

Paris, le 17 mai 2019



## Compte-rendu de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires réunie le 17 avril 2019

L'Assemblée Générale Mixte des actionnaires de Covivio (ci-après la « **Société** ») s'est réunie le mercredi 17 avril 2019 à 14 heures 30, au Pavillon Kléber, 7 rue Cimarosa à Paris (75116), sous la présidence de Jean Laurent, Président du Conseil d'administration.

Sur les 83.240.942 actions composant le capital social, actions autodétenues comprises, les 1.460 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédant 66.103.766 actions au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire représentant 66.103.766 droits de vote, soit un quorum de 79,60%, ont adopté l'ensemble des résolutions présentées en Assemblée Générale Ordinaire.

Sur les 83.240.942 actions composant le capital social, actions autodétenues comprises, les 1.429 actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possédant 66.053.435 actions au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire représentant 66.053.435 droits de vote, soit un quorum de 79,54%, ont adopté l'ensemble des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire.

Jean Laurent a procédé aux formalités d'usage d'ouverture de la séance, notamment à la constitution du Bureau en désignant les représentants des sociétés Aterno et GMF Vie en qualité de scrutateurs, et Yves Marque, Secrétaire Général de Covivio, en qualité de secrétaire de l'Assemblée Générale.

Au cours de la séance, Christophe Kullmann, Directeur Général, a fait une présentation synthétique des éléments du rapport de gestion du Conseil d'administration. Après avoir exposé le positionnement stratégique de la Société, assis sur un portefeuille d'actifs diversifiés centrés sur les grandes métropoles et valorisés à 23 Md€ (15 Md€ Part du Groupe), il a commenté l'activité du Groupe en 2018, caractérisée par un renforcement sur les piliers stratégiques du fait notamment de la réalisation de la fusion de Beni Stabili, avec des indicateurs opérationnels bien orientés sur l'ensemble des trois classes d'actifs développées : les Bureaux en France et en Italie, le Résidentiel en Allemagne et l'Hôtellerie en Europe. Tugdual Millet, Directeur Financier de la Société, a commenté l'activité locative et les résultats financiers qui témoignent des belles performances tant financières qu'opérationnelles. Puis, il a présenté la proposition de distribution d'un dividende de 4,60 €/action, en croissance de 2,2%, ainsi que l'option de paiement en actions et la fiscalité attachée. Il a conclu sur les perspectives positives de la Société pour 2019, axées sur la poursuite de la dynamique de croissance du Groupe, permettant d'envisager un objectif de progression de l'EPRA *Earnings* par action supérieur à +3% et un objectif de réduction de la LTV (Loan to Value) en dessous de 40%.

Après avoir souligné les très belles performances et réalisations de l'année 2018, Jean Laurent a mis plus particulièrement en avant le changement de dénomination sociale de la Société et l'adoption corrélative d'une identité commune affirmant l'unité européenne du Groupe, ainsi que le succès de la fusion avec Beni Stabili. Il a ensuite commenté les aspects essentiels du rapport du Conseil d'administration sur le Gouvernement d'entreprise et plus précisément l'évolution de la composition du Conseil et la proposition de nomination de Christian Delaire et Olivier Piani en remplacement de Bertrand de Feydeau et Pierre Vaquier, ainsi que la désignation d'un second censeur en la personne d'Ariberto Fassati.

Yves Marque a ensuite exposé la politique de responsabilité sociale et environnementale (RSE) développée par la Société et saluée à plusieurs reprises par les agences de notation extra-financières, dont les grands axes stratégiques reposent sur :

- les « Bâtiments Durables » à travers la poursuite du verdissement du patrimoine, la réduction des émissions de carbone et l'accessibilité des actifs en transport en commun,
- le capital humain européen à travers notamment une politique Ressources Humaines volontariste, le développement des potentiels par la formation, le renforcement de la parité au sein des équipes et du Comité Exécutif et la poursuite de la politique de mécénat,
- les relations avec les parties prenantes, et
- une gouvernance éthique et transparente.

Après avoir présenté la politique de rémunération des dirigeants en raison de leur mandat pour l'exercice 2019 et leur rémunération sur l'année 2018 dans le cadre du vote sur le « Say-on-Pay » *ex-ante* et *ex-post* soumis à l'approbation des actionnaires, Yves Marque a donné la parole à Jean-Roch Varon qui s'est exprimé, au nom du collège des Commissaires aux comptes, sur leurs rapports établis dans le cadre de la clôture des comptes annuels au 31 décembre 2018, ainsi que sur leurs rapports spéciaux émis au titre des résolutions présentées en Assemblée Générale Extraordinaire.

A l'issue de cet exposé, Yves Marque a présenté les résolutions sur lesquelles l'Assemblée Générale était appelée à délibérer.

Jean Laurent, 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 s'interroge sur le prix d'émission des actions remises en paiement du dividende 2018 et souhaiterait savoir si l'option du paiement en actions porte sur le montant brut ou net du dividende.*

Yves Marque rappelle que le prix de souscription est fixé à 81,29 €/action. S'agissant des modalités fiscales attachées au paiement du dividende en actions, il indique que BNP Paribas Securities Services en charge du Service des Titres de Covivio proposera aux actionnaires détenant des titres au nominatif pur, de réinvestir à leur convenance le montant net ou brut du dividende en actions (sous réserve le cas échéant de régler à BNP Paribas Securities Services le montant des prélèvements fiscaux et sociaux diminués de la soulte). Les actionnaires détenant des titres au porteur devront quant à eux suivre les instructions de leur teneur de compte.

*Un second actionnaire, membre de l'Association pour le Patrimoine et l'Actionariat Individuel, salue la revalorisation de la notation financière de Covivio à BBB perspective stable et s'interroge sur :*

- *le maintien de la répartition des classes d'actifs développées par la Société ;*
- *l'existence d'un comité des parties prenantes ;*
- *l'existence de partenariats avec EDF ou d'autres fournisseurs d'énergie en faveur de réseaux électriques intelligents dits « smart grid ».*

Christophe Kullmann indique que la diversification actuelle de l'activité immobilière reflète la stratégie de la Société, avec une exposition accrue en 2018 dans le Résidentiel en Allemagne et dans l'Hôtellerie en Europe. Il précise que la Société s'est également renforcée dans le marché des Bureaux en Italie du fait de la fusion avec Beni Stabili. Sur le second point, il confirme l'absence de comité des parties prenantes qui se justifie par l'existence de comités de partenariat récurrents avec les grands comptes. Enfin, il indique que les questions de développement durable sont au cœur des nouveaux projets immobiliers et que, bien qu'aucun partenariat ne soit envisagé à ce jour, l'accélération de la taille du pipeline de développement conduit la Société à intégrer les enjeux environnementaux dans sa stratégie et la gestion de ses actifs, et par là même à étudier tous les outils permettant d'optimiser la gestion des fluides.

*Un autre actionnaire s'interroge sur la parité au sein du Conseil d'administration et souhaiterait savoir si la Société envisage de poursuivre son développement au Royaume-Uni au regard du contexte politique de Brexit.*

Yves Marque précise que la parité de 36% évoquée précédemment dans la politique RSE est celle au sein du Comité Exécutif, et que la représentation des femmes au sein du Conseil d'administration est quant à elle de 40% depuis 2016.

Sur le second point, Jean Laurent indique que la Société est présente au Royaume-Uni par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Hotels. Après avoir souligné l'absence de nouveaux projets d'investissements en cours, il ajoute que la Société reste attentive aux opportunités du marché britannique au regard de la stratégie européenne menée.

*Un autre actionnaire souhaiterait savoir si la Société envisage de se développer au Benelux.*

Après avoir rappelé que quelques actifs hôteliers sont situés à Bruxelles et à Amsterdam, Christophe Kullmann indique que le marché du Benelux n'offre pas à ce jour d'opportunités immobilières suffisamment conséquentes. Il souligne par ailleurs que le développement de l'activité de la Société sur ce marché nécessiterait de disposer d'équipes locales spécialisées.

Jean Laurent poursuit en précisant que, bien que la Société n'est pas opposée par principe à investir dans ces pays, le marché immobilier du Benelux est moins profond que les marchés actuels de Covivio.

*Un actionnaire revient sur le paiement du dividende en actions et souhaiterait savoir si la souscription des actions s'effectuera sur un nombre d'actions arrondi à l'unité inférieure ou supérieure.*

Yves Marque précise que, si le montant des dividendes pour lequel est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soultte en espèces.

*Un dernier actionnaire souligne la hausse des loyers résidentiels allemands et souhaiterait connaître la position de la Société sur le mouvement mené par certaines associations de locataires qui réclament l'expropriation des grandes sociétés immobilières qu'elles accusent de spéculer sur le foncier berlinois.*

Christophe Kullmann explique que les loyers résidentiels à Berlin connaissent depuis plusieurs années une augmentation significative, donnant lieu à l'émergence d'un mouvement de demande de nationalisation de l'immobilier. Il indique que cette hausse des loyers s'explique notamment par l'insuffisance de l'offre de logements par rapport à l'évolution annuelle croissante de la population, de l'ordre de 40.000 habitants supplémentaires. En tout état de cause, une mesure de nationalisation représenterait un investissement colossal pour la Ville de Berlin, déjà très endettée, sans pour autant résoudre d'une quelconque façon la pénurie d'offre.

A la suite de cette session de questions/réponses, Yves Marque a soumis au vote des actionnaires les trente-et-une résolutions inscrites à l'ordre du jour.

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

Les résultats des votes 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-mixte-du-17-avril-2019/>