

Paris, le 19 juin 2023



Compte-rendu de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires réunie le 20 avril 2023

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de Covivio (« **Covivio** » ou également la « **Société** ») s'est réunie le jeudi 20 avril 2023 à 10 heures, au Pavillon Gabriel, 5 avenue Gabriel à Paris (75008), sous la présidence de Monsieur 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, Monsieur Jean-Luc Biamonti a rendu hommage à Monsieur Jean Laurent, ancien Président du Conseil, ainsi qu'à Monsieur Leonardo Del Vecchio, ancien Vice-Président, tous deux disparus ces derniers mois.

Puis Monsieur Jean-Luc Biamonti a procédé aux formalités d'usage d'ouverture de la séance, notamment à la constitution du bureau en désignant la société ACM Vie, représentée par Madame Stéphanie de Kerdrel, et la société Predica, représentée par Monsieur Jérôme Grivet, en qualité de scrutateurs, ainsi que Madame Joséphine Lelong-Chaussier, Directrice Juridique de Covivio, en qualité de secrétaire de l'Assemblée Générale.

Après avoir annoncé le quorum provisoire de 83,02% au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire, Madame Joséphine Lelong-Chaussier 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 17 mars 2023, ainsi qu'au siège social de la Société. Puis elle a précisé que la Société a satisfait aux demandes de communication dont elle a été saisie.

La séance a été déclarée ouverte par Monsieur Jean-Luc Biamonti qui a rappelé que l'ordre du jour de l'Assemblée Générale comporte 31 résolutions dont 22 présentées à titre ordinaire et 9 à titre extraordinaire.

1. SYNTHÈSE DU RAPPORT DE GESTION 2022

Monsieur Paul Arkwright, Directeur Financier, a entamé la présentation par une description de la diversification du patrimoine (55% en bureaux, 30% en résidentiel et 15% en hôtels), centré sur les grandes métropoles européennes, valorisé à 26,1 Md€ (17,4 Md€ Part du Groupe), et reposant sur des piliers stratégiques solides axés sur la centralité, la haute qualité des bâtiments et la culture clients.

Il a ensuite présenté l'activité de la Société en 2022, caractérisée par une rotation active du patrimoine :

- 485 M€ Part du Groupe de nouvelles promesses de cessions, avec une marge de +2,3% au-dessus des valeurs d'expertises 2021,
- 490 M€ d'investissements concentrés sur le pipeline et le portefeuille existant, dont 423 M€ de capex et travaux,
- 2,0 Md€ Part du Groupe de pipeline tertiaire engagé à fin 2022, pré-loué à 67%.

Puis Monsieur Paul Arkwright a commenté l'activité locative, soutenue en 2022, marquée par :

- 134.400 m² de bureaux loués ou pré-loués en 2022 et 138.000 m² renouvelés en 2022,
- un retour des loyers dans l'hôtellerie aux niveaux de 2019,

- le maintien d'une bonne dynamique locative du résidentiel en Allemagne, qui connaît une forte croissance des loyers de +3,1% à périmètre constant et un taux d'occupation historiquement élevé à 99,2%,
- des revenus locatifs de 633 Md€ (Part du Groupe), en hausse de +12,7% à périmètre constant.

Enfin, Monsieur Paul Arkwright a présenté les résultats financiers de l'exercice 2022, qui témoignent de performances solides tant financières qu'opérationnelles, et marqués notamment par :

- un résultat net récurrent de 430,2 M€ (4,58 €/action), en augmentation de +4,8% par rapport à 2021,
- une stabilité des valeurs d'actifs (+0,1% à périmètre constant),
- une stabilité de l'ANR de continuation par action en 2022, qui s'établit à 106,4 €/action,
- la solidité du bilan de la Société, caractérisée par un ratio d'endettement maîtrisé, un profil de couverture solide et une dette sécurisée.

A l'issue de cette présentation, Monsieur Christophe Kullmann a évoqué les conséquences de l'évolution de l'environnement économique et financier sur l'activité du groupe Covivio et le cours de bourse des foncières cotées.

Il a ensuite précisé que, dans ce contexte, les priorités de l'entreprise ont été revues en privilégiant la défense du bilan, au moyen notamment :

- d'un plan de cession ambitieux, dans un contexte de ralentissement du marché de l'investissement,
- du recentrage du pipeline de développement pour réduire les capex,
- de la proposition de paiement du dividende de l'exercice 2022 en actions, afin d'accélérer la réduction de la dette nette. Les modalités et le calendrier de l'option du paiement du dividende en actions, ainsi que la fiscalité attachée au dividende de 3,75 €/action, ont été présentés aux actionnaires.

Enfin, Monsieur Christophe Kullmann a partagé sur les chiffres du premier trimestre de l'année 2023 en mettant l'accent sur :

- la solidité des performances opérationnelles dans le secteur des bureaux,
- l'accélération de la croissance locative du résidentiel en Allemagne,
- la croissance des revenus dans l'hôtellerie de +58% à périmètre constant,
- la hausse des revenus locatifs de +11% à périmètre constant.

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

Monsieur Jean-Luc Biamonti a souligné plus particulièrement :

- les travaux menés par le Conseil en vue notamment d'adapter continuellement la stratégie de l'entreprise à l'évolution de l'environnement économique et financier,
- les travaux du Comité RSE sur lequel le Conseil s'est appuyé pour suivre les objectifs ambitieux permettant de relever le défi climatique, et notamment la trajectoire Carbone affichant un objectif de réduction des émissions de -40% entre 2010 et 2030,
- l'importance relevée par le Conseil de solliciter cette année l'avis des actionnaires sur la stratégie climatique de la Société en se prononçant sur une résolution « *Say on Climate* »,
- la poursuite des travaux prospectifs du Comité des parties prenantes, qui s'est réuni à deux reprises pour aborder notamment des thèmes liés à la nature en ville, la mobilité urbaine et la réversibilité des bâtiments, débats qui sont venus nourrir la réflexion stratégique long terme du Conseil,
- la montée en puissance de la Fondation Covivio, qui soutient maintenant 16 associations en France, en Italie et en Allemagne, avec souvent des partenariats sur 3 ans avec des associations engagées pour l'égalité des chances,
- l'investissement de la Société dans ses outils, notamment informatiques, pour poursuivre la mise en place d'un ERP européen et renforcer sa protection contre les cyberattaques.

Puis, après avoir souligné le positionnement de Covivio, Monsieur Jean-Luc Biamonti a indiqué que le Conseil veillera à ce que la Société continue de s'adapter avec agilité et réactivité aux fluctuations de l'environnement.

3. SYNTHÈSE DE LA RESPONSABILITÉ SOCIALE DE L'ENTREPRISE

Monsieur Yves Marque a rappelé le socle de la politique RSE de Covivio, qui repose sur 4 piliers :

- les bâtiments durables visant à concevoir et gérer un immobilier résilient contribuant à la transition climatique,
- le bien-être des utilisateurs,
- le développement des talents,
- l'application des meilleurs standards de gouvernance.

Il a ensuite rendu compte de la progression chiffrée des différents objectifs, en soulignant notamment :

- les 5 priorités stratégiques mises en place pour atteindre les ambitions de réduction de la trajectoire carbone de -40% entre 2010 et 2030,
- l'exemple concret de bâtiments bas carbone avec la présentation en image de l'actif *Stream Building*,
- la part des investissements « verts » représentant 254 M€ (soit 32 M€/an d'ici à 2030), qui permettront d'atteindre les améliorations de performances énergétiques qui contribueront à l'atteinte de l'ambition carbone,
- la certification environnementale du portefeuille immobilier qui s'établit à 93% à fin 2022,
- le maintien de la séparation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général à l'occasion de la nomination de Monsieur Jean-Luc Biamonti, et le renforcement des critères RSE dans la rémunération long terme des dirigeants exécutifs,
- les bons résultats de la culture client sur les trois segments d'activité,
- le fort engagement sociétal, avec notamment le soutien de la fondation Covivio en Europe dans le cadre de partenariats long terme.

Après avoir salué les excellentes notations de cette politique RSE par les agences de notation extra-financières, Monsieur Yves Marque a présenté la politique de rémunération des mandataires sociaux et leur rémunération sur l'année 2022 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

Madame Claire Gueydan s'est exprimée, au nom du collège des commissaires aux comptes, sur leurs rapports annuels établis dans le cadre de la clôture des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et des résolutions présentées en Assemblée Générale.

5. PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS ET QUESTIONS DES ACTIONNAIRES

Madame Joséphine Lelong-Chaussier a présenté l'ensemble des 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 salue la dynamique de la résolution relative à la stratégie climatique soumise cette année à l'avis consultatif des actionnaires, et s'interroge sur le niveau d'ambition de celle-ci par rapport au montant annuel des investissements verts et leur retour sur investissement.

Monsieur Jean-Luc Biamonti fait part de la nécessité de réaliser ces investissements verts, qui plus est dans un contexte marqué par un renforcement des dispositions législatives en matière environnementale. Il précise que ces coûts supplémentaires sont indispensables pour atteindre progressivement le niveau de verdissement du patrimoine de 100% à 2025 et satisfaire l'objectif de réduction de la trajectoire carbone à horizon 2030.

Un second actionnaire s'interroge sur :

- *la définition de la notion de « pipeline » fréquemment évoquée en séance,*

- l'évolution entre 2021 et 2022 du nombre d'actions de la Société pris en compte dans le calcul des ANR par action, et
- la fixation de la date de mise en paiement du dividende en numéraire et en actions, qu'il juge tardive par rapport au terme de la période d'option offerte aux actionnaires.

Monsieur Christophe Kullmann définit la notion de « pipeline » comme l'ensemble des projets de développement d'actifs immobiliers qui sont en cours de restructuration ou de réhabilitation préalablement à leur mise en exploitation. Il poursuit en indiquant que la variation négative de -0,5% du nombre d'actions entre 2021 et 2022 s'explique par la mise en œuvre d'un programme de rachat d'actions au cours du premier semestre 2022. Il ajoute que, bien que la Société dispose des autorisations nécessaires, il n'est pas prévu en 2023 de poursuivre ce programme de rachat d'actions compte tenu de la priorité donnée à l'allègement du bilan de la Société. Enfin, s'agissant de la date de règlement du dividende, il explique que le calendrier de l'opération de paiement du dividende en actions intègre des délais incompressibles, offrant peu de flexibilité.

Un troisième actionnaire souhaiterait savoir pourquoi les actions Covivio ne sont pas éligibles au PEA et si les charges sont autant impactées par l'inflation que les revenus.

Monsieur Christophe Kullmann indique que les actions des foncières ayant le statut fiscal de sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) ne sont malheureusement plus éligibles au PEA du fait de leur obligation de distribution. Il poursuit en indiquant que les charges, notamment celles dans le secteur de l'hôtellerie, sont également touchées par l'inflation, mais souligne l'impact favorable de cette même inflation via l'indexation des loyers.

Un quatrième actionnaire s'interroge sur les raisons de l'asymétrie entre l'ANR et le cours de bourse de la Société.

Monsieur Jean-Luc Biamonti rappelle la décote générale constatée dans le secteur d'activité. Il souligne qu'en 2022, les ajustements de valeurs ont été relativement modérés sur l'ensemble des segments d'activité de la Société et poursuit sur la corrélation attendue entre la remontée des taux d'intérêt et la baisse des valeurs. Monsieur Christophe Kullmann ajoute que les ajustements de valeurs tendent à se poursuivre en 2023, mais ne semblent pour autant pas justifier un tel niveau de décote, historiquement élevé dans le secteur des foncières cotées.

Un dernier actionnaire fait part de son opposition au paiement du dividende en actions au regard notamment de la fiscalité applicable, et souhaiterait savoir pourquoi le Conseil n'a pas décidé de réduire le montant unitaire du dividende afin de renforcer le bilan de la Société.

Monsieur Christophe Kullmann revient sur l'obligation de distribution de la Société du fait de son statut fiscal de SIIC, représentant 2,46 €/action. Il rappelle que le paiement du dividende en actions demeure une faculté offerte aux actionnaires, qui peuvent choisir le règlement du dividende en numéraire, la fiscalité restant la même dans les deux cas. Il souligne enfin que le Conseil, compte tenu de la progression du résultat 2022 par rapport à 2021, n'a pas souhaité baisser le montant du dividende, estimant que le paiement du dividende en actions permettait de contribuer au renforcement du bilan de la Société.

6. VOTE DES RESOLUTIONS

A la suite de cette session de questions/réponses, et après avoir annoncé le quorum définitif de 83,05% au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire, Madame Joséphine Lelong-Chaussier a invité les actionnaires à visionner en images les modalités de fonctionnement des tablettes de vote, puis a soumis au vote des actionnaires les trente-et-une résolutions inscrites à l'ordre du jour.

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

Les résultats des votes de l'ensemble des résolutions ainsi que l'accès au webcast 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/assemblee-generale-du-20-avril-2023/>.