue Owl Capital, afin de constituer une joint-venture détenue à 51% par Covivio et 49% par Blue Owl, ayant vocation à détenir les trois sites de Thales à Vélizy-Meudon, et notamment le campus "Hélios 1" détenu à cette date en partenariat entre Covivio et Crédit Agricole Assurances au travers de la SCI Lenovilla (l'« Opération »).

Le Contrat de Cession Lenovilla porte sur (i) l'intégralité des parts sociales détenues par la SCI New Vélizy dans la SCI Lenovilla, représentant 49,9% du capital et des droits de vote de cette dernière (les « Parts Cédées ») et (ii) l'intégralité de la créance de prêt d'associé (en principal et intérêts) détenue par la SCI New Vélizy sur la SCI Lenovilla (le « Prêt d'Associé New Vélizy »).

La conclusion du Contrat de Cession Lenovilla a été autorisée par le Conseil d'Administration le 20 novembre 2025, qui a considéré qu'il permet à Covivio de déployer la stratégie de rééquilibrage du patrimoine arrêtée par le Conseil d'Administration et de réduire son exposition au site de Vélizy, étant précisé que l'acquisition des Parts Cédées et du Prêt d'Associé New Vélizy conformément au Contrat de Cession Lenovilla est une condition de l'Opération.

¹ Rapport extrait du document d'enregistrement universel 2025.

Il convient d'approuver le Contrat de Cession Lenovilla dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce, dans la mesure où :

- (i) il peut être considéré que le Contrat de Cession Lenovilla est conclu par personne interposée, la société Holding Campus Hélios Vélizy, sans activité propre au jour de la signature dudit Contrat de Cession Lenovilla, ayant été constituée par Covivio pour les besoins de l'Opération (étant toutefois précisé que l'entrée de Blue Owl au capital de la Holding Campus Hélios Vélizy, à hauteur de 49% du capital et des droits de vote de celle-ci, est une condition suspensive à l'acquisition effective des Parts Cédées et du Prêt d'Associé New Vélizy par la Holding Campus Hélios Vélizy) ; et
- (ii) Predica, filiale de Crédit Agricole Assurances, siège en qualité d'Administrateur au sein du Conseil d'Administration de Covivio.

5.2.1.3 Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à la rémunération versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribuée au titre du même exercice aux mandataires sociaux (5^e résolution)

En application de l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote de la 5^e résolution, d'approuver les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice écoulé (*Say on Pay ex-post* dit « global »), décrites dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 5.3.4.2 du document d'enregistrement universel.

5.2.1.4 Approbation des éléments de rémunération individuelle versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux (6^e, 7^e et 8^e résolutions)

En application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote des 6^e, 7^e et 8^e résolutions, d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux (*Say on Pay ex-post* dit « individuel »), résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires le 17 avril 2025, étant précisé que le versement des éléments de rémunération variables ou exceptionnels sera conditionné à l'approbation par les actionnaires des éléments de rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux.

Les éléments de rémunération individuelle, présentés dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 5.3.4.3 du document d'enregistrement universel, sont relatifs à :

- Jean-Luc Biamonti, Président du Conseil d'Administration (6^e résolution)
- Christophe Kullmann, Directeur Général (7^e résolution), et
- Olivier Estève, Directeur Général Délégué (8^e résolution).

5.2.1.5 Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux (9^e, 10^e, 11^e et 12^e résolutions)

En application des dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le Conseil d'Administration vous propose, par le vote des 9^e, 10^e, 11^e et 12^e résolutions, d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux applicable au Président du Conseil d'Administration (9^e résolution), au Directeur Général (10^e résolution), à tout Directeur Général Délégué (11^e résolution) ainsi qu'aux Administrateurs (12^e résolution), au titre de leur mandat pour l'exercice 2026.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de Covivio, arrêtée par le Conseil d'Administration sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, est décrite dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise, au paragraphe 5.3.4.1 du document d'enregistrement universel. Cette politique sera soumise chaque année au vote de l'Assemblée générale, et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération.

5.2.1.6 Renouvellement des mandats de deux Administrateurs et de deux Administratrices indépendantes (13^e, 14^e, 15^e et 16^e résolutions)

Les mandats d'Administrateurs de la société ACM Vie, représentée au Conseil d'Administration par Catherine Jean-Louis (13^e résolution) et de Romolo Bardin (14^e résolution), ainsi que ceux d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne (15^e résolution) et de Daniela Schwarzer (16^e résolution), arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, vous serez invités, au titre des 13^e à 16^e résolutions, à les renouveler dans leurs fonctions pour une durée de quatre ans, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

- Sous réserve de l'approbation de la 13^e résolution, la société ACM Vie (détenant 7,32% du capital et des droits de vote de Covivio) restera représentée au Conseil d'Administration par Catherine Jean-Louis. Elle continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa solide expertise en finance et en gestion des risques. Depuis sa nomination le 23 avril 2024 en tant que représentante permanente, l'assiduité de Catherine Jean-Louis s'établit à 100%.
- Sous réserve de l'approbation de la 14^e résolution, Romolo Bardin, Administrateur nommé à titre personnel le 17 avril 2015², continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de son expertise de haut niveau en matière de stratégie, de gestion et de finance et de son expérience au sein de sociétés cotées. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administrateur, l'assiduité de Romolo Bardin s'établit à 100%.

² Romolo Bardin était le représentant permanent de la société Aterno, Administrateur depuis le 31 janvier 2011.

- Sous réserve de l'approbation de la 15^e résolution, Alix d'Ocagne, Administratrice indépendante depuis le 13 février 2020, continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa riche expertise dans le domaine des transactions immobilières, ainsi que de son expérience entrepreneuriale et en matière de RSE. Sur les quatre années du renouvellement de son mandat d'Administratrice, l'assiduité d'Alix d'Ocagne s'établit à 91%.
- Sous réserve de l'approbation de la 16^e résolution, Daniela Schwarzer, Administratrice indépendante nommée le 21 avril 2022, continuera à apporter son expérience et notamment sa connaissance fine de l'environnement économique et social allemand. Sur la durée de son mandat d'Administratrice, l'assiduité de Daniela Schwarzer s'établit à 95%.

Sous réserve de l'approbation de leur renouvellement, ils poursuivront ainsi leur engagement en continuant à contribuer activement à la qualité des débats et à l'administration pertinente de la société.

Une notice biographique, la liste de l'ensemble de leurs mandats et fonctions exercés au cours des cinq derniers exercices, leur taux d'assiduité ainsi que le nombre d'actions qu'ils détiennent au 31 décembre 2025, figurent au paragraphe 5.3.2.1.3 du document d'enregistrement universel.

Le Conseil d'Administration a constaté que, si l'ensemble des 13^e à 16^e résolutions est approuvé par l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, la proportion d'Administrateurs indépendants et le taux de féminisation seraient maintenus respectivement à 50% et 43%.

5.2.1.7 Autorisation accordée au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions (17^e résolution)

Au titre de la 17^e résolution, il vous est proposé d'autoriser un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10% des actions composant le capital social de la société
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 85 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 500 000 000 €
- ce programme ne pourrait pas être mis en œuvre en période d'offre publique.

Le rachat par la société de ses propres actions aurait pour finalité :

- l'attribution d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe
- la remise des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société
- la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport (dans la limite de 5% du capital)
- l'annulation totale ou partielle des actions, sous réserve de l'adoption de la 19^e résolution
- l'animation d'un contrat de liquidité, étant précisé que, conformément à la loi, en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale, et
- toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'AMF ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, étant précisé que dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Cette autorisation serait donnée au Conseil d'Administration pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 16 avril 2026 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 18^e résolution.

La société publiera, préalablement à sa réalisation, un descriptif du programme dans la forme prévue à l'article 241-2 du Règlement général de l'AMF.

5.2.1.8 Pouvoirs pour formalités (28^e résolution)

La 28^e résolution est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée générale.

5.2.2 À titre extraordinaire

5.2.2.1 Délégations et autorisations financières à conférer au Conseil d'Administration (18^e à 26^e résolutions)

Vous serez appelés à consentir, en Assemblée générale statuant à titre extraordinaire, certaines délégations financières à votre Conseil d'Administration et à autoriser ce dernier, dans les limites et conditions que vous fixerez, à décider l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la société (ou le cas échéant d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société).

Le Conseil d'Administration souhaite en effet continuer à disposer de moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés, de réunir les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

Il vous est proposé de conférer au Conseil d'Administration les délégations et autorisations financières suivantes dans le domaine des augmentations de capital :

- 18^e résolution : augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 20^e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 21^e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre qu'un placement privé (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 22^e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'un placement privé (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 23^e résolution : augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 24^e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 25^e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société 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 (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 26^e résolution : augmentation de capital réservée aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Vous serez également invités, au titre de la 19^e résolution, à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social de la société par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la société.

En vous proposant de lui conférer ces délégations et autorisations, le Conseil d'Administration tient à vous éclairer, dans les paragraphes ci-après, sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

Par ailleurs, conformément à la réglementation applicable, le Conseil d'Administration établira le cas échéant un rapport complémentaire lors de l'utilisation de ces délégations financières, dans lequel seront notamment mentionnées :

- l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital (en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres), et
- l'incidence théorique de ladite émission sur la valeur boursière de l'action de la société.

Les Commissaires aux comptes de la société établiront leurs propres rapports sur les délégations et autorisations financières, qui seront mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

5.2.2.1.1 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (18^e résolution)

Vous serez invités, au titre de la 18^e résolution, à déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 20^e à 26^e résolutions.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 19^e résolution.

5.2.2.1.2 Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par voie d'annulation d'actions (19^e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la 17^e résolution, il vous est proposé, au titre de la 19^e résolution, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler les actions acquises par la société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la société présentée à la 17^e résolution, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

Conformément aux dispositions légales, les actions ne pourraient être annulées que dans la limite de 10% du capital de la société par période de 24 mois.

En conséquence, vous serez invités à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social dans les conditions légales.

Cette autorisation, qui serait consentie pour une durée de 18 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 20^e résolution.

5.2.2.1.3 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (20^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 20^e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes) donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le Conseil d'Administration pourrait utiliser cette délégation afin de disposer, au moment opportun, des fonds nécessaires au développement de l'activité de la société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par émission de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions de la société – l'approbation de cette résolution emporterait de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 100 460 000 €, représentant environ 30% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18^e et 21^e à 26^e résolutions.

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 cette délégation, ne pourrait excéder un montant total de 1 000 000 000 €. Ce montant constituerait en outre un plafond global pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées en vertu de la présente délégation et des 21^e à 25^e résolutions, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Conseil d'Administration le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 21^e résolution.

5.2.2.1.4 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre celle mentionnée au 1^o de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (21^e résolution)

Le Conseil d'Administration peut être conduit, dans l'intérêt de votre société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers, à procéder à de telles émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Aussi, votre Conseil d'Administration vous demande, par le vote de la 21^e résolution, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, votre compétence en matière d'émission par voie d'offre au public (autre que celle visée au 1^o de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier), d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société.

Votre décision emporterait suppression de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait 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 auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le Conseil d'Administration aurait la faculté de conférer au bénéfice des actionnaires un délai de priorité de souscription pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, sur la totalité de l'émission et dans les conditions qu'il fixera en conformité avec la réglementation en vigueur à la date des opérations considérées.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder :

- (i) 66 970 000 €, représentant environ 20% du capital social, si un délai de priorité vous était conféré par le Conseil d'Administration, étant précisé que sur ce montant viendrait s'imputer le montant nominal de toute augmentation de capital de la société résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées en vertu de la présente délégation au titre du paragraphe (ii) ci-après et par les 22^e à 25^e résolutions ; ou
- (ii) 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social, si aucun délai de priorité ne vous était conféré, étant précisé que ce plafond serait global avec les augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22^e à 25^e résolutions.

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 cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20^e et 22^e à 25^e résolutions.

Il vous serait demandé de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de cette délégation, dans les limites suivantes :

- le prix d'émission des actions serait fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, et devrait être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne

pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10% ;

La loi 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France (la « **Loi Attractivité** ») donne la possibilité à l'Assemblée générale de donner tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour fixer librement le prix, sans aucune limite notamment de prix minimum. Toutefois, rejoignant la pratique observée chez la grande majorité des sociétés comparables et suivant les recommandations de la plupart des *proxies advisors* s'appuyant sur les principes de bonne gouvernance, il vous est proposé de poser des limites à la liberté donnée au Conseil d'Administration en matière de fixation du prix dans le cadre de l'utilisation de cette délégation. La stipulation proposée d'un prix plancher d'émission permettrait de préserver les intérêts des actionnaires en cas de suppression de leur droit préférentiel de souscription. La combinaison des différents indicateurs contribuant à la détermination du prix plancher donnerait néanmoins au Conseil d'Administration plus de latitude que celle dont il bénéficiait avant la Loi Attractivité, lui permettant d'arrêter plus librement un prix d'émission répondant aux conditions de marché au jour de l'utilisation de la présente délégation. Enfin, il est rappelé que le Conseil d'Administration devra établir un rapport complémentaire justifiant les modalités de détermination du prix d'émission lors de la mise en œuvre de la présente délégation ;

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation serait tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément aux dispositions ci-dessus, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 22^e résolution.

5.2.2.1.5 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1^o du Code monétaire et financier (22^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 22^e résolution soumise à votre approbation, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1^o du Code monétaire et financier.

La mise en œuvre de cette délégation permettrait de faciliter l'accès au marché de la société en lui offrant la souplesse accordée par ce texte pour accéder rapidement aux investisseurs qualifiés.

Votre décision emporterait suppression de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait 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 auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social, plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23^e à 25^e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 21^e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 21^e résolution.

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 cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20^e, 21^e et 23^e à 25^e résolutions.

Il vous serait demandé de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de cette délégation, dans les limites suivantes :

- le prix d'émission des actions serait fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, et devrait être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite d'une décote maximale de 10% ;

Les éléments relatifs aux modalités de détermination du prix d'émission prévus à la 21^e résolution ci-dessus sont transposables à la présente résolution.

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation serait tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément aux dispositions ci-dessus, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 23^e résolution.

5.2.2.1.6 Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires (23^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 23^e résolution soumise à votre approbation, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à augmenter, pour chacune des émissions avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des 20^e, 21^e et 22^e résolutions, le nombre d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société à émettre, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit à titre indicatif à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15% de l'émission initiale).

Le montant nominal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution, s'imputerait sur le montant nominal du plafond applicable à l'émission initiale.

Cette autorisation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 24^e résolution.

5.2.2.1.7 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société (24^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 24^e résolution soumise à votre approbation, de vous prononcer sur la délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, en France ou à l'étranger, à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22^e, 23^e et 25^e résolutions, et s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 21^e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 21^e résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20^e à 23^e et 25^e résolutions.

Il vous sera demandé de prendre acte de l'absence de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports de titres apportés à une offre publique d'échange initiée par la société, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait 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 auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le Conseil d'Administration aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions à émettre. Le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres visés par l'offre présentés à l'échange, compte tenu des parités arrêtées et des actions émises.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 25^e résolution.

5.2.2.1.8 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder 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 consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (25^e résolution)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 22-10-53 du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la 25^e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder 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 de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, consentis à la société, lorsque l'article L. 22-10-54 du Code de commerce n'est pas applicable.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 22^e à 24^e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 21^e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 21^e résolution.

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 cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20^e à 24^e résolutions.

Il vous sera demandé de prendre acte de l'absence de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature, étant précisé que la présente délégation de compétence

emporterait 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 auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Le Conseil d'Administration sera notamment amené à statuer sur le rapport du ou des Commissaires aux apports qui seraient désignés, à fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, à constater le nombre de titres émis en rémunération des apports, et à déterminer les dates et conditions d'émission des actions et/ou des valeurs donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société et évaluer les apports.

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 26^e résolution.

5.2.2.1.9 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et des sociétés du groupe Covivio adhérent à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (26^e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la 26^e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce et du Code du travail relatives aux émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail.

Cette délégation de compétence serait conférée pour un montant nominal maximal d'augmentation de capital de la société, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation, de 500 000 € représentant 0,15% du capital social, fixé indépendamment du nominal des actions de la société à émettre éventuellement au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions. Ce plafond serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'Assemblée générale.

Votre décision emporterait suppression, en faveur desdits salariés, de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seraient fixés par le Conseil d'Administration dans les conditions de l'article L. 3332-19 du Code du travail étant entendu que la décote offerte ne pourrait excéder 30% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan serait supérieure ou égale à dix ans, étant précisé que le Conseil d'Administration pourrait également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Le Conseil d'Administration pourrait prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourrait pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renonceraient à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente délégation.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 16 avril 2026, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation ayant le même objet donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 en sa 27^e résolution.

5.2.2.2 Modification statutaire de la société (27^e résolution)

Par le vote de la 27^e résolution, nous vous proposons de modifier les dispositions du paragraphe 8.2 de l'article 8 (*Franchissement de seuils*) des statuts afin de tenir compte de la modification apportée par le Décret n° 2026-94 du 13 février 2026³ à la date d'enregistrement des actions justifiant la qualité d'actionnaire et son droit de participer aux Assemblées générales (« *record date* »), désormais fixée au cinquième jour ouvré précédant l'Assemblée générale.

Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, opportun et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous seront présentées.

Le Conseil d'Administration

³ Relatif à la modernisation des modalités de communication avec leurs actionnaires de certaines sociétés commerciales.