



**ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
MIXTE**

22 AVRIL 2020

COVIVIO

QUORUMS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Pour la partie ordinaire	Nombre d'actionnaires	Nombre d'actions	Nombre de voix
Pouvoirs au Président	489	30 304 447	30 304 447
Votes par correspondance	811	37 125 360	37 125 360
Total	1 300	67 429 807	67 429 807

Quorum : 77,56%

Pour la partie extraordinaire	Nombre d'actionnaires	Nombre d'actions	Nombre de voix
Pouvoirs au Président	489	30 304 447	30 304 447
Votes par correspondance	814	37 125 717	37 125 717
Total	1 303	67 430 164	67 430 164

Quorum : 77,56%

SOMMAIRE

1. Rapport de gestion
2. Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise
3. Responsabilité sociale de l'entreprise
4. Rapports des commissaires aux comptes
5. Questions des actionnaires
6. Résultats de vote des résolutions
7. Agenda financier

1. Rapport de gestion

SOMMAIRE

- I. La solidité du modèle diversifié**
- II. Un bilan renforcé**
- III. Croissance des résultats 2019**
- IV. Lancement de l'activité Bureaux en Allemagne**
- V. Impacts de la crise pour Covivio**



I.
**LA SOLIDITÉ DU
MODÈLE
DIVERSIFIÉ**

COVIVIO

UN PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ CENTRÉ SUR LES GRANDES MÉTROPOLES EUROPÉENNES

25 Md€

17 Md€ PDG À FIN 2019¹

93%

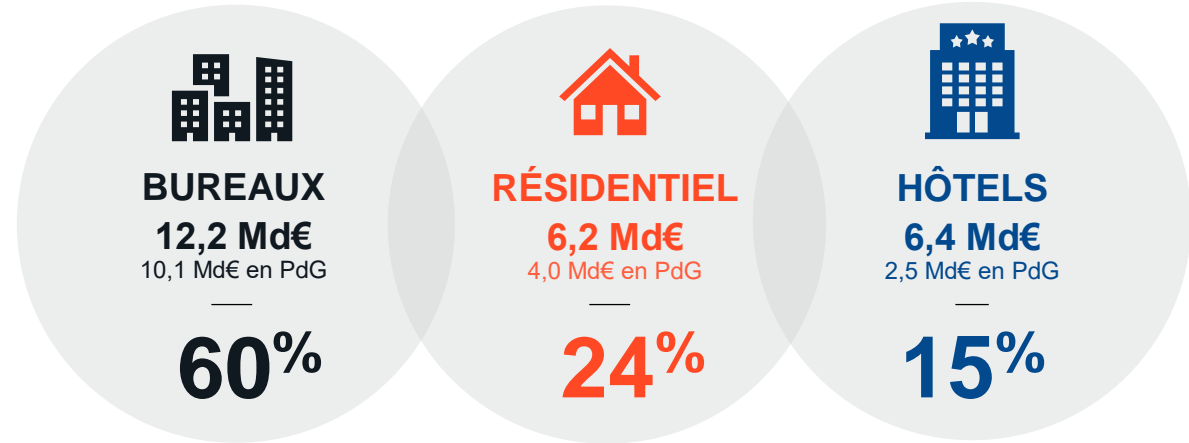
DANS LES GRANDES VILLES
EUROPÉENNES

61%

À PARIS, BERLIN & MILAN


COVIVIO


UN PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ PAR ACTIVITÉ...¹




et 1% non stratégique

... ET PAR GÉOGRAPHIE¹


40%


35%


18%

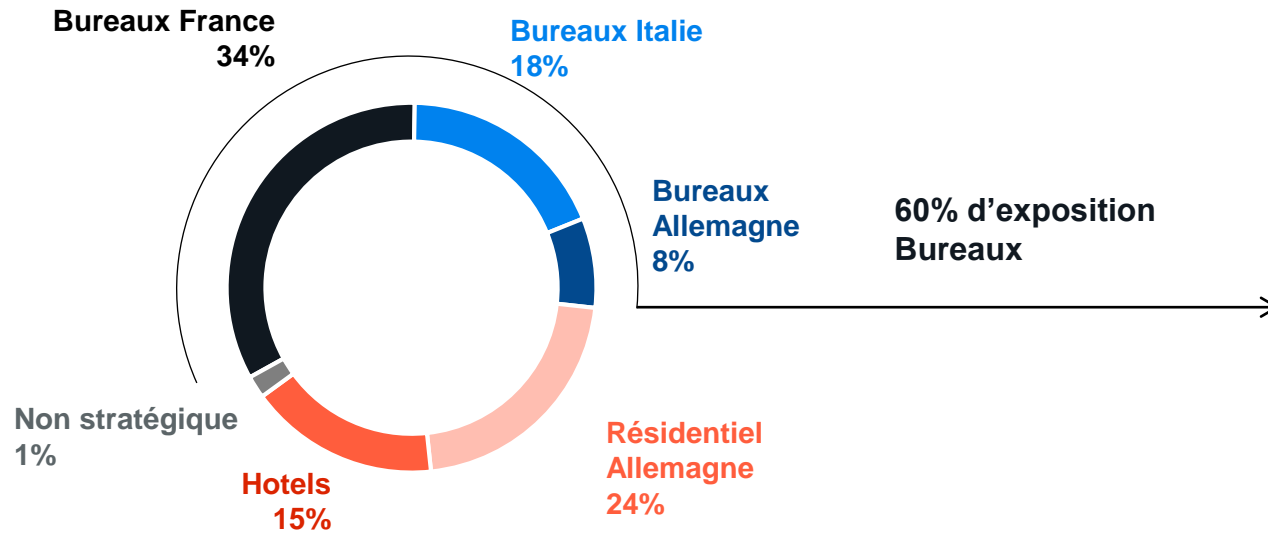

7%

¹ Répartition en Part du Groupe, proforma de l'acquisition de la société Godewind et des promesses de vente non stratégique en Italie et d'hôtels non-core

UN MODÈLE SÉCURISÉ

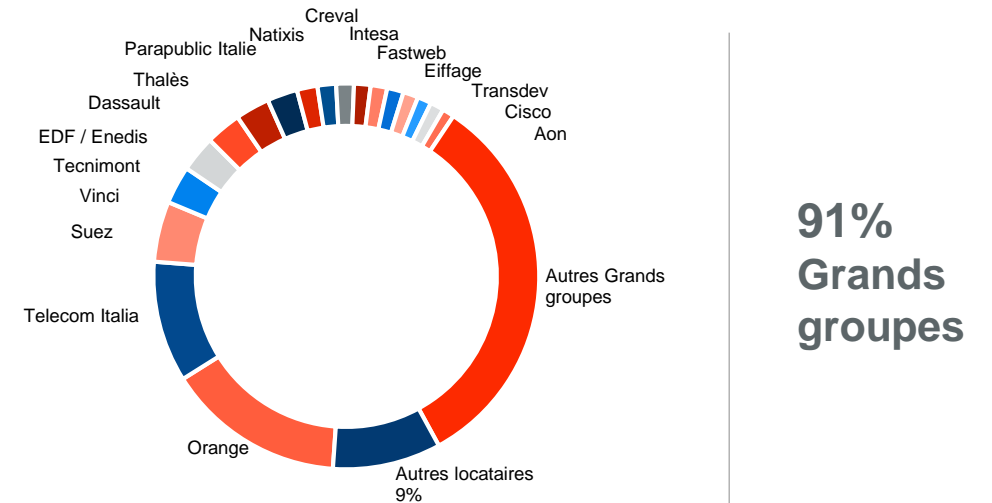
Diversification des activités

Répartition du patrimoine en PdG
à fin 2019¹

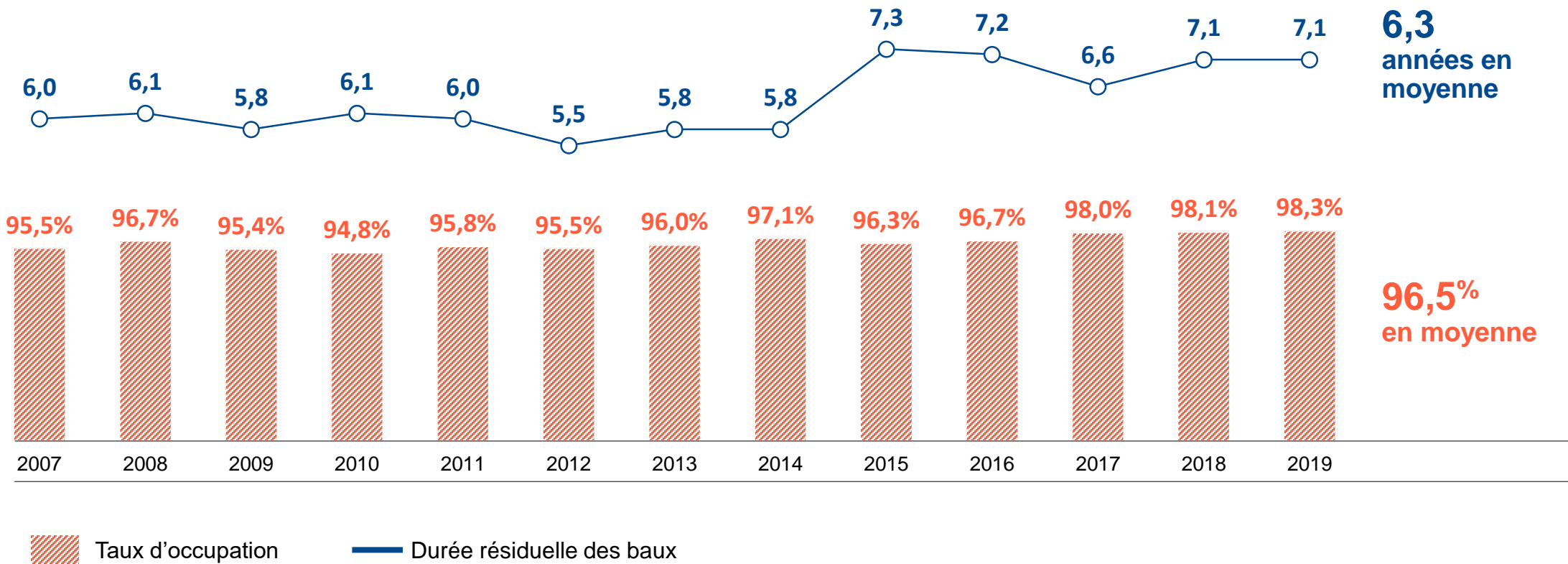


Bureaux : une base locative solide

Répartition des revenus Bureaux en PdG
à fin 2019¹



DES TAUX D'OCCUPATION SOUTENUS DEPUIS 2007

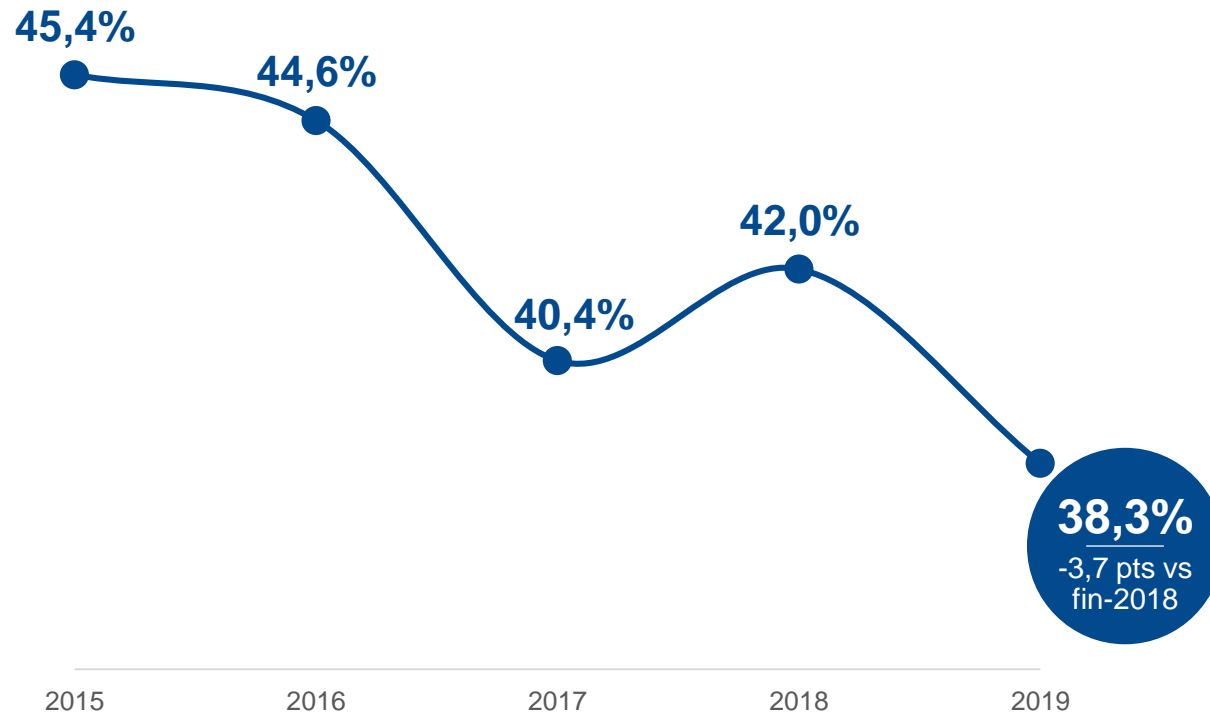




II. UN BILAN RENFORCÉ

COVIVIO

UN DÉSENDETTEMENT RÉUSSI AVEC UNE POLITIQUE DE LTV <40%



**BAISSE DU LEVIER FINANCIER EN 2019
ET AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DU
PATRIMOINE...**

**... GRÂCE AU PAIEMENT DU DIVIDENDE EN
ACTIONS ET À LA ROTATION D'ACTIFS...**

0,3 Md€

augmentation du capital
avec le dividende en
actions

1,0 Md€

Cessions
réalisées en 2019
en PdG

0,8 Md€

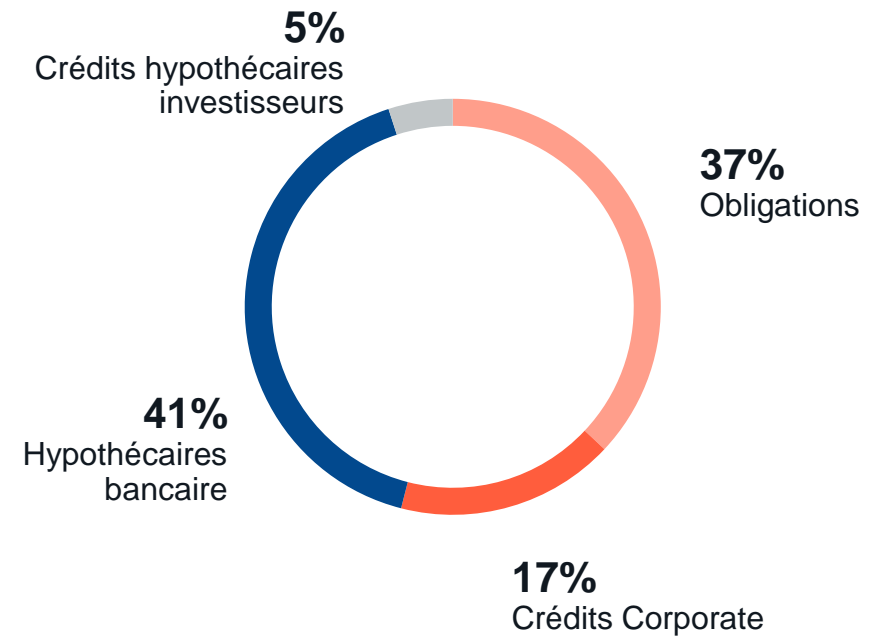
Investissements
réalisés en 2019
en PdG

**...ABOUTISSANT À L'AMÉLIORATION DE
LA NOTATION S&P EN AVRIL 2019, À BBB+**

UNE POLITIQUE DE FINANCEMENT DISCIPLINÉE



UN PROFIL DE DETTE DIVERSIFIÉ



UNE SITUATION DE FINANCEMENT CONFORTABLE

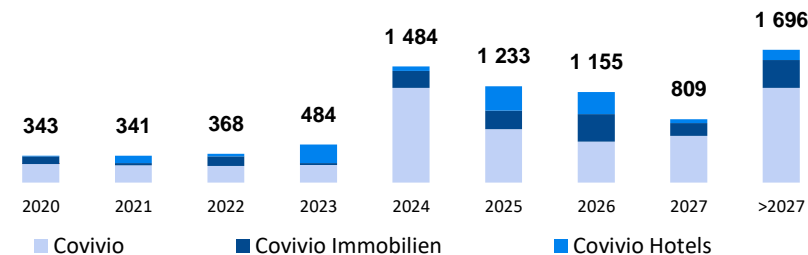
2,5 Md€ de liquidités disponibles¹

0,9 Md€ trésorerie disponible

1,6 Md€ lignes de crédit non-tirées

Aucune maturité importante avant 2024

Echéancier des dettes par société
(M€, Part du Groupe)



Une marge significative par rapport aux covenants

Covenant	
LTV ²	60%
ICR	200%



III.
**CROISSANCE DES
RÉSULTATS 2019**

COVIVIO

2019 / CROISSANCE SOUTENUE DES REVENUS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

2019, M€	Revenus 100%	Revenus PdG	Variation À périmètre constant
Bureaux France	257	226	+2,6%
Bureaux Italie	190	147	+1,3%
Bureaux Allemagne	11	8	n.a
Résidentiel Allemagne	241	154	+4,3%
Hôtels en Europe	303	121	+1,2%
Total des activités stratégiques	1 002	657	+2,7%
Total des activités non stratégiques	29	22	-1,2%
Total	1 031	679	+2,6%

ROTATION D'ACTIFS SOUTENUE

CESSIONS SÉCURISÉES EN 2019

1,0 Md€
Part du Groupe
5,6% rendement



73% actifs matures
Bureaux en France et Italie



20% actifs non core
Localisations secondaires en Italie et Hotels



7% non stratégique
Résidentiel France et Commerces

INVESTISSEMENTS SÉCURISÉS EN 2019

1,0 Md€
Part du Groupe
5,4% rendement

~50% capex de développement
Bureaux et Résidentiel allemand

~50% acquisitions
Principalement hôtels dans des localisations centrales

Dont un portefeuille de 8 hôtels à Rome, Venise, Florence, Nice, Prague et Budapest qui sera acquis en 2020

loués pour **15 ans fermes** à NH Hotels
avec un **rendement minimum garanti** de 4,7%

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT MAITRISÉ

1,8 MD€ DE PIPELINE ENGAGÉ A FIN 2019

70% Bureaux France

22% Bureaux Italie

8% Résidentiel Allemagne



● **RENDEMENT LOCATIF DE 6%**

● **RISQUE MAITRISE**

54% PRE-LOUE DONT **75%** POUR LES LIVRAISONS 2020

● **CAPEX RESTANT A DECAISSER
746 M€ sur 2020 et 2021**

PATRIMOINE À FIN 2019

(M€, hors droits)	Valeur 2019 100%	Valeur 2019 Part du Groupe	Var (%) À périmètre constant	Rendement 2019
Bureaux France	6 982	5 759	+4,6%	5,1%
Bureaux Italie	3 669	2 976	+0,8%	5,4%
Bureaux Allemagne	356	267	n.a.	4,3%
Résidentiel Allemagne	6 162	3 962	+11,0%	4,0%
Hôtels en Europe	6 526	2 513	+5,5%	5,2%
Total des activités stratégiques	23 695	15 477	+5,6%	4,9%
Total des activités non-stratégiques (Commerce en France & Italie, résidentiel France)	305	211	-16,6%	9,1%
Total	24 001	15 688	+5,3%	4,9%

CROISSANCE DE L'ANR EPRA 2019 DE +6,1% EN €/ACTION

+ 0,6 Md€

HAUSSE DE
VALEUR DU
PATRIMOINE

+ 0,3 Md€

AUGMENTATION
DU CAPITAL

+ 0,5 Md€

EPRA EARNINGS

- 0,4 Md€

DIVIDENDE

EPRA NAV

105,8 € /ACTION
+6,1%

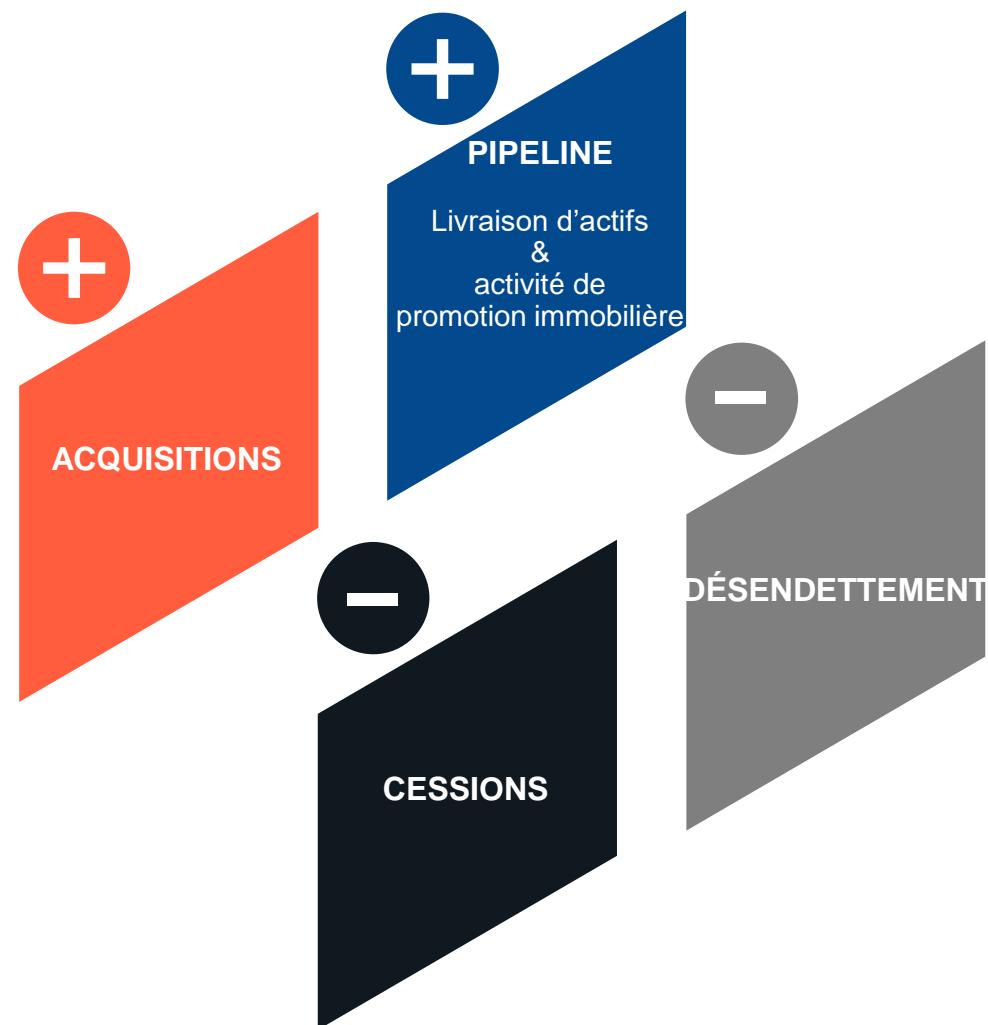
9 256 M€
+11,6%

EPRA NNAV

95,7 € /ACTION
+4,4%

8 375 M€
+9,8%

UNE CROISSANCE DE +4,4% DE L'EPRA EARNINGS PAR ACTION EN 2019

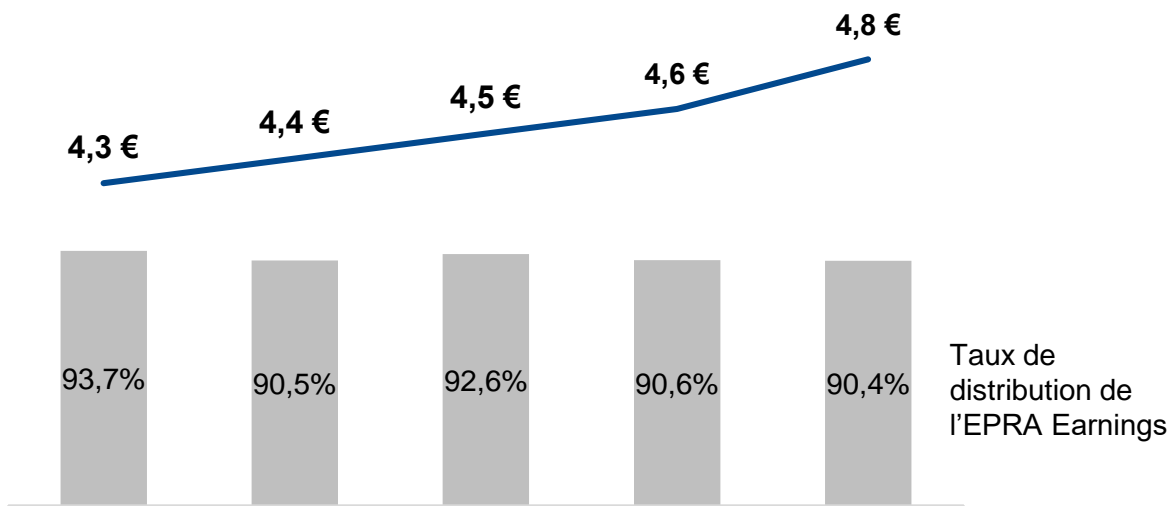


(M€, Part du Groupe)	2018	2019	Var. M€	Var. %
Loyers nets	539,0	591,5	+52,5	+9,7%
EBITDA des hôtels en Murs & Fonds et activité flex-office	30,5	34,3	+3,8	+12,6%
Revenus des autres activités (dont activité de promotion immo.)	5,1	25,0	+19,8	n,a
REVENUS NETS	574,6	650,7	+76,1	+13,2%
Charges opérationnelles nettes	-76,9	-76,6	+0,3	-0,4%
Dépréciations & Amortissements	-7,9	-16,8	-8,9	n,a
Résultat opérationnel	489,8	557,3	+67,5	+13,8%
Coût de l'endettement financier net	-108,3	-109,7	-1,4	+1,3%
Autres charges financières	-0,4	-2,5	-2,2	n,a
Quote-part de résultat des entreprises associées	10,7	14,9	+4,2	+39,3%
Impôts sur les sociétés	-10,6	-7,8	+2,7	-26,4%
EPRA EARNINGS	381,3	452,2	+70,8	+18,6%
Nombre moyen d'actions	75 040 604	85 236 197		
EPRA EARNINGS (€/action)	5,08	5,31	+0,23	+4,4%
RÉSULTAT NET	749,6	747,0	-2,6	-0,3%

PROPOSITION DE DIVIDENDE 2019 / 4,8 € PAR ACTION

Dividende 2019 : 4,8€ par action
+4,3% vs 2018

Option de paiement en actions



Prix d'émission : 47,80€ par action¹

Calendrier

Détachement : 27 avril

Période d'exercice de l'option de paiement en actions : 29 avril au 18 mai

Païement / livraison des actions : 22 mai

49% des actionnaires se sont déjà engagés à opter pour le paiement en actions

Delfin, Predica, Covea, ACM

200-420 M€ d'augmentation de capital

FISCALITÉ DU DIVIDENDE

4,80 €

PAR ACTION

4,0494€
(84%)

Distribution SIIC : non-éligible à l'abattement de 40%

0,7506€
(16%)

Distribution non-SIIC: non-éligible à l'abattement de 40%¹

3,36 € NET

PAR ACTION

après le prélèvement forfaitaire unique au
taux de 12,8% et les prélèvements sociaux
au taux de 17,2%
(pour les personnes n'ayant pas formulé de
demande de dispense)

Les actions reçues dans un PEA en paiement du dividende devront être sorties du PEA, par cession ou par retrait, avec versement compensatoire, dans un délais de 2 mois.



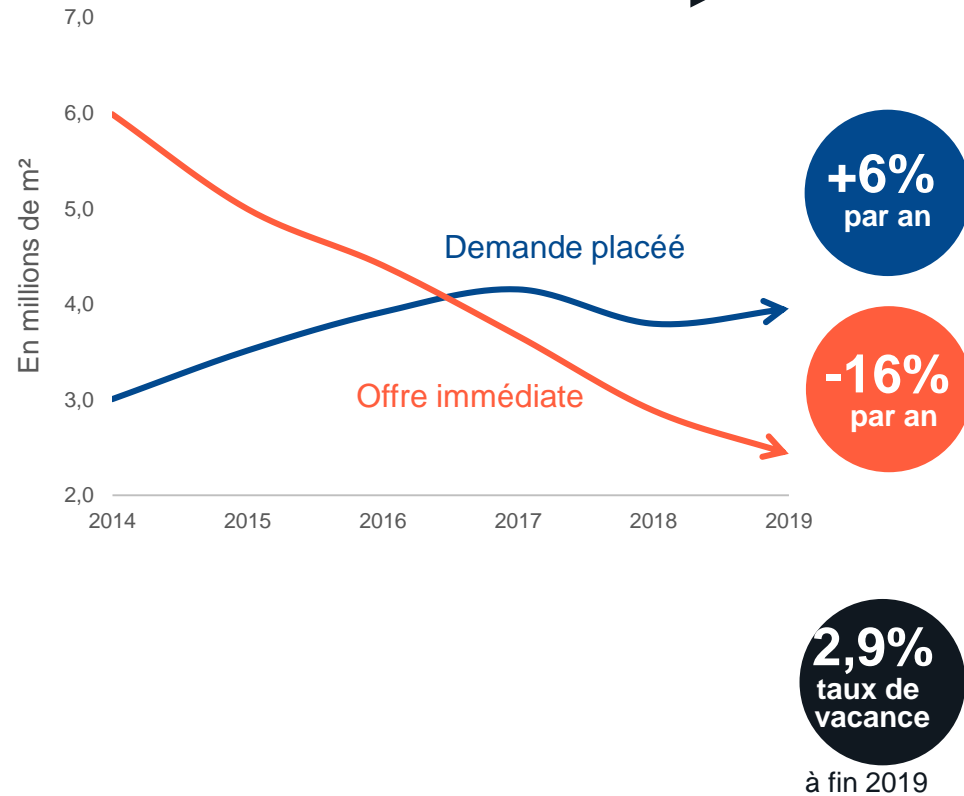
IV.
**LANCEMENT DE
L'ACTIVITÉ BUREAUX
EN ALLEMAGNE**

COVIVIO

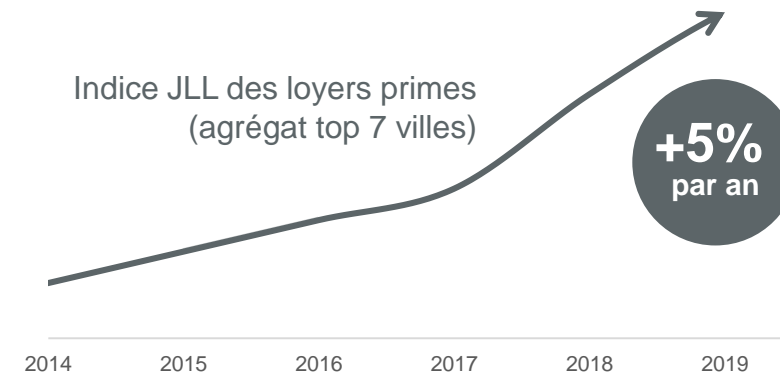
MARCHÉ DES BUREAUX EN ALLEMAGNE / DES FONDAMENTAUX SOLIDES

TOP 7 VILLES : BERLIN, FRANCFORT, HAMBOURG, DÜSSELDORF, MUNICH, COLOGNE, STUTTGART

DEMANDE SUPÉRIEURE À L'OFFRE

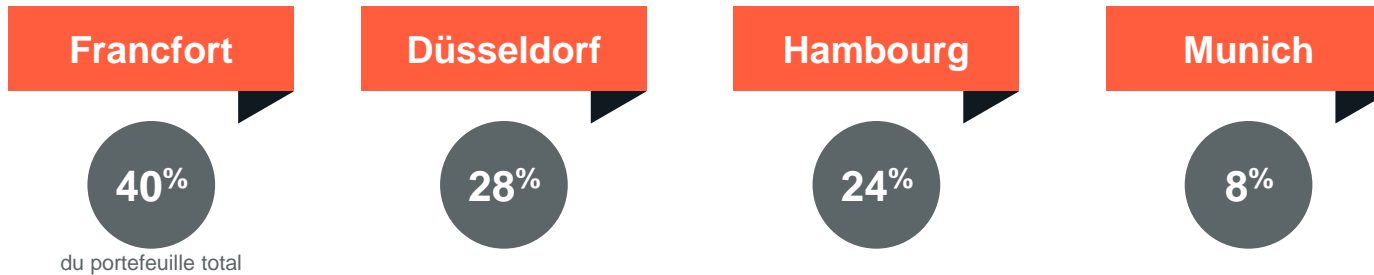


LOYERS EN CROISSANCE

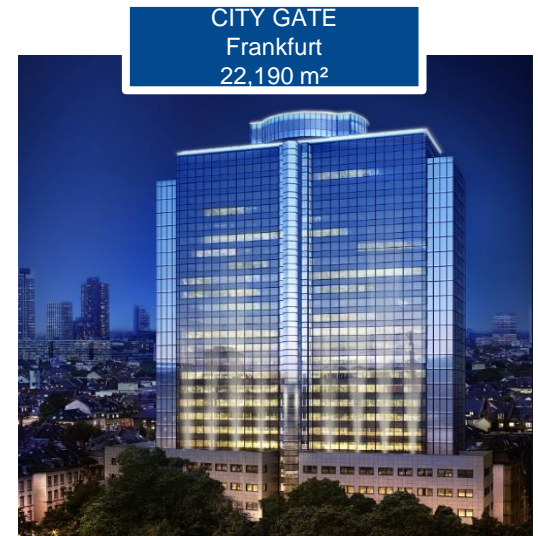
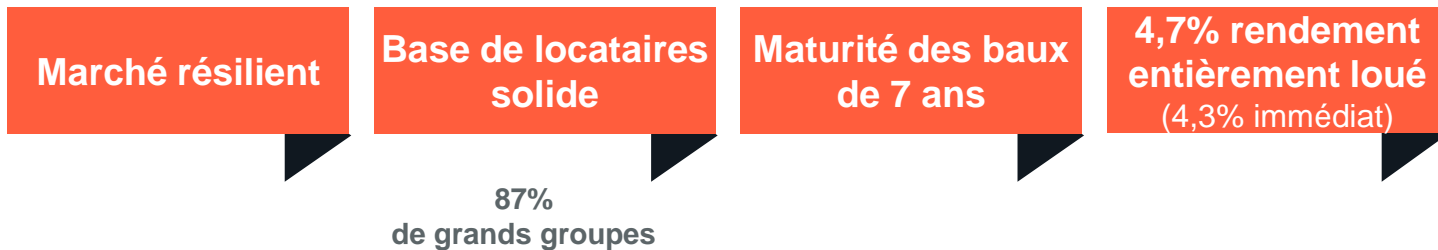


ACQUISITION D'UN PORTEFEUILLE DE BUREAUX EN ALLEMAGNE POUR 1,2 MD€ A TRAVERS LA SOCIÉTÉ COTÉE GODEWIND IMMOBILIEN

1 Un portefeuille de 10 immeubles de bureaux (290,000 m²)



2 Un portefeuille de qualité offrant des cash-flows sécurisés



10 ACTIFS DE QUALITÉ DANS LES GRANDES MÉTROPOLES ALLEMANDES

FRANCFORT

118 000 m²

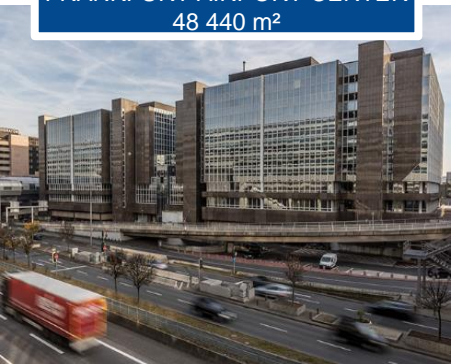
COMCON CENTER
16 260 m²



CITY GATE
22 190 m²



FRANKFURT AIRPORT CENTER
48 440 m²



Y2
30 900 m²



DÜSSELDORF

68 250 m²

HERZOG TERRASSEN
55 150 m²



AIRPORT BUSINESS CENTER
13 100 m²



HAMBOURG

69 000 m²

ZEUGHAUS
43 520 m²



PENTAHOF
25 350 m²



MUNICH

35 500 m²

EIGHT DORNACH
17 600 m²



SUNSQUARE
17 900 m²



& 15 500 m² de développement potentiel sur le terrain adjacent

OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT SUR GODEWIND

Agenda de l'Offre Publique

- ▶ 25 mars – 22 avril : **Période d'Offre Publique**
- ▶ 28 avril – 11 mai : **Période d'Offre Publique supplémentaire** (automatique)
- ▶ 18 Mai : **Règlement-livraison de l'Offre Publique & sortie de la cote**

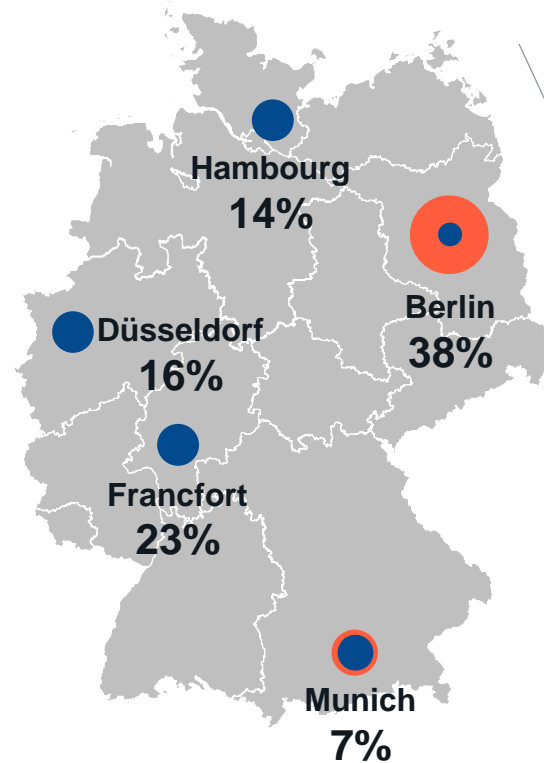
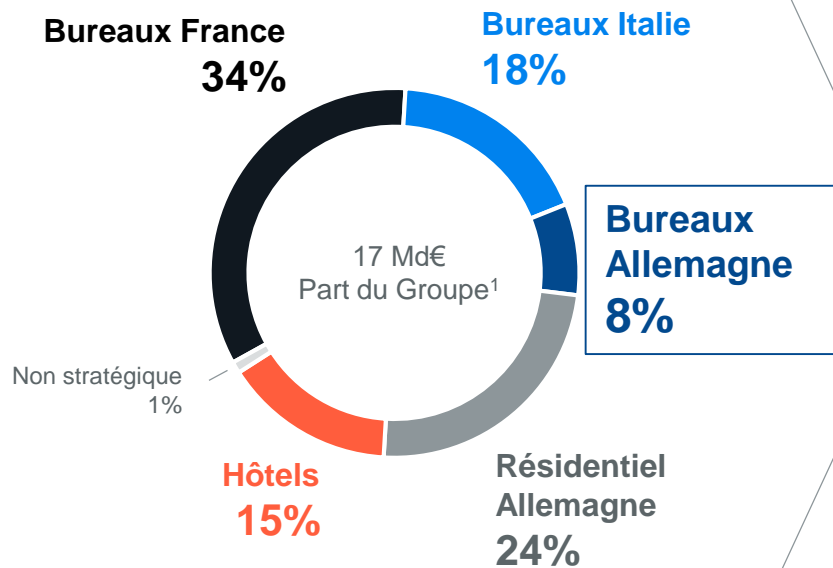
Détention à date

- ▶ **59,38%** (au 21 avril 2020)

Gouvernance

- ▶ 7 Mai 2020 : **Assemblée Générale de Godewind avec résolutions portant sur**
 - **le changement du Conseil d'Administration**
 - **le changement du Management Board**

CRÉATION D'UNE PLATEFORME DE 2,1 MILLIARDS D'EUROS DE BUREAUX EN ALLEMAGNE



- Actifs existants
- Développements
- x% Exposition après livraison (à 100%)

1,5 Md€
actifs existants

~0,6 Md€
projets de développement

dont le projet Alexanderplatz à Berlin





Berlin – Alexanderplatz

V.

IMPACTS DE LA CRISE POUR COVIVIO

COVIVIO



IMPLICATIONS DE LA CRISE POUR COVIVIO

**INCERTITUDE SUR LES IMPACTS SUR LES RÉSULTATS 2020
À CE STADE**

**UNE NOUVELLE GUIDANCE SERA COMMUNIQUÉE
LORS DES RÉSULTATS SEMESTRIELS 2020**

2. Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise

3. Responsabilité sociale de l'entreprise

LES 4 AXES DE LA POLITIQUE RSE

BATIMENT DURABLE

SOCIAL

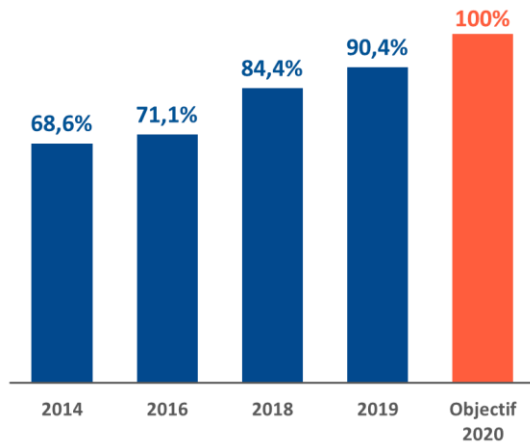
SOCIETAL

GOUVERNANCE

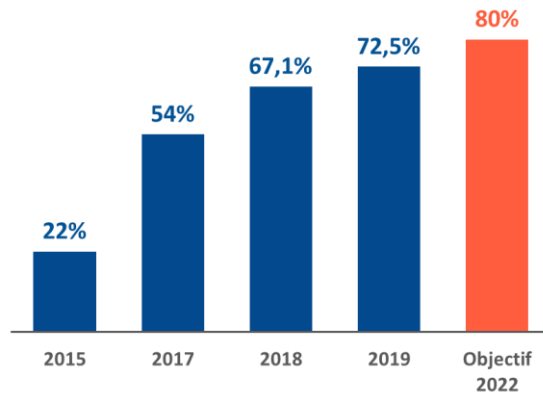


UN PATRIMOINE DE + EN + VERT

Bureaux France



Bureaux Italie

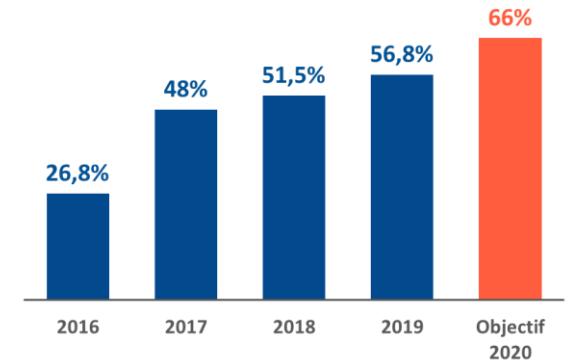


Résidentiel Allemagne

100%
en 2019 grâce à la certification
HQE Exploitation de
l'ensemble du parc



Hôtels Europe



➤ **84%** : taux de verdissement consolidé au 31 décembre 2019

➤ **Objectif 2025 : 100%**

2 Green bonds en cours pour un total d'1 Md€

UNE TRAJECTOIRE CARBONE AMBITIEUSE

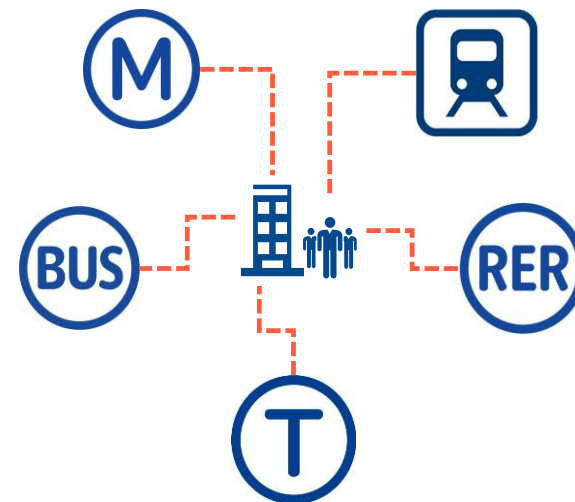
Respect du
scenario

2°C

instauré lors de
l'accord de Paris sur
le climat en 2015

Objectif de réduction
de l'émission de
carbone entre 2010
et 2030

-1/3



96%

du patrimoine à
moins de 500 mètres
des transports en
commun
(99% <1 km)

UNE ÉQUIPE EUROPÉENNE

TOTAL COLLABORATEURS

998

50%/50%

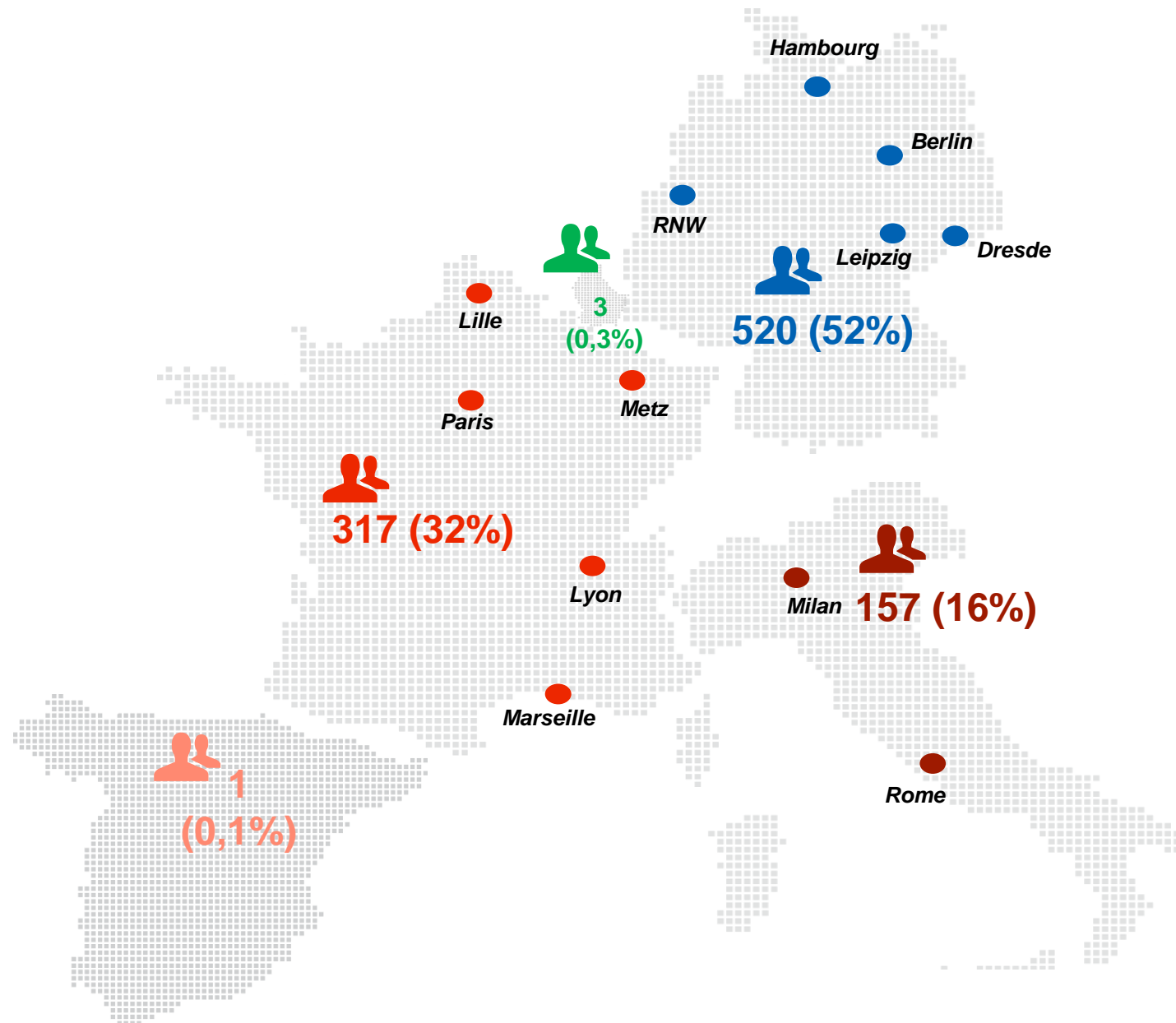
Femmes/Hommes en CDI

91%

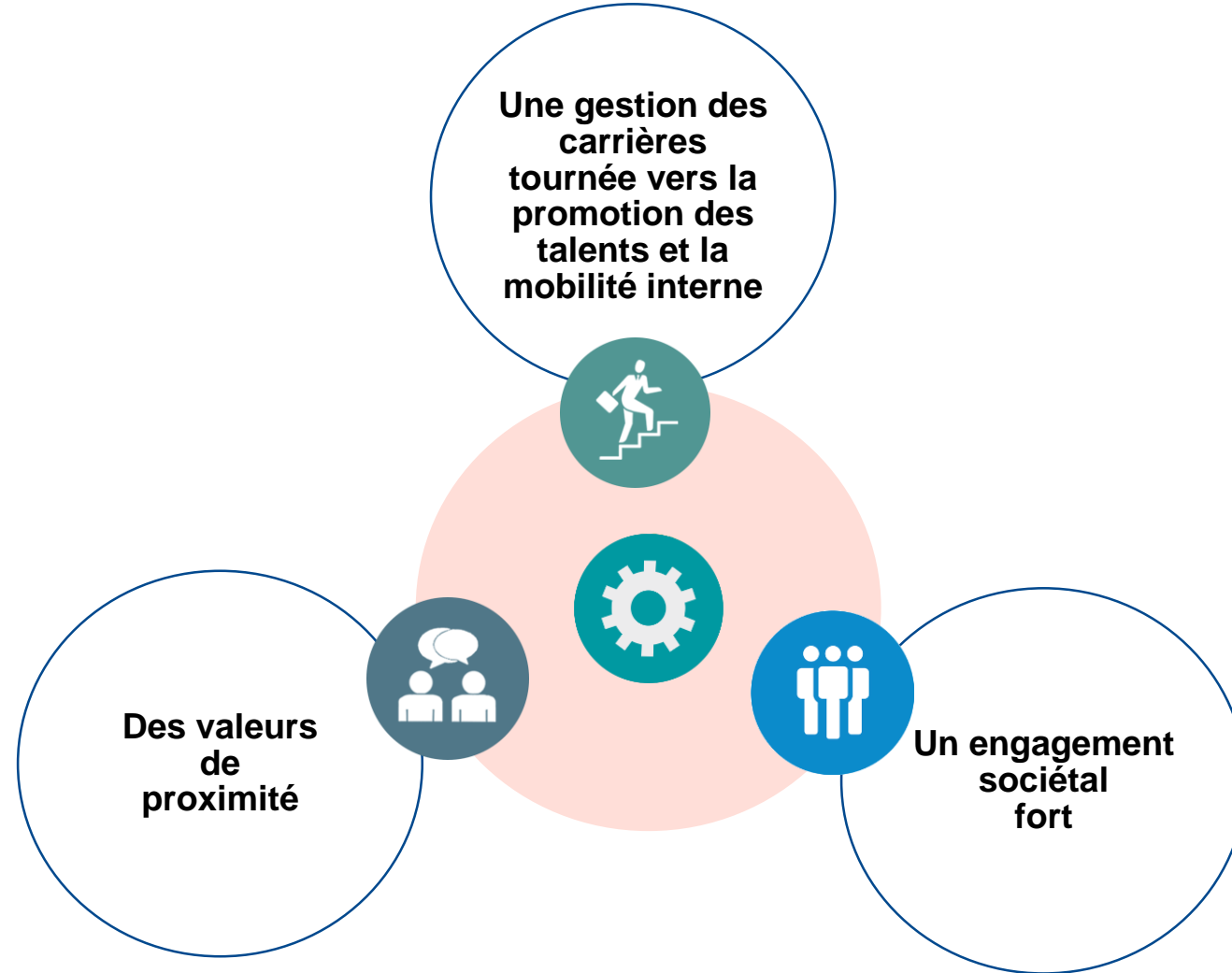
en CDI

86%

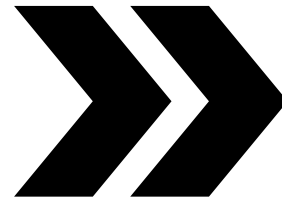
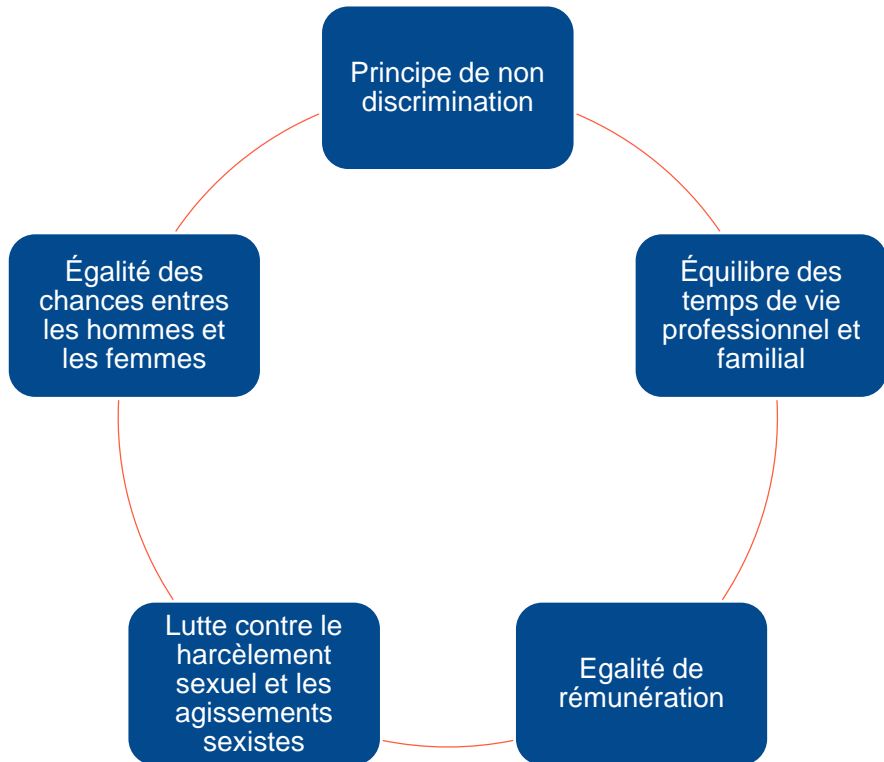
à temps plein



UNE POLITIQUE RH VOLONTARISTE



POLITIQUE EN FAVEUR DE L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE



Exemples d'actions

Mise en place du service flexicrèche dès 2012

Mise en place du télétravail en France en 2017

Une candidate minimum pour chaque processus de recrutement/mobilité

Programme Ex-aequo pour une véritable égalité des chances

Formation des recruteurs à toutes les formes de discriminations à l'embauche

100% des demandes de travail à temps partiel ont été acceptées

100% des hommes concernés ont pris leur congés paternité

Désignation de référents « sexisme »

UNE PARITÉ RENFORCÉE AU SEIN DES ÉQUIPES

- Lancement du **programme Ex-aequo** en 2017, visant à promouvoir, à l'échelle européenne, **l'égalité des chances entre femmes et hommes**.
- En juin 2019, Covivio a lancé la **3^{ème} édition de ce programme**.
- Covivio favorise la progression des femmes via un programme de *mentoring* qui accompagne **21 collaboratrices** dans la conduite de leur carrière professionnelle.
- Chaque collaboratrice est mentorée par un membre du Codir France, Allemagne ou Italie en dehors de sa ligne de management.

**Score de Covivio à l'index
égalité**

2020 : 97/100

17e/119
au palmarès SBF
120 de la
féminisation des
instances dirigeantes
en 2019

Covivio
17,642 followers
2d • 🌐

#BuildingWellBeing | Our Ex-aequo program aims to promote equal opportunities for women and men in our different European countries. Let's meet some of the participants 🙌 **#RSE #genderequity #wearecovivio** ...see more

What I expect from my mentor is that she will share with me her experience

CHIARA CASSINARI
Portfolio management Analyst – Italy

Ex-Aequo : promoting equal opportunities

👁️ 19 • 531 Views

👍 Like 💬 Comment ➦ Share

RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ DE COVIVIO

MARQUE EMPLOYEUR

Covivio a lancé en septembre 2019 sa **marque employeur**, en créant une **communauté d'ambassadeurs** (27 ambassadeurs en France, Allemagne et Italie).

Principales missions des ambassadeurs

- **Incarner les valeurs** de Covivio en interne et en externe
- Participer aux **forums écoles**
- Se positionner en tant que « **coopteur** » en proposant des profils à recruter
- Intervenir sur les différents **réseaux** pour promouvoir Covivio (LinkedIn, jobteaser, campagnes de pub..)



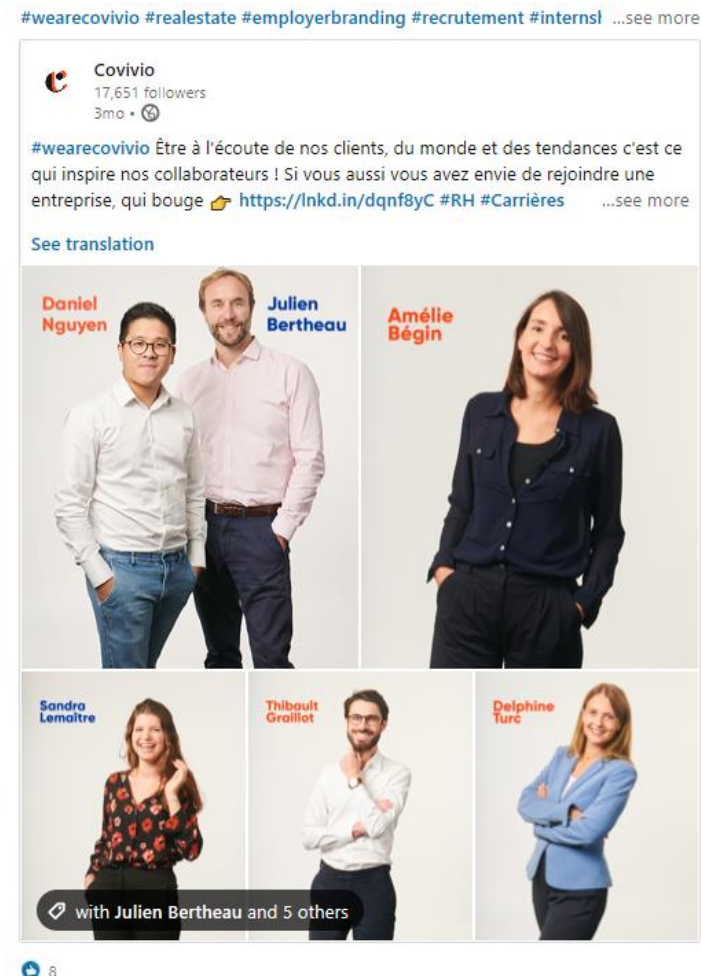
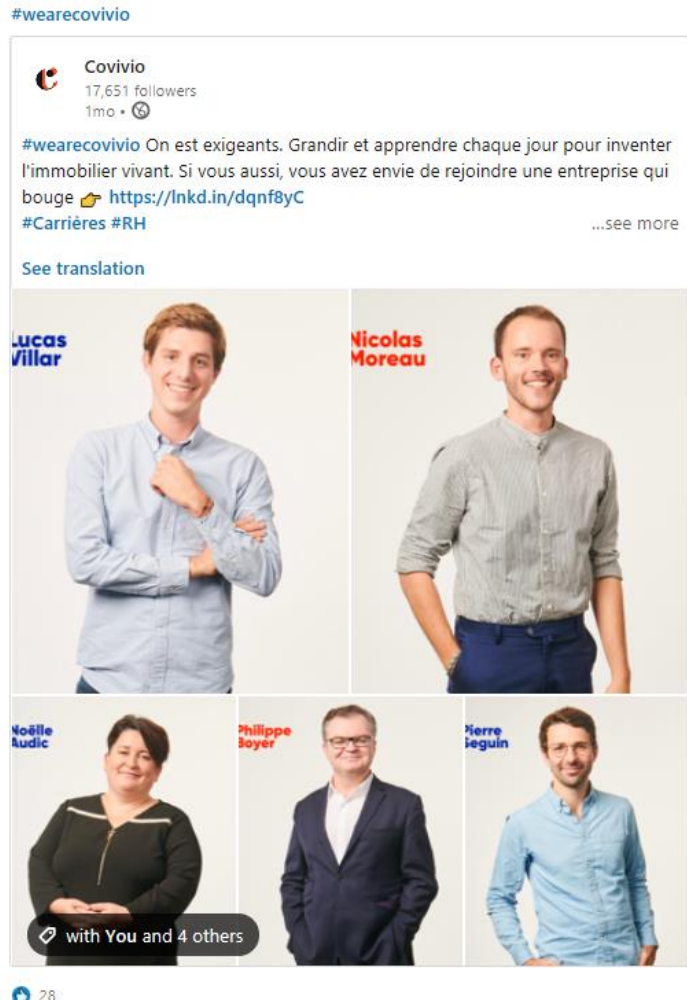
Les ambassadeurs français

LA MARQUE EMPLOYEUR EN IMAGES

Campagne de recrutement sur LinkedIn



Lancement de la maque employeur sur LinkedIn





RAISON D'ÊTRE

POURQUOI EXPRIMER NOTRE RAISON D'ÊTRE ?

- En adoptant en 2018 sa nouvelle identité, Covivio a renforcé son positionnement d'acteur immobilier Européen et affirmé son ambition de se rapprocher encore davantage de ses utilisateurs finaux.
- Exprimer aujourd'hui sa **Raison d'Être** permet à Covivio de :
 - 1) matérialiser la **contribution** que l'entreprise entend apporter aux principaux enjeux sociaux, sociétaux, environnementaux et économiques.
 - 2) **fédérer** clients, salariés, actionnaires, partenaires et fournisseurs autour d'un projet commun
 - 3) renforcer ainsi son **image** auprès des clients, des investisseurs et des talents.
 - 4) se doter d'une **colonne vertébrale** qui donne cohérence et force aux différents discours et politiques de l'entreprise : stratégie, communication, marketing, marque employeur, RSE, mécénat,

Sur l'année 2019, nous avons réalisé les travaux suivants :

- Interviews d'équipes par un consultant
- Ateliers internes
- Séminaire interne avec 34 managers européens
- Interviews des parties prenantes de Covivio
- 3 séances de Conseil d'Administration





NOTRE RAISON D'ÊTRE



**BUILD SUSTAINABLE RELATIONSHIPS
& WELL BEING**



**CONSTRUIRE DU BIEN-ÊTRE
ET DES LIENS DURABLES**

MANIFESTE

- L'énoncé de notre Raison d'Être s'est accompagné d'un **Manifeste**, énonçant des engagements concrets et chiffrés :

Pour améliorer notre impact sur l'environnement

- Dès 2020, tous nos nouveaux projets de développement disposeront d'**espaces verts**.
- En 2025, 100% de notre **patrimoine sera « vert »**.
- A l'horizon 2030, nous visons une **réduction** de 34% de **nos émissions de carbone** par rapport à 2010.

Pour maximiser le bien-être de nos clients et nos équipes

- Dès 2020, tous nos nouveaux projets viseront une **labellisation** en matière de **bien-être**.
- Toute **demande clients** sera **traitée sous 24h**, la **satisfaction** sera régulièrement **mesurée** et **valorisée** dans la rémunération de nos équipes.
- En 2025, 95% de notre patrimoine sera situé à **moins de 10 minutes à pied des transports en commun**.
- La même année, tous nos développements bureaux bénéficieront d'un haut niveau de **connectivité**.
- Et tous nos immeubles multilocataires de bureaux offriront une **large gamme de services** accessibles via une **application mobile**.
- Tous les deux ans, une **mesure du bien-être de nos équipes** sera réalisée.

Pour renforcer nos engagements sociétaux

- Les collaborateurs de Covivio pourront consacrer chaque année **une journée solidaire** pour accompagner un projet sociétal identifié par la Fondation.

- Le Manifeste prévoit également la création d'une **fondation** et la mise en place d'un **Comité des parties prenantes**.

ACTIONS SOCIÉTALES DURANT LA CRISE DU CORONAVIRUS

Covivio a mis en place des mesures sociétales visant à participer à l'effort collectif :

- Mise à **disposition**, pendant la crise, **d'espaces** aux hôpitaux de Paris et de Metz.
- Offre au personnel soignant, après la crise sanitaire et à la réouverture des hôtels en franchise, de 2 000 nuitées gratuites à Lille, Touquet, Rouen, Nice.
- En Italie, **soutien financier** de l'initiative lancée par **Politecnico di Milano**, dont le département de chimie, matériaux et ingénierie a lancé la production de gel désinfectant directement fourni à l'Agence régionale d'urgence de la région Lombardie.
- La **Fondation Covivio**, qui avait prévu d'investir 1,5 M€ sur 5 ans (soit 300 K€/an), accélère sa mise en place. En 2020, elle se dotera d'un **budget annuel de 500 K€** qui sera orienté en priorité vers les associations soutenant les personnes en détresse suite à la crise.
- Les **mandataires sociaux** de Covivio et les **membres du Comité Exécutif** verseront **une semaine de leur salaire du mois d'avril à la Fondation Covivio**.
- Les **administrateurs** de Covivio ont décidé de reverser, à la Fondation Covivio, leur **rémunération liée aux réunions de gestion de la crise**.
- Enfin, Covivio suit les recommandations formulées par le Gouvernement en matière de protection et **d'accompagnement** de ses clients **TPE-PME** visés par les arrêtés de fermeture.



UNE POLITIQUE RSE SALUÉE PAR LES AGENCES EXTRA FINANCIÈRES

Indices

FTSE4Good
Note 2019 : 4.4/5



DJSI
Note 2019 : 68/100



Euronext Vigeo Eiris
2019 Sector Leader
Inclus depuis 2013 dans les indices :
France 20 / Europe 120 / Eurozone 120 / World 120



Euronext
Inclus dans les indices Euronext CDP Environment Eurozone & France depuis sa création



STOXX
Inclus dans les indices STOXX Europe Sustainability, Global ESG Impact, Governance, Environment, Social, Global Climate Change Leaders



Ethibel
Sustainability Index Europe
Inclus depuis 2013



Études & agences de notation

ISS ESG
Note 2019 : C+



GRESB
Note 2019 : 80/100



CDP
Note 2019 : A-



Vigeo Eiris Corporate Rating
Note 2019 : A1+



Gaïa Rating
Note 2019 : 90



Ecovadis
Note 2019 : 81/100



MSCI
Note 2019 : AA





RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

COVIVIO



« SAY-ON-PAY » EX-ANTE / EX-POST

- Vote des actionnaires sur la politique de rémunération des mandataires sociaux “Say-on-Pay” *ex-ante* :
 - > Président du Conseil d’administration → **6^{ème} résolution**
 - > Directeur Général → **7^{ème} résolution**
 - > Directeurs Généraux Délégués → **8^{ème} résolution**
 - > Administrateurs → **9^{ème} résolution**

- Vote des actionnaires sur la rémunération des mandataires sociaux “Say-on-Pay” *ex-post* :
 - > *ex post* dit « global » → **10^{ème} résolution**
 - > *ex post* dit « individuel » → **11^{ème}, 12^{ème}, 13^{ème} et 14^{ème} résolutions**

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Rémunération fixe

- Montant fixe déterminé pour la durée du mandat

Rémunération variable

- Sans objet

Intéressement long-terme

- Sans objet

Autres éléments

- Pas de contrat de travail
- Pas d'indemnité en cas de départ contraint
- Pas de stock-options
- Pas de retraite sur-complémentaire
- Pas d'indemnité de non-concurrence

Say on Pay ex-ante : résolution n°6

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DES DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS LIÉE À LA PERFORMANCE

Say on Pay ex-ante : résolutions n°7 et n°8

Rémunération fixe

- Montant fixe déterminé pour une période longue

Rémunération variable

- Cible à 100% du fixe avec un upside potentiel de 50% en cas de surperformance
- ⇒ *Coupe-circuit en cas de dégradation significative de l'indicateur d'endettement*
- ⇒ *Surperformance rétribuée en actions, attribuées 3 ans plus tard*

Intéressement long-terme

- Intéressement long-terme en actions, soumis à des critères de performances :
 - > 50% de performances boursières relatives
 - > 30% liés à des critères économiques
 - > 20% liés à des critères RSE
- Période d'acquisition de 3 ans et engagement de conservation pour un montant représentant 2 ans de rémunération fixe
- Plafond de 150% du fixe

Autres éléments

- Pas de contrat de travail
- Indemnité en cas de départ contraint
- Pas de stock-options
- Pas de retraite sur-complémentaire
- Pas d'indemnité de non-concurrence

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Say on Pay ex-ante : résolution n°9

Conseil d'administration

- **Part fixe**/administrateur/an : 6 000 €
- **Part variable** d'assiduité/administrateur : 4 000 €/séance

Comités spécialisés

- **Part fixe**/membre/an : **3 000 €**
- Dotation complémentaire au Président du **Comité d'Audit**/an : 17 000 €
- Dotation complémentaire au Président du **CRN**/an : 7 000 €
- Dotation complémentaire au Président du **CSI**/an : 3 000 €
- Part variable prépondérante d'assiduité/membre :
 - ⇒ membres du CSI et du CRN : 2 000 €/séance
 - ⇒ membres du Comité d'Audit : 3 000 €/séance

**Enveloppe annuelle consentie
par l'AG du 19/04/2018**

- Plafond de 800 K€
- Allocation aux censeurs de la même rémunération que les administrateurs

RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE DES MANDATAIRES SOCIAUX

Say on Pay ex-post global : résolution n°10

- Rémunération versée en 2019 par Covivio aux administrateurs et aux censeurs : **512 K€** ⁽¹⁾

Rémunération
fixe

■ 156 K€

Rémunération
variable

■ 356 K€

(1) À noter que :

- Jean Laurent, Christophe Kullmann et Predica (représentée par Jérôme Grivet) ont renoncé à l'intégralité de leur rémunération au titre de leur mandat d'administrateur
- Covivio Hotels a versé 3,1 K€ à ACM Vie au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance

RÉMUNÉRATION 2019 DE JEAN LAURENT, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Say on Pay ex-post individuel : résolution n°11

- Rémunération fixe de **400 K€** depuis le début de son 1^{er} mandat en 2011, comprenant les jetons de présence en tant qu'administrateur
- Aucune rémunération variable
- Aucune attribution d'actions

RÉMUNÉRATION 2019 DE CHRISTOPHE KULLMANN, DIRECTEUR GÉNÉRAL



Say on Pay ex-post individuel : résolution n°12

- Rémunération fixe à **700 K€**
- Part variable de **870 K€** (700 K€ versés en cash et 170 K€ à verser en actions gratuites livrées en 2023)
- Intéressement long-terme : actions de performance valorisées à **930 K€**

RÉMUNÉRATION 2019 D'OLIVIER ESTÈVE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ



Say on Pay ex-post individuel : résolution n°13

- Rémunération fixe à **400 K€**
- Part variable de **498 K€** (400 K€ versés en cash et 98 K€ à verser en actions gratuites livrées en 2023)
- Intéressement long-terme : actions de performance valorisées à **400 K€**

RÉMUNÉRATION 2019 DE DOMINIQUE OZANNE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ



Say on Pay ex-post individuel : résolution n°14

- Rémunération fixe à **360 K€**
- Part variable de **438 K€** (360 K€ versés en cash et 78 K€ à verser en actions gratuites livrées en 2023)
- Intéressement long-terme : actions de performance valorisées à **360 K€**

4. Rapports des commissaires aux comptes



SOMMAIRE

Assemblée Générale Ordinaire

- > Rapport sur les comptes annuels (1^{ère} résolution)
- > Rapport sur les comptes consolidés (2^{ème} résolution)
- > Rapport spécial sur les conventions réglementées (5^{ème} résolution)

Assemblée Générale Extraordinaire

- > Rapport sur la réduction de capital par voie de rachat d'actions (22^{ème} résolution)
- > Rapport sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription (23^{ème}, 24^{ème}, 25^{ème}, 26^{ème} résolutions)
- > Rapport sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservée aux salariés adhérents d'un Plan d'Epargne d'Entreprise (27^{ème} résolution)



RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019 / 1^{ÈRE} RÉOLUTION

Opinion

- > Certification des comptes annuels sans réserve

Justification des appréciations – Points-clés de l'audit

- > Les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, sont les suivants :
 - *Evaluation des titres de participation et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation*
 - *Evaluation des actifs immobiliers*
- > Les réponses que nous avons apportées face à ces risques ont contribué à la formation de notre opinion indiquée ci-dessus.

Vérifications spécifiques

- > Nous n'avons pas d'observation sur :
 - *Le rapport de gestion,*
 - *Le rapport sur le gouvernement d'entreprise,*
 - *Les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote.*



RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019 / 2^{ÈME} RÉOLUTION

Opinion

- > Certification des comptes consolidés sans réserve ni observation

Observation

- > La note 3.2.1.1 « Référentiel comptable » de l'annexe aux comptes consolidés expose le changement de méthode comptable induit par l'application des normes IFRS 16 « Contrats de location ».

Justification des appréciations – Points-clés de l'audit

- > Les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, sont les suivants :
 - *Valorisation des immeubles de placement*
- > Les réponses que nous avons apportées face à ces risques ont contribué à la formation de notre opinion indiquée ci-dessus.

Vérifications spécifiques

- > Nous n'avons pas d'observation sur le rapport de gestion.

RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES / 5^{ÈME} RÉSOLUTION

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé :

- > Conclusion d'un contrat d'apport en nature le 21 février 2019 entre Covivio et Covivio Hotels. Le traité d'apport définit les conditions et modalités de l'apport par Covivio à Covivio Hotels de (i) l'intégralité des parts sociales de la Société Civile Immobilière Ruhl-Côte d'Azur propriétaire des murs de l'hôtel Mercure et de l'hôtel Le Méridien à Nice, ainsi que (ii) d'une créance d'un montant de 10 500 000 € au titre d'un contrat de prêt intragroupe conclu en date du 1^{er} décembre 2015. Ce contrat, dont la conclusion a été autorisée par le Conseil d'administration le 20 février 2019, s'inscrit dans le cadre de la simplification de la gestion de l'Hôtel et permet un renforcement de Covivio au capital de Covivio Hotels.
- > Conclusion de conventions le 26 avril 2019 dans le cadre du projet mixte de développement de la Tour «D3» sur Alexanderplatz à Berlin. Le Conseil d'administration a approuvé les 19 juillet 2018 et 20 février 2019 la conclusion des conventions suivantes qui permettent à Covivio de réaliser un investissement immobilier stratégique en termes de positionnement géographique et de potentiel de création de valeur :
 - Convention cadre (« Framework Deed ») conclue entre BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, filiale indirecte de Covivio Hotels, et Covivio Alexanderplatz S.à.r.l, filiale de Covivio, afin de définir les conditions et modalités de la cession de la réserve foncière et des commerces existants ;
 - Accord de voisinage (« Neighbour Agreement ») conclu entre BRE/GH II Berlin II Investor GmbH et Covivio Alexanderplatz S.à.r.l, afin de régir les relations de voisinage dans le cadre de la réalisation des travaux pour le projet, étant précisé que cet accord prévoit également le versement par Covivio Alexanderplatz S.à.r.l à BRE/GH II Berlin II Investor GmbH d'une indemnité de 26,5 M€ en dédommagement de la démolition intégrale de certains commerces et de la démolition partielle de Primark en 2022, dont le paiement devrait intervenir dans les 30 jours à compter du début de la démolition prévue en 2024 ;
 - Contrat d'acquisition par Covivio Alexanderplatz S.à.r.l auprès de BRE/GH II Berlin II Investor GmbH de la réserve foncière et des commerces existants dans le cadre dudit projet.

RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES / 5^{ÈME} RÉSOLUTION

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé :

- > Conclusion d'un protocole d'investissement le 29 octobre 2019 entre Covivio et OPCI Predica Bureaux en présence de Predica et de la société 6 rue Fructidor, complété par un pacte d'associés conclu le 29 octobre 2019 entre Covivio et OPCI Predica Bureaux. Ces conventions, dont la conclusion a été autorisée par le Conseil d'administration le 23 juillet 2019, permettent à Covivio de réaliser, en partageant l'investissement et le risque associé, un ensemble immobilier unique dans un emplacement prime. Ces conventions ont fait l'objet d'un rapport d'équité émis par un expert indépendant.
- > Avenant n°3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 conclu le 12 décembre 2019 entre Covivio et la société SCI DS Campus en présence de Predica et de la SCI Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension «DS Campus». La signature de cet avenant, autorisé par Conseil d'administration le 17 octobre 2019, permet à Covivio de partager l'investissement relatif à cette extension et ainsi le risque associé, dans la continuité des accords existants.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

- > Les conventions antérieures ont continué à produire leurs effets.



RAPPORTS SUR LES 22^{ÈME} À 27^{ÈME} RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Points spécifiques sur ces rapports

- > Pour l'ensemble de ces résolutions, votre Conseil d'administration a établi des rapports décrivant les opérations proposées. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données.
- > Nous n'avons pas d'observations à formuler sur les informations communiquées et les modalités des opérations proposées, qui sont conformes à la loi.
- > Le cas échéant, nous établirons un rapport complémentaire lors de l'usage de ces autorisations par votre Conseil d'administration.

5. Questions des actionnaires

6. Résultats de vote des résolutions

Résolutions de la compétence de l'assemblée générale ordinaire



PREMIÈRE RÉOLUTION

Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2019

Nombre de voix exprimées : 67 389 431

Vote pour : 67 389 311, soit **99,9998%** des voix exprimées

Vote contre : 120, soit 0,0002% des voix exprimées

Abstention : 40 376

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



DEUXIÈME RÉOLUTION

Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2019

Nombre de voix exprimées : 67 389 431

Vote pour : 67 389 311, soit **99,9998%** des voix exprimées

Vote contre : 120, soit 0,0002% des voix exprimées

Abstention : 40 376

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



TROISIÈME RÉOLUTION

Affectation du résultat – Distribution de dividendes

Nombre de voix exprimées : 67 428 595

Vote pour : 67 248 247, soit **99,7325%** des voix exprimées

Vote contre : 180 348, soit 0,2675% des voix exprimées

Abstention : 1 212

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



QUATRIÈME RÉOLUTION

Option pour le paiement du dividende en actions

Nombre de voix exprimées : 67 428 354

Vote pour : 67 335 818, soit **99,8628%** des voix exprimées

Vote contre : 92 536, soit 0,1372% des voix exprimées

Abstention : 1 453

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



CINQUIÈME RÉOLUTION

Approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des **conventions** visées à l'article L.225-38 du Code de commerce qui y sont mentionnées

Nombre de voix exprimées : 53 897 831

Vote pour : 53 774 430, soit **99,7710%** des voix exprimées

Vote contre : 123 401, soit 0,2290% des voix exprimées

Abstention : 1 790

Cette résolution est adoptée à la majorité requise, étant précisé que les sociétés Predica et ACM Vie ainsi que M. Christophe Kullmann, M. Olivier Estève, M. Dominique Ozanne, personnes directement ou indirectement intéressées, n'ont pas pris part au vote.



SIXIÈME RÉOLUTION

Approbation de la **politique de rémunération** applicable au **Président** du Conseil d'administration

Nombre de voix exprimées : 67 423 438

Vote pour : 67 324 832, soit **99,8538%** des voix exprimées

Vote contre : 98 606, soit 0,1462% des voix exprimées

Abstention : 6 369

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



SEPTIÈME RÉOLUTION

Approbation de la **politique de rémunération** applicable au **Directeur Général**

Nombre de voix exprimées : 67 365 657

Vote pour : 64 224 615, soit **95,3373%** des voix exprimées

Vote contre : 3 141 042, soit 4,6627% des voix exprimées

Abstention : 64 150

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



HUITIÈME RÉOLUTION

Approbation de la **politique de rémunération** applicable aux **Directeurs Généraux Délégués**

Nombre de voix exprimées : 67 365 357

Vote pour : 63 733 799, soit **94,6092%** des voix exprimées

Vote contre : 3 631 558, soit 5,3908% des voix exprimées

Abstention : 64 450

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



NEUVIÈME RÉOLUTION

Approbation de la **politique de rémunération** applicable aux **administrateurs**

Nombre de voix exprimées : 67 422 916

Vote pour : 67 410 263 soit **99,9812%** des voix exprimées

Vote contre : 12 653, soit 0,0188% des voix exprimées

Abstention : 6 891

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



DIXIÈME RÉOLUTION

Approbation des informations visées à l'article L. 225-37-3 I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des **rémunérations des mandataires sociaux**

Nombre de voix exprimées : 67 365 794

Vote pour : 66 875 519, soit **99,2722%** des voix exprimées

Vote contre : 490 275, soit 0,7278% des voix exprimées

Abstention : 64 013

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



ONZIÈME RÉOLUTION

Approbation des 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 2019 ou attribués au titre du même exercice à **M. Jean Laurent** en qualité de Président du Conseil d'administration

Nombre de voix exprimées : 67 421 171

Vote pour : 67 234 625 soit **99,7233%** des voix exprimées

Vote contre : 186 546, soit 0,2767% des voix exprimées

Abstention : 8 636

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



DOUZIÈME RÉOLUTION

Approbation des 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 2019 ou attribués au titre du même exercice à **M. Christophe Kullmann** en qualité de Directeur Général

Nombre de voix exprimées : 65 843 238

Vote pour : 55 715 888, soit **84,6190%** des voix exprimées

Vote contre : 10 127 350, soit 15,3810% des voix exprimées

Abstention : 1 586 569

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



TREIZIÈME RÉOLUTION

Approbation des 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 2019 ou attribués au titre du même exercice à **M. Olivier Estève** en qualité de Directeur Général Délégué

Nombre de voix exprimées : 67 362 705

Vote pour : 63 474 313, soit **94,2277%** des voix exprimées

Vote contre : 3 888 392, soit 5,7723% des voix exprimées

Abstention : 67 102

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



QUATORZIÈME RÉOLUTION

Approbation des 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 2019 ou attribués au titre du même exercice à **M. Dominique Ozanne** en qualité de Directeur Général Délégué

Nombre de voix exprimées : 67 362 705

Vote pour : 64 151 034, soit **95,2323%** des voix exprimées

Vote contre : 3 211 671, soit 4,7677% des voix exprimées

Abstention : 67 102

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



QUINZIÈME RÉOLUTION

Ratification de la cooptation de Mme Alix d'Ocagne en qualité d'administratrice

Nombre de voix exprimées : 67 425 623

Vote pour : 67 194 471, soit **99,6572%** des voix exprimées

Vote contre : 231 152, soit 0,3428% des voix exprimées

Abstention : 4 184

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



SEIZIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat d'administrateur de **M. Christophe Kullmann**

Nombre de voix exprimées : 67 427 117

Vote pour : 67 070 881, soit **99,4717%** des voix exprimées

Vote contre : 356 236, soit 0,5283% des voix exprimées

Abstention : 2 690

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat d'administratrice de Mme Patricia Savin

Nombre de voix exprimées : 67 184 341

Vote pour : 66 887 585, soit **99,5583%** des voix exprimées

Vote contre : 296 756, soit 0,4417% des voix exprimées

Abstention : 245 466

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



DIX-HUITIÈME RÉOLUTION

Renouvellement du mandat d'administratrice de Mme Catherine Soubie

Nombre de voix exprimées : 67 184 303

Vote pour : 66 150 083, soit **98,4606%** des voix exprimées

Vote contre : 1 034 220, soit 1,5394% des voix exprimées

Abstention : 245 504

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



DIX-NEUVIÈME RÉOLUTION

Autorisation à donner au Conseil d'administration en vue de l'achat par la Société de ses propres actions

Nombre de voix exprimées : 67 417 064

Vote pour : 67 246 940, soit **99,7477%** des voix exprimées

Vote contre : 170 124, soit 0,2523% des voix exprimées

Abstention : 12 743

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolutions de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire



VINGTIÈME RÉOLUTION

Modification de l'article 7 (Forme des actions et identification des porteurs de titres), de **l'article 16** (Pouvoirs du Conseil d'administration), de **l'article 17** (Rémunération des administrateurs) et de **l'article 20** (Censeurs) des statuts de la Société

Nombre de voix exprimées :67 425 752

Vote pour : 67 321 074, soit **99,8448%** des voix exprimées

Vote contre : 104 678, soit 0,1552% des voix exprimées

Abstention : 4 412

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



VINGT-ET-UNIÈME RÉOLUTION

Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la Société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes

Nombre de voix exprimées : 67 427 820

Vote pour : 67 400 695, soit **99,9598%** des voix exprimées

Vote contre : 27 125, soit 0 0402% des voix exprimées

Abstention : 2 344

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



VINGT-DEUXIÈME RÉOLUTION

Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de **réduire le capital social de la Société par voie d'annulation d'actions**

Nombre de voix exprimées : 67 428 026

Vote pour : 67 365 820, soit **99,9077%** des voix exprimées

Vote contre : 62 206, soit 0,0923% des voix exprimées

Abstention : 2 138

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



VINGT-TROISIÈME RÉOLUTION

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, **avec maintien du droit préférentiel** de souscription des actionnaires

Nombre de voix exprimées : 67 428 802

Vote pour : 66 145 969, soit **98,0975%** des voix exprimées

Vote contre : 1 282 833, soit 1,9025% des voix exprimées

Abstention : 1 362

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



VINGT-QUATRIÈME RÉOLUTION

Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet **d'émettre**, par voie d'offre au public, **des actions et/ou des valeurs mobilières** donnant accès au capital de la Société, **avec suppression du droit préférentiel** de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, **un délai de priorité obligatoire**

Nombre de voix exprimées : 67 427 155

Vote pour : 67 058 075, soit **99,4526%** des voix exprimées

Vote contre : 369 080, soit 0,5474% des voix exprimées

Abstention : 3 009

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

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, **avec suppression du droit préférentiel** de souscription des actionnaires, **en cas d'offre publique d'échange** initiée par la Société

Nombre de voix exprimées : 67 426 792

Vote pour : 67 119 797, soit **99,5447%** des voix exprimées

Vote contre : 306 995, soit 0,4553% des voix exprimées

Abstention : 3 372

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

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, **avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires**

Nombre de voix exprimées : 67 426 707

Vote pour : 67 191 086, soit **99,6506%** des voix exprimées

Vote contre : 235 621, soit 0,3494% des voix exprimées

Abstention : 3 457

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



VINGT-SEPTIÈME RÉOLUTION

Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des **augmentations de capital réservées aux salariés** de la Société et aux sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires

Nombre de voix exprimées : 67 426 398

Vote pour : 65 898 528, soit **97,7340%** des voix exprimées

Vote contre : 1 527 870, soit 2,2660% des voix exprimées

Abstention : 3 766

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.



VINGT-HUITIÈME RÉOLUTION

Pouvoirs pour formalités

Nombre de voix exprimées : 67 428 628

Vote pour : 67 427 032, soit **99,9976%** des voix exprimées

Vote contre : 1 596, soit 0,0024% des voix exprimées

Abstention : 1 536

Cette résolution est adoptée à la majorité requise.

7. Agenda financier



AGENDA FINANCIER

- Détachement du dividende : 27 avril 2020
- Période d'option pour le paiement en actions : du 29 avril au 18 mai 2020 inclus
- Paiement du dividende : 22 mai 2020

- Activité du T1 2020 : **22 avril 2020 à 18h30**
- Résultats du S1 2020 : 22 juillet 2020
- Activité du T3 2020 : 15 octobre 2020



COVIVIO