

The background features a complex geometric composition. On the left, a blue vertical rectangle is partially overlapped by a black semi-circle at the top and a larger black semi-circle at the bottom. A vertical orange strip runs through the center, overlapping the blue area and extending to the bottom. To the right of the orange strip, a white vertical rectangle is partially overlapped by a black semi-circle at the top and a black horizontal bar at the bottom. The text is positioned on the blue area.

**DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL**

ÉDITION
2023

COVIVIO

Sommaire

1	ACTIVITÉ DE L'ANNÉE 2023	9
1.1	Résultats Annuels 2023 : objectifs dépassés et croissance continue du résultat récurrent	10
1.2	Éléments d'analyse de l'activité	18
1.3	Éléments d'analyse de l'activité par segment	26
1.4	Renseignements financiers et commentaires	42
1.5	Ressources financières	54
1.6	Reporting EPRA	58
1.7	Expertises immobilières	68
1.8	Liste du patrimoine	72
2	RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE	81
2.1	Facteurs de risques	82
2.2	Politiques de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité	99
2.3	Évolutions et perspectives 2024	103
3	DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE 2023	105
3.1	L'éditorial du Directeur Général	109
3.2	Une vision stratégique à long terme	110
3.3	Bâtiment durable : une politique environnementale ambitieuse	134
3.4	Politique sociétale : accélérer la mutation des territoires	177
3.5	Politique sociale : un capital humain européen créateur de valeur	197
3.6	Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence	215
3.7	La performance RSE	229
3.8	Vérification du tiers indépendant	277
4	RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	287
4.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2023	289
4.2	Annexes aux comptes consolidés	295
4.3	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	354
4.4	Comptes individuels au 31 décembre 2023	360
4.5	Annexes aux comptes individuels	363
4.6	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	397
4.7	Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2023	403
5	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	429
5.1	Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024	430
5.2	Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024	444
5.3	Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise	452
5.4	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	537
5.5	Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital	541
5.6	Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription	542
5.7	Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise	544
5.8	Responsables du contrôle des comptes	545
6	RENSEIGNEMENTS ET GESTION	547
6.1	Présentation de la société	548
6.2	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital	551
6.3	Actionariat	556
6.4	Bourse – Dividende	562
6.5	Administration et direction	564
6.6	Informations relatives à la société et à ses participations	567
6.7	Contrats importants	569
6.8	Responsable du document d'enregistrement universel	570
7	TABLES DE CONCORDANCE	573
	DÉFINITIONS, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS	579



COVIVIO

covivio.eu

2023

Document d'enregistrement universel

incluant le Rapport financier annuel



Le présent document d'enregistrement universel sous format pdf est une reproduction de la version officielle du document d'enregistrement universel établi au format xhtml et disponible sur le site internet de l'autorité des marchés financiers ainsi que sur celui de la société.

Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 19 mars 2024 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n°2017/1129.

Covivio

Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 303 019 167 €
18 Avenue François Mitterrand 57000 Metz
RCS Metz 364 800 060

Inventer la ville de demain

Depuis plus de 20 ans, Covivio contribue à façonner les grandes villes européennes et dessine la ville de demain en concevant des bureaux, des hôtels et des logements pour travailler, voyager et habiter différemment.

Avec un patrimoine de 23,1 Md€ toujours plus concentré dans les grandes métropoles européennes, Covivio est là où les travailleurs, les voyageurs et les habitants veulent être et se retrouver. En privilégiant la reconstruction de la ville sur la ville, le groupe propose des projets performants, durables, mixtes, innovants et limitant l'étalement urbain.

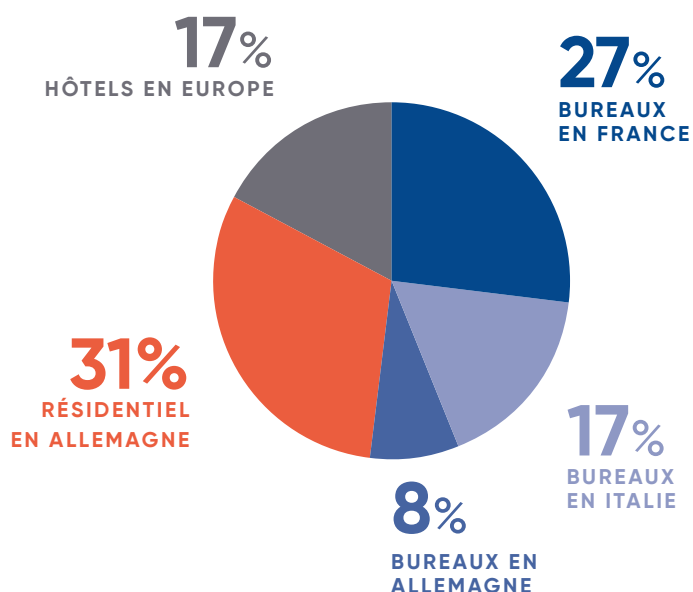


Accompagner la croissance des principales capitales européennes

À Paris, Berlin, Milan, mais aussi Bordeaux ou Düsseldorf, Covivio crée, transforme et dynamise les villes, tout en relevant le défi climat. Connectivité, flexibilité, bien-être, mixité, verdissement : autant d'aspects développés par Covivio pour ses projets. Autant d'atouts qui définissent les villes attractives de demain.

Notre Raison d'être « Construire du bien-être et des liens durables » met l'humain au cœur de la ville, inscrit nos activités dans la durée et constitue la colonne vertébrale de notre développement. Elle nous incite à prendre des engagements concrets et ambitieux auprès de l'ensemble de nos parties prenantes.

UN PATRIMOINE EUROPÉEN DIVERSIFIÉ QUI MIXE LES USAGES



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE COVIVIO

Allemagne : **43%**

France : **33%**

Italie : **17%**

Autre : **6%**

UN PATRIMOINE PLÉBISCITÉ

96,7% de taux d'occupation

ET UNE DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX DE 7 ANS

Stream Building lauréat de 2 prix en 2023

- ULI EUROPE AWARDS FOR EXCELLENCE 2023
- THE PLAN AWARD 2023

94%
de notre patrimoine
de bureaux, de logements
et d'hôtels, se situe
en cœur de ville



Accompagner l'évolution des usages et la recherche d'expérience

Investisseur, développeur, gestionnaire et créateur de services, Covivio imagine avec les utilisateurs des espaces évolutifs pour accompagner les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

Proposer des nouvelles formes d'espaces de travail, d'habitat ou de loisirs, en phase avec les nouvelles attentes de nos clients, des utilisateurs et des collectivités : c'est ainsi que nous contribuons à faire émerger des villes plus relationnelles, attractives et durables.

En offrant dans chacun de nos immeubles un haut niveau de bien-être, Covivio enrichit les relations entre les personnes et contribue ainsi à l'épanouissement de chacun, l'efficacité des organisations et la durabilité des modes de développement

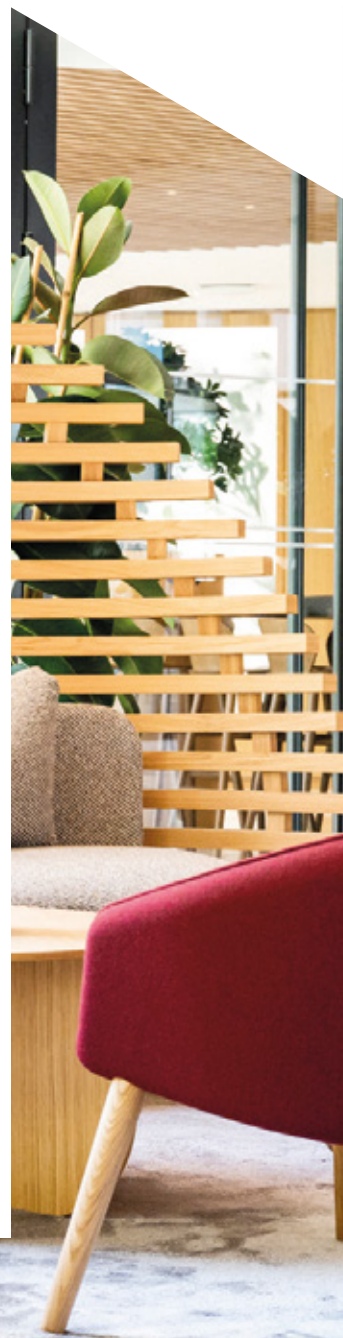
Covivio, acteur majeur de l'hôtellerie

Covivio contribue au renouvellement de l'offre hôtelière en Europe en identifiant les concepts les plus innovants et en initiant des partenariats avec des enseignes *lifestyle*.

Avec 313 hôtels en patrimoine, répartis dans 12 pays et d'une valeur de 6,4 Md€ à fin 2023, Covivio, à travers sa filiale Covivio Hotels, est le principal partenaire immobilier des opérateurs hôteliers en Europe (AccorInvest, IHG, NH Hotel Group, B&B HOTELS, Meininger Hotels, Radisson Hotel Group...).

À même d'accompagner les enseignes dans leurs projets en bail, en murs et fonds ou en développement, Covivio se positionne à leurs côtés dans les métropoles les plus dynamiques.

Avec 91,2% de son portefeuille hôtelier qui bénéficie d'une certification environnementale (objectif 100% en 2025), Covivio entraîne ses partenaires hôteliers dans une démarche commune et vertueuse de réduction de leur empreinte carbone.



Une forte satisfaction clients

Bureau, résidentiel ou hôtel : la recherche d'une expérience enrichissante et de qualité est partout. C'est pourquoi Covivio fait converger ses expertises pour repenser ses immeubles et le parcours des utilisateurs. Afin de maximiser le potentiel et le confort de nos espaces, et d'assurer le bien-être et la satisfaction de nos clients, nous les associons dès la conception des projets et les interrogeons régulièrement pour collecter leurs retours.

3,9/5

Satisfaction globale
des locataires de bureaux
Etude Kingsley 2023-2024

8,9/10

Note de satisfaction attribuée par
les utilisateurs de Booking quant à
la localisation des hôtels détenus
par Covivio

Résidentiel allemand :
Covivio désigné
« **Fairest Landlord** »
par le magazine économique
FOCUS-MONEY
pour la 6^e année consécutive



Adresser les grands enjeux RSE pour un impact positif

Mobilité, connectivité, performance durable, ouverture sur le quartier, régénération du parc, biodiversité et initiative culturelle sont autant de composantes d'un projet immobilier Covivio, qui mobilise tous ses partenaires pour concevoir des morceaux de ville performants et adaptés à leur environnement. Les métropoles peuvent s'appuyer sur notre expertise multisectorielle et notre dimension européenne. Nous agissons en partenaire long terme pour inventer une ville désirable, intelligente et vertueuse.

La responsabilité sociale des entreprise (RSE), partie intégrante de l'ADN de Covivio, fait l'objet depuis près de quinze ans d'un plan d'action détaillé. Ce dernier couvre la totalité des activités du groupe en Europe et est enrichi au fil des années. Face à des enjeux économiques, sociaux, sociétaux et environnementaux toujours plus cruciaux, Covivio a accéléré sa transition pour davantage intégrer les enjeux climatiques dans chacun de ses métiers.

Le groupe s'est fixé des objectifs ambitieux en matière de climat et vise ainsi une réduction de 40% ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 par rapport à 2010. En parallèle, Covivio a proposé à ses actionnaires, lors de son Assemblée générale d'avril 2023, une résolution « *Say On Climate* ». Cette résolution, qui prend en compte l'actuel plan climat à horizon 2030, a été approuvée par plus de 94 % des actionnaires. Covivio rejoint ainsi la quinzaine d'entreprises cotées en Europe ayant introduit une telle résolution.

95,3 %
du patrimoine dispose
d'une certification
environnementale

97,8 %
du patrimoine est
situé à moins de 5 min
à pied des transports
en commun





3,8%
de la masse salariale consacrée
à la formation en France

50% 50%
de femmes & d'hommes
salariés permanents en Europe

1,7 M€
de budget pour la Fondation
Covivio sur la période 2020-2024

+ de 20 projets
et associations soutenus par la Fondation
Covivio en France, en Allemagne et en Italie

Covivio, une entreprise à l'écoute et engagée

Entreprise engagée et consciente de ses enjeux, Covivio déploie avec l'ensemble de ses parties prenantes un dialogue ouvert et transparent.

Tous les deux ans, Covivio réalise un baromètre interne pour apprécier l'état d'esprit de ses équipes. Les résultats 2023 viennent conforter la forte culture interne de l'entreprise au niveau européen.

- **85% des salariés** sont satisfaits de leur emploi (+12 points par rapport au benchmark Kantar)
- **79% se disent prêts à recommander Covivio** à leurs amis et connaissances (+5 points par rapport au benchmark Kantar)
- **94% sont optimistes** sur l'avenir de l'entreprise
- **77% sont fiers de travailler pour Covivio** et en parlent volontiers autour d'eux (+5 points par rapport au benchmark Kantar)

À l'occasion du SIMI 2023, Covivio a reçu le prix « **Mécénat & Solidarités dans la ville** », dans la catégorie « **Engagement sociétal** ». Le jury a souhaité aussi lui décerner le « **Prix Mécénat et solidarités dans la ville** » (prix coup de cœur). Ces prix, qui récompensent les différentes actions de solidarité portées par des entreprises immobilières, viennent souligner le travail réalisé par la Fondation Covivio qui fédère depuis 2020 les actions européennes de mécénat initiées par l'entreprise sur le sujet de l'égalité des chances, qu'il s'agisse de mécénat financier, de compétences ou en nature.



Padova Via Zabarella
© Covivio / DR

1

Activité de l'année 2023

1.1 Résultats Annuels 2023 : objectifs dépassés et croissance continue du résultat récurrent	10	1.5 Ressources financières	54
1.1.1 Covivio : un patrimoine diversifié et en amélioration continue	11	1.5.1 Synthèse de l'activité financière	54
1.1.2 Très bonnes performances opérationnelles	12	1.5.2 Caractéristiques principales de l'endettement	54
1.1.3 Un bilan de qualité et renforcé	13	1.5.3 Dette par nature	55
1.1.4 Revenus en hausse de +6,4% à périmètre constant	14	1.5.4 Échéance de la dette	56
1.1.5 Ajustement des valeurs du patrimoine de -10% sur l'année, dans un marché ralenti	14	1.5.5 Profil de couverture	56
1.1.6 Croissance du résultat net récurrent dans un contexte de désendettement	15	1.5.6 Taux d'intérêt moyen de la dette et sensibilité	56
1.1.7 ESG : nouvelle progression des indicateurs, de la satisfaction clients et des notations	16	1.5.7 Rapprochement avec les comptes consolidés	57
1.1.8 Perspectives 2024	17	1.6 Reporting EPRA	58
1.2 Éléments d'analyse de l'activité	18	1.6.1 Évolution des loyers nets (part du groupe)	58
1.2.1 Chiffre d'affaires : 1 011 M€ et 648 M€ en part du groupe en 2023	18	1.6.2 Actifs de placement – Données locatives	58
1.2.2 Échéancier des baux et taux d'occupation	19	1.6.3 Actifs de placement – Valeur du patrimoine	59
1.2.3 Répartition du chiffre d'affaires annualisé	20	1.6.4 Actifs en développement	60
1.2.4 Taux de charges stable	21	1.6.5 Informations sur les baux	61
1.2.5 Cessions : 720 M€ de nouveaux accords en 2023	21	1.6.6 Rendement initial net EPRA	62
1.2.6 Investissements : 340 M€ (part du groupe) réalisés en 2023	22	1.6.7 Ratio de coûts EPRA	63
1.2.7 Actifs en développement	22	1.6.8 EPRA Earnings ajusté : en hausse à 435,4 M€	63
1.2.8 Patrimoine	25	1.6.9 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV	64
1.2.9 Liste des principaux actifs	25	1.6.10 Capex par nature	65
1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment	26	1.6.11 EPRA LTV	66
1.3.1 Bureaux : 52% du patrimoine de Covivio	26	1.6.12 Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA	67
1.3.2 Résidentiel Allemagne : 31% du patrimoine de Covivio	33	1.6.13 Indicateurs financiers des principales activités	67
1.3.3 Hôtels : 17% du patrimoine de Covivio	37	1.7 Expertises immobilières	68
1.4 Renseignements financiers et commentaires	42	1.7.1 Méthode de valorisation des actifs	68
1.4.1 Comptes consolidés	42	1.7.2 Rémunérations des experts au niveau de Covivio	69
		1.7.3 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2023 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel allemand	69
		1.8 Liste du patrimoine	72
		1.8.1 Bureaux France	72
		1.8.2 Bureaux Italie	75
		1.8.3 Bureaux Allemagne	76
		1.8.4 Résidentiel Allemagne	78
		1.8.5 Hôtels	79

1.1 Résultats Annuels 2023 : objectifs dépassés et croissance continue du résultat récurrent

« Dans un environnement immobilier impacté par la hausse des taux, Covivio s'est rapidement adapté, notamment via 720 M€ de nouveaux accords de cessions. En parallèle, le travail d'asset management et la hausse des revenus de +6,4% à périmètre constant ont permis au résultat récurrent de s'inscrire en croissance. Nous maintiendrons en 2024 notre discipline financière, tout en poursuivant la croissance de notre résultat récurrent. »

Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio

Très bonnes performances opérationnelles

- **Hôtels** : négociations avec AccorInvest pour un remboursement des murs et fonds de commerce, créateur de valeur
- **Bureaux** : près de 131 000 m² commercialisés et augmentation du taux d'occupation à 94,5%
- **Résidentiel** : accélération de la réversion locative, à +21%, dont +31% à Berlin
- Maintien à des niveaux élevés du taux d'occupation (96,7%) et de la durée moyenne ferme des baux (7 années)

Croissance de +6,4% des revenus à périmètre constant

- 1 Md€ de revenus consolidés et 648 M€ part du Groupe, soit +2,4% à périmètre courant et +6,4% à périmètre constant
- Bureaux : hausse des loyers à périmètre constant de +5,2%
- Résidentiel allemand : accélération de la hausse des loyers à périmètre constant, à +3,9% (vs +3,1% en 2022)
- Hôtels : +12,7% à périmètre constant, dont +9% sur les loyers fixes et +19% sur les revenus variables

Un bilan de qualité et renforcé

- En avance sur l'objectif de cessions : 720 M€ de nouveaux accords en 2023
- Réduction de la dette nette de près de 700 M€
- Doublement de la liquidité à 2,4 Md€, couvrant les échéances de dette jusqu'au 1er trimestre 2026
- Maintien d'un ratio de levier (LTV) maîtrisé, à 40,8%, malgré la baisse des valeurs de -10% à périmètre constant

Résultat net récurrent en croissance de +1% en 2023, malgré le désendettement

- Résultat net récurrent (EPRA Earnings ajusté⁽¹⁾) en hausse de +1%, à 435 M€ (4,47€/action) vs objectif de 420 M€
- Actif net réévalué (EPRA NTA) impacté par les baisses de valeurs : -21% sur un an, à 84,1€/action

Stratégie ESG : nouvelle progression des indicateurs, de la satisfaction clients et des notations

- 95,3% du patrimoine doté d'une certification, dont 67% de bureaux certifiés HQE/BREEAM Very Good ou au-dessus
- Hausse de la part de la dette liée à des objectifs ESG, à 57% vs 38% à fin 2022
- Une stratégie plébiscitée par nos clients et saluée par les agences, avec une note CDP relevée à A début février

Perspectives 2024

- Maintien de la discipline financière : 580 M€ d'objectif de cessions et proposition d'un dividende de 3,30€/action au titre de 2023, avec option de paiement en actions
- Extraction du potentiel de croissance, par l'indexation, la réversion et le travail d'asset management (dont la finalisation attendue au 2nd semestre de l'échange d'actifs avec AccorInvest)
- Objectif de résultat net récurrent (EPRA Earnings ajusté) 2024 de l'ordre de 440 M€, en légère croissance tout en poursuivant le désendettement
- Objectif de retour à un dividende uniquement en numéraire au titre de 2024 avec un taux de distribution supérieur à 80%.

(1) L'EPRA Earnings ajusté et les EPRA NTA, NDV et NRV constituent des Indicateurs Alternatifs de Performance tels que définis par l'AMF et sont détaillés dans les sections 3. Eléments financiers, 5. Reporting EPRA et 7. Glossaire du présent document. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des vérifications spécifiques.

Principaux indicateurs opérationnels et financiers

Compte de résultat, En M€, Part du Groupe	2022	2023	Variation	Variation à périmètre constant
Taux d'occupation (%)	96,6%	96,7%	+0,1pt	
Revenus	633,0	648,0	+2,4%	+6,4%
Résultat opérationnel courant	499,5	506,8	+1,5%	
Résultat net récurrent (*)	430,2	435,4	+1,2%	
Résultat net récurrent (*) par action (€)	4,58	4,47	-2,4%	
Résultat net comptable	620,7	- 1 418,8	n.a.	
Bilan, En M€, Part du Groupe	2022	2023	Variation	Variation à périmètre constant
Patrimoine	17 395	15 080	-13,3%	-10,2%
Dettes nettes	7 581	6 925	-8,7%	
Liquidité nette disponible	1 185	2 406	x2	
LTV droits inclus (%)	39,5%	40,8%	+1,3pt	
ICR (x)	6,9x	6,4x	-0,5x	
Dettes nettes / EBITDA	14,5x	12,8x	-1,7x	
EPRA NTA	10 044	8 470	-15,7%	
EPRA NTA par action (€)	106,4	84,1	-21,0%	
ESG	2022	2023	Variation	
Actifs bénéficiant d'une certification	93,0%	95,3%	+2 pts	
dont Bureaux Very Good ou supérieur	63,1%	67,2%	+4 pts	
Dettes associées à des critères ESG	38,0%	57,0%	+19 pts	

* EPRA Earnings Ajusté

1.1.1 Covivio : un patrimoine diversifié et en amélioration continue

Covivio détient un patrimoine de **23,1 Md€** (15,1 Md€ Part du Groupe) **d'actifs en Europe**, géré selon **trois piliers stratégiques** :

- 1. La localisation au cœur des capitales européennes, ainsi que des principaux quartiers d'affaires et de loisirs**, en particulier Paris, Berlin et Milan. Ainsi, 94% des actifs se situent dans des localisations centrales ⁽¹⁾ et 99% à moins de 5 minutes à pied d'un transport en commun.
- 2. Une approche hospitality innovante et évolutive**, inspirée du savoir-faire en hôtellerie, pour accompagner la mutation des villes et l'évolution des attentes des utilisateurs. Cela se traduit notamment par une logique d'opérateur toujours plus forte, une politique servicielle et une relation client ambitieuses et toujours plus de flexibilité.
- 3. Le développement durable**, Covivio étant un opérateur engagé dans la transition climatique, pour un impact positif et durable sur la ville. Cet objectif s'illustre par une trajectoire carbone ambitieuse (baisse des émissions de 40% de 2010 à 2030) et est salué par les principales agences de notation.

Le patrimoine est composé à 52% (-3pts sur 1 an) de bureaux en France, Italie et Allemagne, dont 69% en centre-ville et 25% dans les principaux centres d'affaires ; 31% (+1pt) de logements principalement à Berlin et les grandes villes de la Rhénanie-du-Nord Westphalie ; et 17% (+2 pts) d'hôtels situés dans les grandes villes touristiques européennes (Paris, Berlin, Rome, Madrid, Barcelone, Londres, etc.), et loués ou gérés par les opérateurs leaders : Accor, IHG, Marriott, B&B, NH Hotels, etc.

(1) Bureaux : centre des grandes métropoles européennes (Paris, Berlin, Milan, etc) et des principaux quartiers d'affaires ; Hôtels : grandes destinations touristiques européennes ; Logements : Berlin, Dresde, Leipzig, Hambourg et grandes villes de la Rhénanie du Nord Westphalie.

1.1.2 Très bonnes performances opérationnelles

1.1.2.1 Hôtels : nouvelles opérations majeures dans un marché hôtelier porteur

Les performances en hôtellerie sont restées très dynamiques en 2023. En moyenne en Europe, les RevPAR ressortent ainsi en hausse de +16% par rapport à 2019 (et de +18% vs 2022), grâce à des prix moyens en hausse de +23%, tandis que le taux d'occupation s'améliore (+5,1 pts vs 2022 et -3,6 pts vs 2019). Les principales expositions géographiques de Covivio ont surperformé, avec des croissances de RevPAR de +32% en Italie, +22% en France, +20% au Royaume-Uni et +18% en Espagne.

Dans ce contexte, Covivio a poursuivi sa stratégie d'asset et de *brand management* en vue d'optimiser sa rentabilité et de garantir une offre hôtelière toujours plus adaptée aux attentes des utilisateurs.

En novembre 2023, le Groupe est **entré en négociations exclusives avec AccorInvest, en vue de rassembler la propriété de murs et fonds de commerce**. Covivio, via sa filiale Covivio Hotels⁽¹⁾, est propriétaire de 54 hôtels loués à AccorInvest en loyer variable sur chiffre d'affaires, dans le cadre de baux à long terme. AccorInvest est propriétaire des fonds de commerce de ces hôtels, et a signé des contrats de gestion long terme avec le Groupe Accor. L'opération de remembrement prendrait la forme d'un échange de fonds de commerce, actuellement détenus par AccorInvest, contre des murs d'hôtels appartenant à Covivio. A l'issue de l'opération, 24 hôtels seraient désormais détenus en murs et fonds par Covivio et 10 par AccorInvest.

La valeur convenue des murs cédés à AccorInvest représente environ 92 M€⁽²⁾ (au rendement de 5%) et la valeur convenue des fonds de commerce rachetés par Covivio environ 114 M€⁽³⁾ (au rendement de 12%). Cette opération, relative pour Covivio dès la première année (9 M€ de revenus supplémentaires pour une sortie de cash de 22 M€ en part du Groupe), permettrait en outre de pouvoir optimiser à terme les performances de ces hôtels. Ainsi, des programmes de capex à forte rentabilité (>20%) sont attendus, offrant une perspective de croissance des résultats et de création de valeur.

La dynamique d'*asset management* s'est également poursuivie sur les autres parties du patrimoine :

- Sur le portefeuille en loyers fixes, Covivio a signé avec Melia de nouveaux baux de 15 ans sur 3 hôtels en Espagne, à Barcelone, Valence et Malaga, avec une hausse des loyers fixes d'environ 30% et un rendement sur investissement (6 M€ part du Groupe) de l'ordre de 9%. Au second semestre, un nouveau bail a également été conclu avec NH Hotel sur un hôtel à Madrid, sur une durée de 10 ans, accompagné d'une hausse du loyer de +15% ;
- Sur le patrimoine détenu en murs et fonds, des programmes de capex pour un total de près de 70 M€ à 100% (30 M€ part du Groupe) ont été lancés, avec un objectif de rentabilité supérieure à 15%. Sur l'exercice, des travaux sont notamment en cours sur le Westin Grand Berlin, en vue de rénover les espaces communs (lobby, bar, restaurant, salles de réunion) et sur deux hôtels à Bruges, pour y rénover les chambres et espaces communs, créer des synergies de gestion et améliorer les performances énergétiques.

1.1.2.2 Bureaux : activité locative soutenue et renforcement de la centralité

Dans un marché locatif polarisé, où la demande se concentre sur les immeubles les plus centraux et offrant les meilleures performances environnementales et servicielles (80% de la demande à Milan se concentre sur des immeubles *grade A*), Covivio tire les fruits de son positionnement haut de gamme. **Près de 131 000 m² de nouvelles commercialisations et renouvellements** ont été signés en 2023, dont 40 700 m² sur le seul 4^{ème} trimestre. **Le taux d'occupation**, qui avait reculé à 92,2% fin mars 2023 suite à deux livraisons d'actifs et un départ de locataire, s'inscrit depuis en net rebond, de +230 pb, pour atteindre **94,5% en fin d'exercice** (soit +10 pb vs 2022).

Ces succès locatifs s'illustrent par l'accélération de la commercialisation des immeubles récemment livrés. C'est le cas de So Pop à Paris/Saint-Ouen, avec 11 600 m² commercialisés, permettant de faire passer le taux d'occupation de 36% fin 2022 à 71% actuellement. 11 700 m² ont aussi été signés dans Maslò à Levallois-Perret, désormais occupé à 87% (vs 28% fin 2022). Covivio a également loué 7 700 m² dans l'immeuble Urban Garden à Issy-les-Moulineaux, libéré au 1^{er} trimestre 2023 et déjà reloué à hauteur de 70%. A Châtillon, 2 450 m² ont été loués sur l'immeuble IRO, portant le taux d'occupation à 64% (vs 57% fin 2022), tandis que 5 800 m² ont été commercialisés ou renouvelés sur la tour CB21 à La Défense, désormais louée à 100% (vs 93% fin 2022). En Allemagne, l'immeuble Zeughaus à Hambourg a quant à lui vu son taux d'occupation augmenter de +14 pts sur un an, à 96%, suite à la relocation de 9 200 m².

En parallèle, Covivio a continué de capter le potentiel de réversion élevé des loyers sur son patrimoine de centre-ville, de +12% en moyenne en 2023, comme à Lyon (+14% dans Silex2 sur 2 300 m²) ou Milan (+23%, pour 4 800 m² au total, sur les immeubles via Messina et via Amedei).

La dynamique locative est porteuse en France et en Italie (84% du patrimoine bureaux). En Allemagne, de premiers succès locatifs ont été enregistrés en 2023 : les 16 488 m² de nouvelles commercialisations et 47 426 m² de renouvellements ont permis d'augmenter de 1,3 pt le taux d'occupation et de capter une réversion locative de +5%. Pour autant, le taux d'occupation, actuellement de 86,4%, reste impacté par la récession économique et par 18% d'actifs non core. Afin d'accélérer l'amélioration des performances, une nouvelle équipe d'asset management a été constituée, sous l'impulsion d'Alexei Dal Pastro, CEO Italie de Covivio, qui devient également responsable de l'activité bureaux en Allemagne. Fort du succès du repositionnement du patrimoine en Italie, Alexei Dal Pastro apportera sa connaissance fine du produit et son expérience managériale éprouvée.

Enfin, Covivio poursuit le travail de recentrage et d'extraction de la valeur de son patrimoine. Deux anciennes centrales téléphoniques libérés par Orange feront l'objet d'un redéveloppement pour 135 M€ de capex et un rendement marginal moyen de 6,5% : Grands Boulevards (7 500 m², livraison 2027) et Monceau (11 200 m², livraison 2025). Ces deux projets sont situés à Paris QCA, qui affiche une pénurie d'offre de qualité, avec un taux de vacance de 2,7% fin 2023 et des loyers *prime* en hausse de +7% sur un an, à 1 070€/m².

(1) Détenue à 43,9% et contrôlée par Covivio

(2) Hors droits, part du Groupe Covivio / 210 M€ en part du Groupe Covivio Hotels

(3) Droits inclus, part du Groupe Covivio / 260 M€ en part du Groupe Covivio Hotels

1.1.2.3 Résidentiel allemand : hausse de la qualité du patrimoine et extraction de valeur dans un contexte de pénurie

Le déséquilibre entre offre et demande de logements s'est encore renforcé en 2023. La population a connu une nouvelle hausse, à plus de 84 millions d'habitants, tandis que les nouvelles constructions et les attributions de permis de construire, se sont encore contractées, bien loin de l'objectif gouvernemental de 400 000 nouveaux logements par an. Ainsi, à Berlin, la pénurie de logements est maximale et les loyers de marché progressent de nouveau significativement sur un an, de +6% pour les logements existants (à 12,9€/m²) et +9% pour les logements neufs (à 19,4€/m²).

Dans ce contexte, Covivio a poursuivi son travail d'*asset management* sur l'exercice :

- En captant la réversion locative : le travail de relocation sur près de 3 300 baux a permis d'afficher une réversion locative moyenne de +21% en 2023, dont +31% à Berlin.

1.1.3 Un bilan de qualité et renforcé

1.1.3.1 En avance sur le plan de cessions : 720 M€ de nouveaux accords signés en 2023

Dans un marché de l'investissement ralenti, Covivio a signé pour 900 M€ à 100% et 720 M€ part du Groupe d'engagements de cessions, avec une marge moyenne de -7,5% sur les valeurs d'expertise de fin 2022 et un taux de rendement moyen de 4,2%. Le Groupe est ainsi en avance dans la réalisation de son plan de cessions (communiqué en décembre 2022) de 1,5 Md€ d'ici fin 2024, avec près de 920 M€, soit 61% du plan d'ores et déjà sécurisés.

La majeure partie des cessions (77% et 551 M€ part du groupe) concernent des actifs de bureaux, dans une logique de rééquilibrage du patrimoine et de cristallisation de la valeur. Covivio a notamment cédé l'immeuble Anjou, à Paris, pour un rendement de 3,5%. Un ensemble de bureaux en périphérie de Montpellier a été cédé pour 78 M€ et un rendement de 6,6%. Covivio a également signé une promesse de vente sur un immeuble de bureaux non *core* vacant situé à Charenton, pour un montant de 49 M€.

En résidentiel allemand, la qualité du patrimoine a permis de sécuriser 80 M€ (120 M€ à 100%) d'accords de cessions, essentiellement à Berlin, avec une marge moyenne de +16% : 35 M€ (53 M€ à 100%) de ventes à l'unité (marge de +46%) et 44 M€ (67 M€ à 100%) pour 4 immeubles vendus en bloc, en ligne avec les valeurs d'expertise.

En hôtellerie, 65 M€ (152 M€ à 100%) de cessions ont été signées, principalement sur des actifs non *core* : 10 hôtels économiques et moyennes gammes en France et 2 hôtels en Espagne, orientés clientèle d'affaires, en prime de +2% sur les valeurs de fin 2022.

Enfin, Covivio a apuré sa poche non stratégique en signant 24 M€ (54 M€ à 100%) de promesses de vente sur des actifs de commerce.

- En poursuivant les programmes de capex de modernisation, venant améliorer la qualité du patrimoine et réduire sa consommation énergétique. 78 M€ (50 M€ part du groupe) ont été investis en 2023 avec une rentabilité entre 5 et 10%.

- Via le travail de valorisation du patrimoine : Covivio a livré 227 nouveaux logements (coût de revient de 66 M€ et 44 M€ part du Groupe) sur des terrains attenants à ses immeubles ou via des élévations de toitures. Situées à Berlin, ces opérations affichent un rendement locatif moyen de 5,0% et une marge sur les logements cédés de +23% en moyenne (prix de vente moyen de 5 100 €/m²). Le Groupe a également poursuivi son programme de ventes à l'unité, avec près de 128 logements cédés pour 53 M€ (35 M€ en part du Groupe) à 5 200€/m² en moyenne, soit une marge sur la valeur d'expertise de +46%.

1.1.3.2 Doublement de la liquidité, couvrant toutes les échéances de dettes jusqu'au 1^{er} trimestre 2026

En 2023, Covivio a sécurisé plus de 1,9 Md€ de financements ou refinancements (1,7 Md€ en part du Groupe), 86% étant associés à des critères ESG, pour une maturité moyenne de 7 ans. Bénéficiant d'une dette diversifiée, Covivio a été actif tant sur le marché bancaire qu'obligataire.

735 M€ de crédits *corporate* associés à des critères ESG ont été sécurisés, sur une durée moyenne de plus de 6 ans, auxquels s'ajoutent 495 M€ de financements hypothécaires. Sur le marché obligataire, outre deux extensions de souches existantes pour 99 M€ chacune, Covivio a émis en novembre 2023 pour 500 M€ d'emprunts obligataires verts à maturité 2032, sur la base d'une marge de 168 pb. L'émission a été largement variabilisée afin de tirer parti de la très bonne situation de couverture du Groupe et contribue à l'allongement de la maturité de la dette.

Le travail de désendettement et de financement a ainsi permis de doubler la liquidité nette disponible du Groupe sur un an, à 2,4 Md€ fin 2023. À cette liquidité viendront s'ajouter près de 300 M€ (part du Groupe) de promesses de ventes restant à encaisser dans les prochains mois.

1.1.3.3 Des indicateurs de dette solides

Noté BBB+, perspective stable, par S&P, Covivio affiche un bilan solide. Les cessions de l'exercice ont contribué à la baisse de la dette nette de près de 700 M€ sur un an, à 6,9 Md€. Ce désendettement, malgré la baisse des valeurs d'expertise, a permis de contenir la hausse du ratio d'endettement (LTV), à 40,8%. Le ratio Dette nette / EBITDA s'inscrit pour sa part en nette diminution, à 12,8x (vs 14,5x fin 2022), et le ratio de couverture des intérêts (ICR) se maintient à un niveau élevé de 6,4x.

La dette dispose d'une maturité moyenne de 4,9 ans (vs 4,8 ans fin 2022) et est largement protégée contre la hausse des taux d'intérêt : taux de couverture de 92% pour une maturité moyenne des instruments de couverture de 5,9 ans. Ainsi, malgré la vive remontée des taux d'intérêt de marché, le taux moyen de la dette de Covivio est resté contenu, à 1,50% vs 1,24% fin 2022.

1.1.4 Revenus en hausse de +6,4% à périmètre constant

2023, en million €	Revenus 2022 Part du Groupe	Revenus 2023 100%	Revenus 2023 Part du Groupe	% variation à périmètre courant Part du Groupe	% variation à périmètre constant Part du Groupe	Taux d'occupation %	Durée ferme des baux en années
Bureaux	330,9	385,1	320,3	-3,2%	+5,2%	94,5%	5,4
Résidentiel Allemagne	176,6	286,0	185,1	+4,8%	+3,9%	99,1%	n.a.
Hôtels	123,7	333,4	139,9	+13,1%	+12,7%	100,0%	12,2
Non stratégique	1,9	6,3	2,8	+49,4%	-16,6%	100,0%	7,4
TOTAL	633,0	1 010,8	648,0	+2,4%	+6,4%	96,7%	7,0

En 2023, les revenus locatifs s'établissent à 1 011 M€ et 648 M€ en part du Groupe, en progression de +2% sur un an à périmètre courant. La baisse des revenus bureaux, liée aux cessions, est plus que compensée par l'accélération de l'indexation, le rebond en hôtellerie et la solide croissance en résidentiel allemand. **A périmètre constant, les revenus affichent une progression de +6,4%**, portée par l'indexation (3,5 pts), la hausse des loyers lors des relocations et renouvellements (0,6 pt) et les revenus variables en hôtellerie (+2,3 pts).

En bureaux, les loyers diminuent de -3,2% suite aux cessions d'actifs réalisées en 2022 et 2023, mais **progressent de +5,2% à périmètre constant**, portés par l'indexation et la dynamique locative, constatée sur toutes les géographies : +4,0% en France, +6,4% en Italie et +6,5% en Allemagne.

En hôtellerie, les revenus ont continué à bénéficier de la forte croissance de l'activité en 2023, avec une hausse de +12,7% à périmètre constant. Cette performance repose en premier lieu sur le rebond continu des revenus variables (43% du patrimoine hôtelier), tant par les loyers variables avec AccorInvest (+19%, portés par la solide performance des actifs parisiens), que le

résultat des hôtels détenus en murs et fonds (+19% également, avec une forte croissance en France et un rebond progressif en Allemagne). Les loyers progressent aussi sur les actifs en bail fixe (57% du patrimoine hôtelier), de +9% à périmètre constant, soutenus par l'indexation (+3,1%), les opérations d'asset management (+5,7%).

En résidentiel allemand, la croissance des loyers à périmètre constant accélère, à +3,9% en 2023 (vs +3,1% en 2022), et ce sur l'ensemble des géographies : Hambourg (+4,4%), Berlin (+4,0%), Rhénanie du Nord Westphalie (+3,9%) et Dresde et Leipzig (+2,9%). Cette hausse provient de l'indexation (pour 1,7 pt), des programmes de travaux d'amélioration des logements (pour 1,3 pt), et des relocations avec réversion élevée (pour 1 point). Le taux d'occupation se maintient à 99,1%, traduisant la qualité et l'attractivité du patrimoine, situé principalement dans les centres-villes.

Le taux d'occupation moyen du patrimoine se maintient à un niveau élevé de 96,7% (vs 96,6% fin 2022), en ligne avec la moyenne des dix dernières années, tandis que la durée moyenne ferme des baux atteint près de 7 ans.

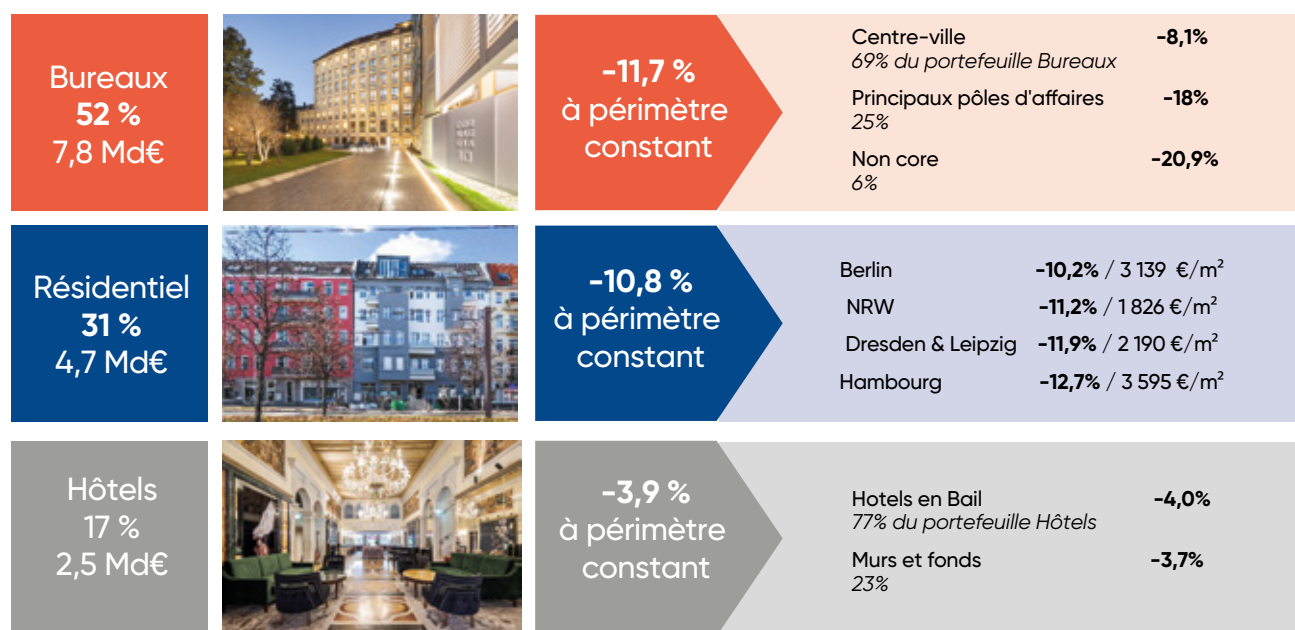
1.1.5 Ajustement des valeurs du patrimoine de - 10% sur l'année, dans un marché ralenti

Face au nouvel environnement de taux, le marché de l'investissement en immobilier a été ralenti en 2023, et ce sur la plupart des classes d'actifs, les principales transactions ayant été réalisées par les investisseurs en fonds propres et utilisateurs finaux. D'après les chiffres de CBRE, toutes classes d'actifs confondues, les volumes se sont inscrits en retrait de -47% en Europe en 2023, à 163 Md€. La forte remontée des taux de capitalisation s'est matérialisée au fur et à mesure de l'année

2023 permettant de reconstituer une prime de risque immobilière, qui se rapproche de sa moyenne des 20 dernières années (170pb). A Paris QCA, le rendement prime en bureaux s'inscrit ainsi en hausse de +100pb sur un an, à 4,25% et la prime de risque par rapport à l'OAT 10 ans ressort à près de 155pb.

Dans ce contexte, les valeurs des actifs de Covivio se sont contractées de -10,2% à périmètre constant. A fin 2023, le patrimoine s'élève à 23,1 Md€ à 100% et 15,1 Md€ part du Groupe.

En millions d'euros, Hors droits	Valeurs 2022 part du Groupe	Valeurs 2023 100%	Valeurs 2023 part du Groupe	Variation à périmètre constant 12 mois	Rendement 2022	Rendement 2023	% du portefeuille
Bureaux	9 508	9 446	7 847	-11,7%	4,8%	5,5%	52%
Résidentiel Allemagne	5 238	7 212	4 672	-10,8%	3,5%	4,1%	31%
Hôtels	2 622	6 376	2 535	-3,9%	5,0%	5,9%	17%
Total stratégique	17 368	23 035	15 054	-10,2%	4,4%	5,1%	100%
Non stratégique	27	54	26	-3,1%	6,3%	n.a.	0%
TOTAL	17 395	23 089	15 080	-10,2%	4,4%	5,1%	100%



En bureaux, les valeurs reculent de **-11,7% à périmètre constant**, affichant de fortes disparités en fonction de la centralité des actifs. Les actifs de centre-ville, qui constituent 69% du patrimoine, reculent de -8% et affichent dorénavant un rendement de 4,8%. Les actifs situés dans le cœur des principaux pôles d'affaires baissent de -18%, pour un rendement de 6,5%. Enfin, les baisses de valeurs les plus prononcées, de -21%, sont attribuables à la catégorie non core (6% du patrimoine bureaux), située en périphérie et directement impactée par les changements structurels des modes de travail.

Le résidentiel allemand affiche un recul de **-10,8%** à périmètre constant, la baisse des valeurs au second semestre ayant décéléré (-7,3% sur le 1er semestre et -3,7% au 2nd). La valeur moyenne du patrimoine résidentiel s'établit à 2 461 €/m², dont 3 052 €/m² à Berlin et 1 826 €/m² en Rhénanie-du-Nord

Westphalie, et le rendement moyen remonte de +60pb sur un an, à 4,1%. Le patrimoine est valorisé en valeur bloc. Pour autant, 48% du patrimoine, soit 2,2 Md€, est d'ores et déjà mis en copropriété, en particulier à Berlin (68% / 1,8 Md€), où l'écart entre valeur bloc et prix de vente au détail atteint +52%.

En hôtels, le patrimoine recule de **-3,9% à périmètre constant sur l'année**, les solides performances opérationnelles ayant en grande partie compensé l'impact de la hausse des taux (+50pb sur un an). Les hôtels en murs et fonds ont légèrement surperformé, baissant de -3,7%, contre -4,0% pour les actifs en bail. Le patrimoine affiche un rendement moyen de 5,9%, offrant une prime de risque élevée (+300pb par rapport à l'OAT).

Fin 2023, le rendement moyen du patrimoine de Covivio ressort ainsi à **5,1%**, en hausse de **+70 pb** sur un an.

1.1.6 Croissance du résultat net récurrent dans un contexte de désendettement

1.1.6.1 Résultat net récurrent de 435 M€, en hausse annuelle de + 1%

En dépit du programme de cessions et de la remontée du coût moyen de la dette, les fortes performances opérationnelles et la baisse des coûts de fonctionnement ont permis au résultat net récurrent (EPRA Earnings ajusté) de s'inscrire en progression de +1,2% sur un an, à 435,4 M€ (-2,5% à 4,47€ par action, en raison de l'augmentation du nombre moyen d'actions). Ce résultat est supérieur de +6% à la *guidance* annoncée en début d'exercice (410 M€) et de +4% à celle révisée en milieu d'année (420 M€).

Le résultat net de Covivio ressort quant à lui à -1,4 Md€, impacté par les baisses de valeurs.

1.1.6.2 Actif net réévalué EPRA NTA de 84,1€/action, en baisse de - 21% sur un an

Les ajustements des valeurs d'actifs se reflètent dans l'évolution de l'actif net réévalué de continuation (ANR EPRA NTA), en retrait de -21% sur un an, à 84,1€/action (et 8 470 M€). L'ANR de liquidation (EPRA NDV) recule quant à lui de -23% à 83,4€/action (et 8 401 M€). Enfin, l'ANR de reconstitution (EPRA NRV) ressort à 9 327 M€ et 92,6€ par action.

1.1.7 ESG : nouvelle progression des indicateurs, de la satisfaction clients et des notations

1.1.7.1 Un patrimoine certifié en constante progression, désormais à 95%

Covivio a poursuivi l'augmentation du taux de certification de son patrimoine : la part bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, LEED ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteint désormais 95,3% (+2 points vs 2022).

En outre, la part des immeubles de bureaux bénéficiant des meilleurs niveaux de certification (*Very Good* et au-delà) s'établit à 67%, en hausse de +4 pts par rapport à 2022.

Cette stratégie d'amélioration environnementale de l'intégralité du portefeuille contribue activement à l'atteinte des ambitions ESG du Groupe, notamment celui de réduire de -40% ses émissions de gaz à effet de serre entre 2010 et 2030 (sur l'ensemble des scopes 1, 2 et 3 et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation).

1.1.7.2 Nouvelle amélioration des notations des clients

Soucieux d'entretenir sa culture-clients et d'améliorer en continu ses offres, Covivio mène régulièrement des études indépendantes de satisfaction. Les résultats en 2023 sont de nouveau très positifs. En bureaux, l'enquête réalisée avec l'institut KingsleySurvey auprès de 270 utilisateurs finaux en France, en Allemagne et en Italie, a révélé une satisfaction globale de 3,9/5 (vs *benchmark* à 3,6) et une satisfaction du *property management* de 4/5 (vs *benchmark* à 3,5).

Sur les logements en Allemagne et pour la 6^e année consécutive, Covivio s'est vu octroyer la note « *Very Good* » (meilleure note possible) par la revue Focus Money, à l'issue de l'étude « *Fairest landlord 2024* ». Le Groupe fait ainsi partie des quatre entreprises à avoir obtenu la note « *Very Good* » dans les six catégories de l'étude.

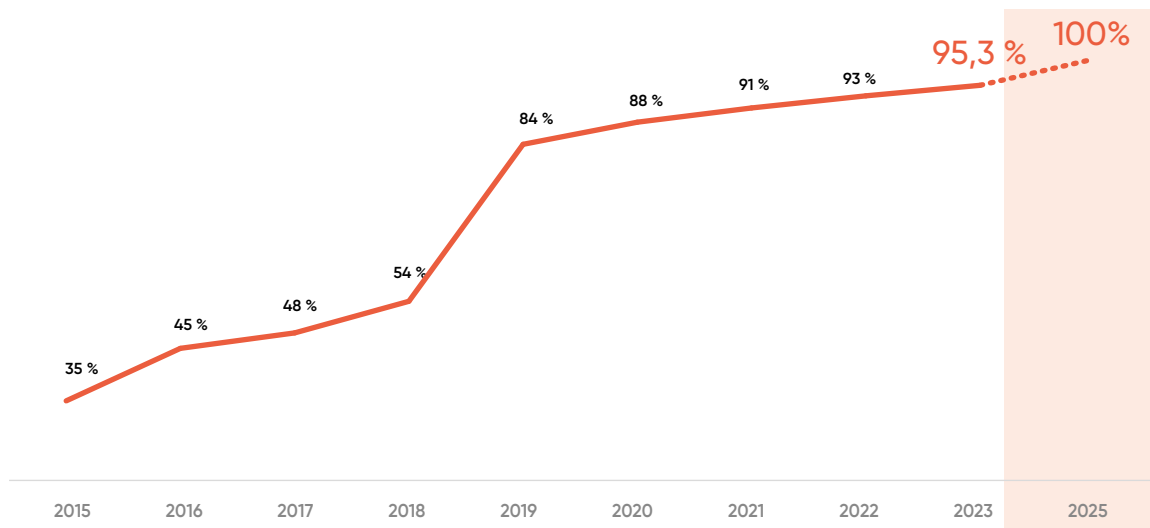
En hôtellerie, la note *booking.com* moyenne de localisation de nos hôtels progresse de 0,1 pt sur un an, à 8,9/10.

1.1.7.3 Progression des notations par les agences

Début février 2024, Covivio a de nouveau été reconnu par le CDP (*Carbon Disclosure Project*) pour son leadership en matière de transparence et de performance sur le changement climatique, avec l'obtention de la note « A », la meilleure note possible. Covivio fait ainsi partie du cercle restreint (1,6%) des entreprises ayant obtenu la note « A », parmi plus de 20 000 entreprises évaluées.

Au cours de l'année 2023, Covivio a également reçu des notes en amélioration par le GRESB, qui évalue la politique, les plans d'actions et les performances ESG de plus de 1 500 entreprises du secteur du bâtiment et de l'immobilier dans le monde. Covivio gagnait ainsi 2 points, obtenant la note de 90/100 sur le volet « Patrimoine en exploitation », soutenue notamment par une note maximale de 100% sur le volet « Management » et de 97/100 sur le volet « Développement ». Le Groupe conserve ainsi son statut d'excellence « 5-star ».

Certification environnementale du patrimoine (en %)



1.1.8 Perspectives 2024

Dans un marché immobilier mis à l'épreuve en 2023, Covivio a dépassé ses objectifs. Le bilan a été renforcé et les solides performances opérationnelles ont permis au résultat récurrent de s'inscrire en légère croissance, validant le positionnement et la stratégie du groupe. En 2024, dans un contexte de baisse attendue des taux d'intérêt en Europe et de reconstitution de la prime de risque, Covivio se prépare à la reprise. Dans ce contexte, le groupe se fixe deux ambitions centrales pour cet exercice : maintenir la discipline financière et poursuivre la croissance de son résultat net récurrent.

1.1.8.1 Maintien de la discipline financière

1.1.8.1.1 Proposition d'un dividende de 3,30€ par action, avec option de paiement en actions

Dans ce contexte, il sera proposé au vote de l'Assemblée Générale du 17 avril 2024 la distribution d'un dividende de 3,30€ par action (contre 3,75€ en 2023), accompagné d'une option de paiement du dividende en actions. La plupart des actionnaires institutionnels présents au Conseil d'administration (43% du capital) se sont d'ores et déjà engagés à opter pour le paiement du dividende en actions. Ces décisions permettront au groupe de conserver entre 185 M€ et 375 M€.

1.1.8.1.2 Objectif de 580 M€ de cessions en 2024

Covivio s'est donné pour objectif de céder 1,5 Md€ d'actifs entre décembre 2022 et fin 2024 et finit l'année 2023 en avance sur son plan de ventes. A fin 2023, 920 M€ d'accords de cessions, ont d'ores et déjà été signés (dont 720 M€ sur l'année 2023), grâce à la diversité et la qualité du patrimoine, permettant d'adresser un large spectre d'investisseurs potentiels : institutionnels, utilisateurs finaux, particuliers, opérateurs hôteliers.

En 2024, Covivio entend finaliser son plan de cessions avec un objectif de 580 M€, dont 250 M€ sont en négociations avancées.

1.1.8.2 Un patrimoine fortement recentré offrant des opportunités de croissance

Depuis 2020, Covivio a réalisé pour 2,1 Md€ de ventes, à 80% en bureaux, et investi 1,4 Md€, essentiellement via des capex sur ses actifs. Ce travail de rotation qualitative a permis un fort recentrage du patrimoine et une adaptation aux mutations des marchés locatifs :

- Le patrimoine s'équilibre progressivement, la part de bureaux passant de 60% fin 2020 à 52% fin 2023.
- 69% des bureaux sont situés en centre-ville, contre 59% fin 2020, et le solde est principalement composé d'actifs core dans des quartiers d'affaires établis, loués à 93% pour 6,1 années fermes en moyenne. Face à la polarisation croissante du marché locatif, le positionnement haut de gamme de Covivio (centralité, haute performance environnementale, offre servicielle ambitieuse) porte ses fruits, comme l'atteste l'activité 2023.

- Le résidentiel allemand représente 31% du patrimoine et bénéficie d'une exposition aux localisations les plus recherchées. Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements ne cesse de s'accroître. A Berlin en particulier, une nouvelle actualisation des indices de marché (Mietspiegel) au T2 2024 devrait contribuer au renforcement de la dynamique locative. Covivio peut aussi s'appuyer sur des loyers de 20% à 25% inférieurs aux loyers régulés. En outre, la valeur du patrimoine reste très éloignée des prix de vente au détail alors que 68% des actifs sont déjà divisés en copropriété (valeurs de 3 052 €/m² à Berlin vs prix de vente moyen sur le marché de 4 700€).
- Le renforcement en hôtellerie, qui représente 17% du patrimoine, s'est accompagné d'un recentrage sur les meilleures localisations. En parallèle, le secteur a de nouveau prouvé sa capacité à dépasser l'inflation (croissance annuelle moyen des RevPAR⁽¹⁾ de +3,4% de 2009 à 2023, contre une inflation moyenne de +2,2%). Les perspectives sont favorables, avec une croissance moyenne des nuitées hôtelières attendue à +5%/an d'ici à 2030 en Europe⁽²⁾. L'activité 2024 sera aussi portée par des événements majeurs (Jeux Olympiques 2024 à Paris, Euro de football en Allemagne). Covivio entend également profiter des opérations d'asset management en cours, en particulier la concrétisation de l'échange d'actifs avec AccorInvest.

1.1.8.3 Objectif de résultat net récurrent 2024 en croissance

Grâce à ce repositionnement qualitatif, Covivio affiche des perspectives locatives solides qui, comme en 2023, devraient permettre de compenser l'impact du désendettement sur les résultats. Covivio se fixe ainsi pour objectif la **poursuite de la croissance de son résultat net récurrent (EPRA Earnings ajusté) en 2024, attendu autour de 440 M€**. Le Groupe vise également un retour à un paiement du dividende uniquement en numéraire au titre de 2024, avec un taux de distribution supérieur à 80%.

1.1.8.4 Nouveau renforcement en hôtellerie

Le 21 février 2024, Covivio et Generali ont signé un accord portant sur l'apport des 8,31% du capital de Covivio Hotels détenus par Generali en échange d'actions nouvelles Covivio, représentant l'équivalent de 500 M€ d'actifs et permettant un nouveau renforcement dans le secteur de l'hôtellerie (vers 20% du patrimoine part du Groupe).

L'opération, soumise à l'approbation par le commissaire aux apports, sera réalisée sur la base d'une parité de 31 actions Covivio pour 100 actions Covivio Hotels, post détachement des dividendes 2023.

A l'issue de la réalisation de l'apport, attendue d'ici fin avril, **Covivio détiendra 52,2% du capital et des droits de vote de Covivio Hotels et déposera une offre publique d'échange obligatoire simplifiée sur le reste du capital de Covivio Hotels**, sur la base d'une parité de 31 actions Covivio pour 100 actions Covivio Hotels. Covivio Hotels nommera un expert indépendant qui se prononcera sur les conditions financières de l'offre. Cette dernière, soumise au visa de l'AMF, devra être approuvée par l'Assemblée Générale de Covivio du 17 avril 2024. **Covivio n'a pas l'intention de mettre en oeuvre un retrait obligatoire à l'issue de l'offre.**

(1) Revenus Par Chambre

(2) Source : Oxford Economics

1.2 Eléments d'analyse de l'activité

1.2.1 Chiffre d'affaires : 1 011 M€ et 648 M€ en part du groupe en 2023

(En millions d'euros)	100%			Part du groupe				
	2022	2023	Variation (en%)	2022	2023	Variation (en%)	Variation (en%) à PC ⁽¹⁾	% du CA
Bureaux	394,3	385,1	- 2,4 %	330,9	320,3	- 3,2 %	+ 5,2 %	49 %
Paris / Levallois / Neuilly	65,6	67,8	+ 3,3 %	63,1	64,3	+ 1,9 %	+ 2,4 %	10 %
Grand Paris (hors Paris)	101,5	95,5	- 5,8 %	82,1	74,5	- 9,3 %	+ 2,3 %	11 %
Milan	68,4	68,9	+ 0,8 %	68,4	69,0	+ 0,8 %	+ 6,1 %	11 %
Telecom Italia	63,9	58,7	- 8,1 %	32,6	30,0	- 8,1 %	+ 6,8 %	5 %
Top 7 des villes allemandes	51,4	54,1	+ 5,3 %	45,7	48,4	+ 5,9 %	+ 6,5 %	7 %
GMR	29,6	29,6	+ 0,0 %	25,0	23,8	- 4,7 %	+ 15,0 %	4 %
Autres villes (France & Italie)	14,0	10,4	- 25,9 %	14,0	10,4	- 25,9 %	+ 5,8 %	2 %
Résidentiel Allemagne	272,9	286,0	+ 4,8 %	176,6	185,1	+ 4,8 %	+ 3,9 %	29 %
Berlin	140,0	147,7	+ 5,5 %	92,0	96,9	+ 5,3 %	+ 4,0 %	15 %
Dresde & Leipzig	22,8	23,3	+ 2,3 %	14,8	15,1	+ 2,3 %	+ 2,9 %	2 %
Hambourg	17,4	18,5	+ 6,3 %	11,4	12,1	+ 6,2 %	+ 4,4 %	2 %
Rhénanie du Nord Westphalie	92,7	96,7	+ 4,3 %	58,4	60,9	+ 4,3 %	+ 3,9 %	9 %
Hôtels	296,6	333,4	+ 12,4 %	123,7	139,9	+ 13,1 %	+ 12,7 %	22 %
Hôtels en bail	234,7	257,7	+ 9,8 %	97,3	107,6	+ 10,5 %	+ 11,1 %	17 %
France	79,9	90,9	+ 13,7 %	29,8	34,6	+ 16,1 %	+ 14,7 %	5 %
Allemagne	31,8	34,7	+ 9,0 %	13,6	14,8	+ 8,9 %	+ 7,6 %	2 %
Royaume-Uni	36,5	37,0	+ 1,1 %	16,0	16,2	+ 1,1 %	+ 8,0 %	3 %
Espagne	34,5	38,9	+ 12,6 %	15,1	17,0	+ 12,6 %	+ 12,5 %	3 %
Belgique	14,1	15,4	+ 9,1 %	6,2	6,7	+ 9,1 %	+ 10,4 %	1 %
Autres	37,8	40,9	+ 8,3 %	16,6	17,9	+ 8,3 %	+ 7,7 %	3 %
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	62,0	75,8	+ 22,3 %	26,4	32,3	+ 22,6 %	+ 18,6 %	5 %
Total activités stratégiques	963,8	1 004,5	+ 4,2 %	631,1	645,2	+ 2,2 %	+ 6,4 %	100 %
Non stratégique	4,2	6,3	+ 49,4 %	1,9	2,8	+ 49,4 %	- 16,6 %	0 %
Chiffre d'affaires total	968,1	1 010,8	+ 4,4 %	633,0	648,0	+ 2,4 %	+ 6,4 %	100 %

(1) PC : périmètre constant.

Le chiffre d'affaires part du groupe, en hausse de + 2,4 % à périmètre courant, s'établit à 648,0 M€ contre 633,0 M€ en 2022, du fait des éléments suivants :

- **Le chiffre d'affaires des activités stratégiques progresse de + 6,4 % à périmètre constant en raison de :**
 - Bureaux : hausse de + 5,2 % à périmètre constant, soutenue par l'indexation,
 - Hôtellerie : à périmètre constant, le chiffre d'affaires progresse de + 12,7 % grâce au fort rebond des revenus variables (EBITDA + loyers variables) de + 19 % et à une croissance à périmètre constant de + 8,8 % des loyers fixes des murs d'exploitation (y compris au Royaume-Uni),
 - Résidentiel Allemagne : croissance accélérée de + 3,9 % à périmètre constant (contre + 3,1 % en 2022) ;
- **la livraison de nouveaux actifs** (+ 17 M€), à Levallois, Berlin et Paris dans la première couronne ;
- **les cessions d'actifs** (- 28 M€), principalement en Bureaux France (- 13 M€) et en Bureaux Italie (- 13 M€) ;
- **des libérations d'actifs pour réaménagement** (- 14 M€), principalement à Paris Centre Ouest, dans le Croissant Ouest et dans la première couronne.

1.2.2 Échéancier des baux et taux d'occupation

1.2.2.1 Échéancier des loyers annualisés : moyenne des baux 7,0 ans

1.2.2.1.1 Durée moyenne des baux par activité

Part du groupe (Années)	Baux date de fin (1 ^{re} échéance)		Baux date de fin	
	2022	2023	2022	2023
Bureaux	5,4	5,4	6,1	5,9
Hôtels	12,7	12,2	14,1	13,9
Non stratégique	7,9	7,4	8,3	7,4
TOTAL	7,0	7,0	7,8	7,8

1.2.2.1.2 Échéancier des baux

Part du groupe (En millions d'euros)	Baux date de fin (1 ^{re} échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2024	40	6 %	14	2 %
2025	66	9 %	25	4 %
2026	23	3 %	38	5 %
2027	34	5 %	13	2 %
2028	36	5 %	42	6 %
2029	33	5 %	35	5 %
2030	53	8 %	42	6 %
2031	22	3 %	45	7 %
2032	31	4 %	38	6 %
2033	26	4 %	54	8 %
Au-delà	107	15 %	125	18 %
Total Bureaux et Hôtels en bail	471	68 %	471	68 %
Résidentiel Allemagne	189	27 %	189	27 %
Hôtel en murs et fonds	33	5 %	33	5 %
TOTAL	693	100 %	693	100 %

En 2024, l'échéancier des baux avec première option de rupture représente 40 M€, dont 25 M€ gérés (5 M€ en Hôtels et 20 M€ en Bureaux core). Seuls 14,7 M€ (2,1 % du chiffre d'affaires annualisé) restent à gérer en Bureaux, principalement sur des actifs core pour lesquels la décision du locataire n'est pas encore connue.

1.2.2.2 Taux d'occupation : 96,7 % à fin 2023, + 0,1 pt par rapport à 2022

Part du groupe (En %)	Taux d'occupation	
	2022	2023
Bureaux	94,4%	94,5%
Résidentiel Allemagne	99,2%	99,1%
Hôtels	100,0%	100,0%
Total activités stratégiques	96,6%	96,7%
Non stratégique	100,0%	100,0%
TOTAL	96,6%	96,7%

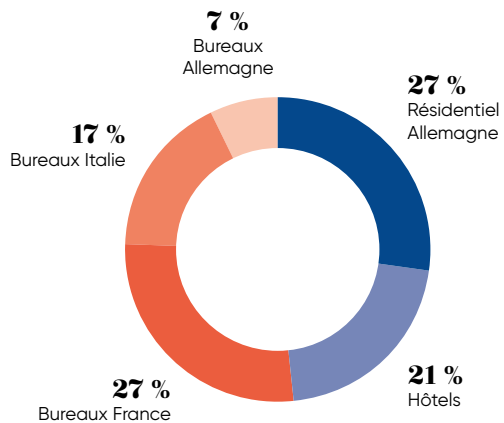
Le taux d'occupation progresse légèrement à 96,7 % sur l'ensemble du patrimoine. Le taux d'occupation Bureaux, temporairement impacté au 1^{er} trimestre 2023 par deux livraisons et un départ dans le Grand Paris, a rebondi de + 230 bps depuis, pour terminer l'année à 94,5 % (+ 10 bps sur un an).

1.2.3 Répartition du chiffre d'affaires annualisé

Par principaux locataires

Part du groupe (En millions d'euros)	Chiffre d'affaires annualisé	
	2023	%
AccorInvest	35	5 %
Telecom Italia	30	4 %
Orange	25	4 %
NH	22	3 %
Suez	19	3 %
IHG	19	3 %
B&B	18	3 %
Dassault Systèmes	17	2 %
Maire Tecnimont	16	2 %
Thalès	13	2 %
LVMH	9	1 %
Edvance	9	1 %
Fastweb	6	1 %
EDF/Enedis	6	1 %
NTT Data Italia	5	1 %
Intesa	5	1 %
Crédit Agricole	5	1 %
Hôtels en bail	10	2 %
Autres locataires < 5 M€	234	34 %
Résidentiel Allemagne	189	27 %
TOTAL	693	100%

Par activité



1.2.4 Taux de charges stable

Part du groupe (En millions d'euros)	Bureaux	Résidentiel Allemagne	Hôtels (yc. Commerces)*	Autre (essentiellement Résidentiel France)	Total	
	2023	2023	2023	2023	2022	2023
Loyers	315,5	1898	110,4	-	606,8	615,6
Charges locatives non récupérées	- 29,2	- 1,5	- 1,3	- 0,0	- 35,2	- 32,0
Charges sur Immeubles	- 8,1	- 14,1	- 0,1	- 0,4	- 21,5	- 22,7
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 0,3	- 1,6	- 0,2	0,0	0,2	- 2,1
Loyers nets	277,9	172,6	108,7	- 0,4	550,3	558,7
Taux de charges	14,1 %	9,1 %	1,5 %	0,0 %	9,3%	9,2 %

1.2.5 Cessions : 720 M€ de nouveaux accords en 2023

(En millions d'euros)		Cessions (contrats conclus fin 2021) (I)		Nouvelles cessions exercice 2023 (II)	Nouveaux accords exercice 2023 (III)	Total exercice 2023 = (II) + (III)	Marge vs valeur 2022	Rendement	Total cessions effectives = (I) + (II)
		Accords à fin 2022 à encaisser							
Bureaux et transformation en résidentiel	100%	227	35	386	188	574	- 11,1 %	3,8 %	613
	Part du Groupe	221	35	370	181	551	- 11,5 %	3,7 %	591
Résidentiel Allemagne	100%	47	0	104	16	120	15,8 %	2,7 %	151
	Part du Groupe	31	0	69	11	80	15,6 %	2,7 %	100
Hôtels	100%	26	22	68	84	152	2,8 %	7,2 %	94
	Part du Groupe	8	10	29	37	65	2,1 %	6,9 %	37
Non stratégique	100%	0	-	-	54	54	5,3 %	7,6 %	0
	Part du Groupe	0	-	-	24	24	5,3 %	7,6 %	0
TOTAL	100%	301	57	557	343	900	- 5,1 %	4,7 %	858
	PART DU GROUPE	260	44	467	253	720	- 7,5 %	4,2 %	727

De nouvelles cessions ont été réalisées et de nouveaux accords ont été signés pour 720 M€ part du groupe (900 M€ à 100 %) en 2023. Covivio a maintenu sa stratégie de rotation qualitative des actifs. Dans le détail, les accords de cession incluent :

- **La majeure partie des cessions** (77 % et 551 M€ part du groupe) **concernent des actifs de bureaux** et des transformations en résidentiel, dans une logique de rééquilibrage du patrimoine et de cristallisation de la valeur. Covivio a notamment cédé l'immeuble Anjou, à Paris, pour un rendement de 3,5 %. Un ensemble de bureaux en périphérie de Montpellier a été cédé pour 78 M€ et un rendement de 6,6 %. Covivio a également signé une promesse de vente sur un immeuble de bureaux non-core vacant situé à Charenton, pour un montant de 49 M€.

- **Résidentiel Allemagne** : la qualité du patrimoine a permis de sécuriser 80 M€ (120 M€ à 100 %) d'accords de cessions, essentiellement à Berlin, avec une marge moyenne de 16 % supérieure aux valeurs d'expertises : 35 M€ (53 M€ à 100 %) de ventes à l'unité (46 % au-dessus des valeurs d'expertise) et 44 M€ (67 M€ à 100 %) pour 4 immeubles vendus en bloc (en ligne avec les valeurs d'expertise 2022).
- **Hôtels** : 65 M€ (152 M€ à 100 %) de cessions ont été signées, principalement sur des actifs non-core : 10 hôtels économiques en France et 2 hôtels en Espagne, orientés clientèle d'affaires, en prime de +2 % sur les valeurs d'expertises de fin 2022.
- Enfin, Covivio a apuré sa poche non stratégique en signant 24 M€ (54 M€ à 100 %) de promesses de vente sur des actifs de commerce.

1.2.6 Investissements : 340 M€ (part du groupe) réalisés en 2023

340 M€ part du groupe (412 M€ à 100 %) de Capex ont été réalisés en 2023 (contre 452 M€ part du groupe en 2022) pour améliorer la qualité de notre patrimoine et créer de la valeur :

- les Capex affectés au **pipeline de développement** s'élèvent à 222 M€ part du groupe (239 M€ à 100 %)

- 118 M€ part du groupe (174 M€ à 100 %) de **travaux ont été réalisés sur le portefeuille en gestion**, y compris 76 M€ en Résidentiel Allemagne, dont 2/3 de travaux de modernisation, générant des revenus.

1.2.7 Actifs en développement

1.2.7.1 Livraisons : 68 550 m² de bureaux livrés en 2023

Cinq projets de bureaux ont été livrés en 2023 dans le Grand Paris et à Berlin :

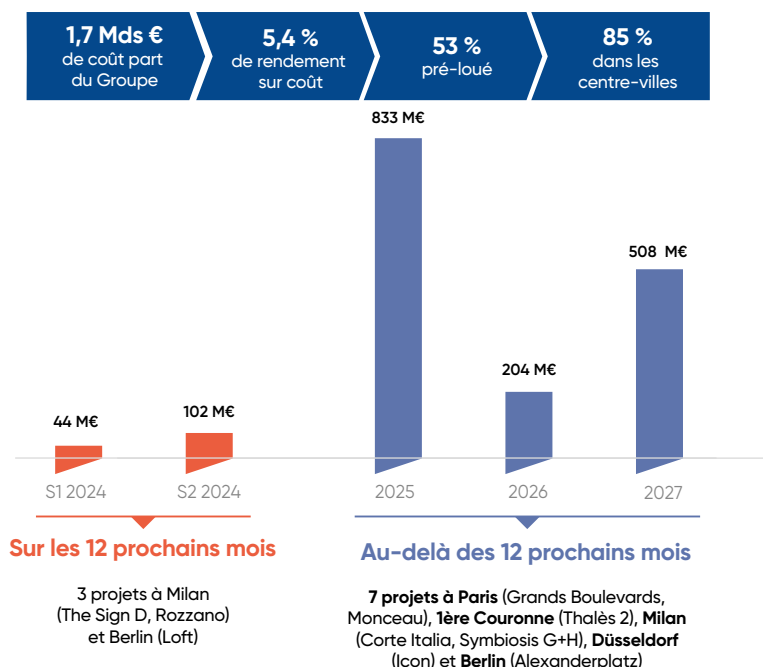
- **Maslo** à Levallois (coût total de 216 M€ et 20 800 m²), loué à 87 % vs 28 % à fin 2022 ;
- **Extension DS Campus** à Vélizy-Villacoublay (67 M€ part du groupe et 27 500 m²), loué à 100 % à Dassault Systèmes ;
- **L'Atelier** à Paris (coût total 102 M€ et 5 850 m²), exploité par Wellio ;
- **Beagle** à Berlin (coût total de 16 M€ et 5 100 m²), loué à 100 % ;
- **Xylo** à Fontenay-sous-Bois (coût total de 33 M€ et 9 300 m²), loué à 0 %.

1.2.7.2 Pipeline Bureaux engagé : 1,7 Md€ part du groupe, pré-loués à 53%

Covivio dispose d'un pipeline d'immeubles de bureaux de 1,7 Md€ part du groupe en France, en Allemagne et en Italie, la plupart (85 %) situés dans le centre-ville de Paris, Milan et Berlin, où la demande pour les actifs prime est élevée. Ce pipeline est en grande partie pré-loué (53 %) et contribuera à l'amélioration continue de la qualité du patrimoine (centralité et actifs de Grade A):

- Deux projets ont été engagés en 2023 : Grands Boulevards et Monceau, tous deux situés dans le QCA de Paris, pour 135 M€ de Capex et un rendement sur Capex de 6,5 % (taux de rendement total sur coût de 4,5 %)
- Le pipeline à fin décembre 2023 se compose de 10 projets (coût en part du groupe).

Pipeline à fin 2023



Le total des Capex restant à réaliser sur le pipeline de développement engagé d'ici 2027 atteint en moyenne 170 M€ par an.

Projets engagés	Lieu	Projet	Surface ⁽¹⁾ (m ²)	Livraison	Pré-loué (en%)	Budget total ⁽²⁾ (en M€, 100%)	Budget total ⁽²⁾ (en M€, part du groupe)	Rendement cible ⁽³⁾
Monceau	Paris	Régénération	11 200 m ²	2025	0 %	249	249	4,4 %
Thalès 2	Meudon	Construction	38 000 m ²	2026	100 %	204	204	7,8 %
Grands Boulevards	Paris	Régénération	7 500 m ²	2027	0 %	153	153	4,5 %
À livrer en 2025 et au-delà			56 700 m²		47 %	606	606	5,6 %
Pipeline total engagé France			56 700 m ²		47 %	606	606	5,6 %
The Sign D	Milan	Construction	13 200 m ²	2024	92 %	76	76	6,1 %
Rozzano – Strada 8	Milan	Régénération	25 700 m ²	2024	47 %	44	44	7,9 %
À livrer en 2024			38 900 m²		72 %	120	120	6,7 %
Corte Italia	Milan	Régénération	12 100 m ²	2025	100 %	125	125	5,9 %
SYMBIOSIS G+H	Milan	Construction	38 000 m ²	2025	100 %	198	198	6,4 %
À livrer en 2025 et au-delà			50 100 m²		100 %	323	323	6,2 %
Pipeline total engagé Italie			89 000 m ²		92 %	443	443	6,3 %
Loft (QP 65 %)	Berlin	Régénération	7 600 m ²	2024	0 %	40	26	5,4 %
À livrer en 2024			7 600 m²		0 %	40	26	5,4 %
Icon (part de 94 %)	Düsseldorf	Régénération	55 700 m ²	2025	55 %	277	261	5,0 %
Alexanderplatz (QP 55 %)	Berlin	Construction	60 000 m ²	2027	0 %	646	355	4,4 %
À livrer en 2025 et au-delà			115 700 m²		25 %	889	923	4,6 %
Pipeline total engagé Allemagne			123 300 m²		24 %	963	642	4,7 %
PIPELINE TOTAL ENGAGÉ			269 000 M²		53 %	2 011	1 691	5,4 %

(1) Surface à 100%.

(2) Y compris foncier et coûts financiers.

(3) Rendement sur loyers totaux.

1.2.7.3 Pipeline de construction-vente

Projets engagés	Unités	Budget total* (en M€, 100%)	Budget total* (en M€, part du groupe)	Taux de prévente (en %)
Berlin (1 projet)	92			
Bordeaux Lac	203			
Antony	68			
Saint-Germain-en-Laye	24			
À vendre en 2024	387	102	92	73 %
Berlin (2 projets)	117			
Fontenay-sous-Bois	249			
Bordeaux Lac	102			
Bobigny	158			
À vendre en 2025 et au-delà	626	209	133	54 %
TOTAL PIPELINE RÉSIDENTIEL DE CONSTRUCTION-VENTE	1 013	311	225	62 %

- Sept projets ont été livrés en 2023 pour un budget total de 74 M€ (86 M€ à 100 %), avec une marge de 9 % ;
- À fin 2023, le pipeline allemand est composé de trois projets situés à Berlin, où la pénurie de logements est la plus élevée d'Allemagne, totalisant 209 unités résidentielles et un coût total de 73 M€ part du groupe ;
- Le pipeline français actuel se compose de six projets principalement situés dans le Grand Paris et à Bordeaux, représentant 804 unités résidentielles et un coût total de 152 M€ part du groupe. 91 % des projets sont déjà prévendus ;
- La marge totale du pipeline engagé atteint 9 %.

1.2.7.4 Pipeline Maîtrisé

Covivio est également propriétaire de plus de **322 000 m² de réserves foncières** qui pourraient accueillir de nouveaux projets de développement à terme :

- à Paris, dans le Grand Paris et les grandes villes françaises (209 000 m²), principalement pour des développements clé en main ;
- à Milan avec Symbiosis (23 000 m²) et Porta Romana (76 000 m²) ;
- et environ 14 000 m² en Allemagne, principalement à Berlin.

1.2.8 Patrimoine

1.2.8.1 Valorisation du patrimoine : - 10,2% à périmètre constant

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2022 part du groupe	Valeur 2023 100%	Valeur 2023 part du Groupe	Variation à PC (1) sur 12 mois	Rendement 2022	Rendement (2) 2023	% du patrimoine
Bureaux	9 508	9 446	7 847	- 11,7 %	4,8 %	5,5 %	52 %
Résidentiel Allemagne	5 238	7 212	4 672	- 10,8 %	3,5 %	4,1 %	31 %
Hôtels	2 622	6 376	2 535	- 3,9 %	5,0 %	5,9 %	17 %
Non stratégique	27	54	26	- 3,1 %	6,3 %	n.a.	0 %
TOTAL	17 395	23 089	15 080	- 10,2 %	4,4 %	5,1 %	100 %

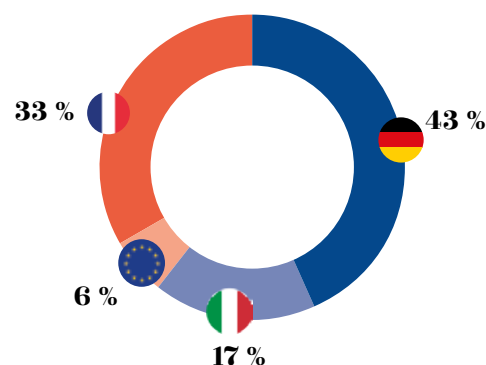
(1) PC : périmètre constant.

Le patrimoine a reculé de -10,2% à périmètre constant (-1 771 M€), à 15,1 Md€ part du groupe (23,1 Md€ à 100%) principalement du fait des éléments suivants

- **D'une manière générale, concernant les Bureaux**, la valeur des actifs baisse de -11,7% à périmètre constant, avec des disparités importantes entre la résilience relative des actifs situés en centre-ville (69% du patrimoine), qui marquent une baisse (-8,1%), et la chute plus prononcée (-20,9%) des actifs non-core (6% du patrimoine de Bureaux) ;
- **Résidentiel Allemagne** : le segment enregistre une baisse de -10,8% à périmètre constant, toutes zones géographiques confondues, et un rendement moyen en hausse de 3,5% à 4,1% (+49 bps de hausse des taux de capitalisation à périmètre constant). Le patrimoine est valorisé en valeur bloc. 48% du patrimoine, d'une valeur de 2,2 Md€, est déjà détenu en copropriété, notamment à Berlin (68% ; 1,8 Md€), avec une valeur unitaire de vente supérieure de 52% à la valeur en bloc.

- **Concernant l'activité Hôtels**, le patrimoine montre une meilleure résilience (-3,9%), avec un rendement moyen qui passe de 5% à 5,9%, principalement porté par l'indexation (+45 bps) et la hausse des taux de capitalisation (+20 bps à périmètre constant), compensée par une bonne performance opérationnelle.

Répartition géographique du patrimoine en 2023



1.2.9 Liste des principaux actifs

La valeur des dix principaux actifs représente près de 15% du patrimoine part du groupe (un niveau stable par rapport à fin 2022).

Top 10 actifs	Lieu	Clients locataires	Surface (m ²)	Quote-part Covivio
Complexe Garibaldi	Milan	Multilocation	44 700	100 %
Tour CB21	La Défense	Multilocation	68 100	75 %
Jean Goujon	Paris 8e	LVMH	8 600	100 %
Dassault Campus	Vélizy	Dassault Systèmes	97 000	50 %
Icon	Düsseldorf	Multilocation	55 700	94 %
Máslo	Levallois Perret	Multilocation	20 800	100 %
Zeughaus	Hambourg	Multilocation	43 700	94 %
Velizy Thalès	Vélizy	Thalès	88 274	100 %
Frankfurt Airport Center	Frankfurt	Multilocation	48 100	90 %
Art & Co	Paris 12e	Multilocation	13 500	100 %

1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment

1.3.1 Bureaux : 52% du patrimoine de Covivio

Covivio a mis en place une stratégie basée sur la **centralité**, **l'hospitalité** et **la durabilité**. Cette stratégie globale se reflète particulièrement dans son patrimoine de Bureaux, caractérisé par une centralité et une accessibilité élevées, une qualité de Grade A et une offre de services de premier plan. Cette stratégie porte ses fruits, comme l'illustre la progression du taux d'occupation en 2023, + 10 bps à 94,5 %.

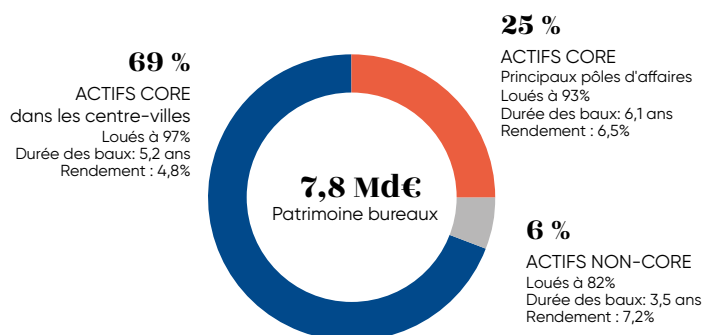
Covivio détient des bureaux en France (27 % du patrimoine de Covivio), en Italie (17 %) et en Allemagne (8 %), totalisant **9,4 Md€ (7,8 Md€ part du Groupe)** à fin décembre 2023.

Le patrimoine de Covivio est divisé comme suit :

- **actifs core en centre-ville (69% du patrimoine de Bureaux de Covivio, + 4 pts par rapport à 2022 et + 10 pts par rapport à 2020)** : situés dans le centre-ville des grandes métropoles européennes (*Paris/Levallois/Neuilly, Milan, Berlin, Düsseldorf, Hambourg et des grandes métropoles régionales françaises*),

avec un **taux d'occupation élevé (97 %)** et **longue durée moyenne des baux (5,2 ans)** ;

- **actifs core dans les principaux pôles d'affaires (25% - 2 pts par rapport à 2022)** : notamment des actifs présentant une **résilience de valeur** et de la **liquidité**, dans des quartiers d'affaires bien desservis (Grand Paris, périphérie des villes allemandes), avec un **taux d'occupation élevé (93 %)** et une **longue durée moyenne des baux (6,1 ans)**, majoritairement loués à des partenaires de long terme tels que Telecom Italia, Thalès et Dassault Systèmes ;
- **actifs non-core (6%, - 2 pts par rapport à 2022)** : cette catégorie regroupe les actifs de bureaux secondaires situés en dehors du centre-ville en Allemagne, en Italie et dans le Grand Paris, pour lesquels le taux d'occupation (82 %) et la durée de location moyenne pondérée (3,5 ans) sont inférieurs, avec une stratégie de **cessions** ou de **transformation en actifs résidentiels**.



Actifs core en Centre-ville (69% ; 5,4 Md€ en Part du Groupe)



Actifs core dans les principaux pôles d'affaires (25% ; 2,0 Md€ en Part du Groupe)



1.3.1.1 Marché Bureaux en Europe : polarisation confirmée, ralentissement des investissements

1.3.1.1.1 Bureaux France : poursuite de la hausse des loyers prime

La demande placée sur le marché des bureaux dans le Grand Paris atteint **1 932 100 m²** en 2023, en baisse de **- 17 %** sur un an :

- Paris Centre Ouest continue de surperformer, avec une demande placée en baisse de **- 12 %** sur un an à **573 700 m²**
- Paris intra-muros représente **46 %** de la demande placée totale du Grand Paris (contre **40 %** en moyenne sur les cinq dernières années) :

L'offre immédiate augmente de **+10,2 %** sur un an à **4,8 millions m²** et le taux de vacance s'établit à **8,4 %**, en hausse de **+ 70 bps** sur un an, mais avec de fortes disparités

- dans le QCA de Paris, le taux de vacance diminue de **- 10 bps** à **2,7 %** ;
- dans la première couronne, le taux de vacance reste à des niveaux élevés, en hausse de **290 bps** à **15,4 %**.

Les loyers prime à Paris poursuivent leur progression pour atteindre un record historique de **1 070 €/m²/an** (+ **7 %** par rapport à 2022), tout en restant stable dans les autres domaines. Les franchises dans le Grand Paris progressent légèrement à **25,4 %**, en hausse de **+ 80 bps** sur un an, avec de fortes disparités entre les sous-marchés :

- légère hausse dans le QCA de Paris, + **20 bps** à **15,9 %** ;
- forte hausse à La Défense, + **200 bps** à **35,9 %**.

L'investissement dans le segment Bureaux dans le Grand Paris s'élève à **4,7 Md€** en 2023, en baisse de **- 56 %** sur un an. Sur l'année, les rendements prime progressent de **+ 100 bps** dans QCA de Paris à **4,25 %**

1.3.1.1.2 Bureaux à Milan : un marché locatif toujours dynamique

Le marché des bureaux à Milan enregistre une demande placée totale de **412 000 m²** (**- 15 %** sur un an, mais toujours **+ 8 %** au-dessus de la moyenne des 5 ans) après une année record en 2022. La demande reste concentrée sur les immeubles situés dans des emplacements de premier ordre, offrant un bon niveau de services, comme en témoigne le niveau de biens de **Grade A/A+**, qui compte désormais pour **80 %** de la demande placée totale à Milan.

Le taux de vacance moyen à Milan baisse de **- 50 bps** sur un an, à **+ 11,1 %** à fin 2023, avec une forte disparité entre le centre (où se situe l'essentiel du patrimoine de Covivio) et la périphérie :

- dans le QCA de Milan, le taux de vacance s'établit à **5,9 %**, en légère hausse de **+ 40 bps** sur un an et en baisse de **1 pt** à **3,4 %** dans le semi-centre ;
- dans la périphérie, le taux de vacance augmente de **80 bps** à **17,5 %**.

La forte demande d'espaces de qualité, combinée à la rareté des actifs de Grade A, contribue à stabiliser les loyers prime à Milan, à **700 €/m²/an**.

Avec un montant total de **1,1 Md€ investis (- 78 %** sur un an), **0,73 Md€ pour Milan (- 79,9 %** sur un an), **le marché de l'investissement de bureaux italien s'est montré limité en 2023.**

Les rendements prime s'établissent désormais à **4,25 %** dans le QCA de Milan (+ **50 bps** sur un an) et à **4,75 %** dans le centre de Milan (+ **50 bps** sur un an).

1.3.1.1.3 Bureaux Allemagne : - 26 % de demande placée, mais des loyers prime en hausse de + 6 % sur un an

En 2023, la demande placée sur les six principaux marchés en Allemagne a baissé de **26 %** sur un an à **2 233 600 m²**, impactée par le ralentissement économique et le télétravail.

Les taux de vacance atteignent **5,6 %** en moyenne, en hausse de **+ 80 bps** sur un an. Berlin (**4,4 %**) et Hambourg (**3,9 %**) enregistrent les taux de vacance les plus faibles, suivis par Munich qui s'établit à **5,5 %**, tandis que les niveaux de vacance à Francfort et à Düsseldorf restent élevés, respectivement à **9,7 %** et **8,2 %**.

Les loyers prime progressent en moyenne de **+ 7,4 %** en 2023, avec des performances variables : forte croissance à Düsseldorf (+ **19 %**), tandis que Munich (+ **9 %**) et Berlin (+ **4 %**) affichent également une croissance décente. À Hambourg, les loyers prime se stabilisent en 2023, tandis que Francfort affiche une croissance négative (**- 6 %**).

Le volume d'investissement dans les bureaux en Allemagne recule de **- 79 %** sur un an en 2023 à **4,6 Md€**. Les rendements prime s'élèvent désormais à **4,4 %** en moyenne pour les six premières villes allemandes, en hausse de **+ 100 bps** sur un an.

1.3.1.2 Chiffre d'affaires comptabilisé : + 5,2 % de croissance à périmètre constant

(En millions d'euros)	100%			Part du Groupe			
	2022	2023	Variation (en %)	2022	2023	Variation (en%)	Variation (en %) à PC ⁽¹⁾
France	202,1	197,9	- 2,1 %	175,6	167,6	- 4,6 %	+ 4,0 %
Paris / Neuilly / Levallois	65,6	67,8	+ 3,3 %	63,1	64,3	+ 1,9 %	+ 2,4 %
Croissant Ouest et La Défense	48,1	41,4	- 14,1 %	42,0	34,4	- 18,2 %	- 6,6 %
Première couronne	53,3	54,2	+ 1,6 %	40,1	40,1	+ 0,1 %	+ 8,2 %
GMR	29,6	29,6	+ 0,0 %	25,0	23,8	- 4,7 %	+ 15,0 %
Autres France	5,4	5,0	- 7,4 %	5,4	5,0	- 7,4 %	+ 2,9 %
Italie	140,8	133,0	- 5,6 %	109,5	104,2	- 4,8 %	+ 6,4 %
Milan	68,4	68,9	+ 0,8 %	68,4	69,0	+ 0,8 %	+ 6,1 %
Patrimoine Telecom Italia (51 % de détention)	63,9	58,7	- 8,1 %	32,6	30,0	- 8,1 %	+ 6,8 %
Autres Italie	8,6	5,3	- 37,7 %	8,6	5,3	- 37,7 %	+ 8,0 %
Allemagne	51,4	54,1	+ 5,3 %	45,7	48,4	+ 5,9 %	+ 6,5 %
Berlin	7,8	8,0	+ 2,4 %	5,5	5,7	+ 4,4 %	+ 0,5 %
Frankfurt	20,5	21,3	+ 4,3 %	18,8	19,6	+ 4,4 %	+ 7,8 %
Düsseldorf	8,9	10,0	+ 12,1 %	8,4	9,4	+ 12,2 %	+ 11,3 %
Autres (Hambourg et Munich)	14,3	14,9	+ 4,2 %	13,1	13,6	+ 4,2 %	+ 4,1 %
TOTAL BUREAUX	394,3	385,1	- 2,4 %	330,9	320,3	- 3,2 %	+ 5,2 %

(1) PC : périmètre constant

Par rapport à l'année dernière, les revenus locatifs ont diminué de - 10,6 M€, principalement en raison de :

- **Croissance locative à périmètre constant** (+ 14,7 M€) de **+ 5,2 %**, principalement sous l'effet d'une forte indexation ;
- **Cessions** (- 26,4 M€) réalisées en 2022 (- 14,9 M€) et en 2023 (- 11,5 M€) ;
- **Contribution positive du pipeline de bureaux** (+ 1,7 M€), l'impact lié aux actifs libérés à des fins de réaménagement (- 13,9 M€) étant compensé par les livraisons de nouveaux actifs (+ 15,6 M€), répartis entre les livraisons 2022 (So Pop, Streambuilding, Goujon) et 2023 (Maslö, DS Campus, Beagle).

1.3.1.3 Chiffre d'affaires annualisé

(En millions d'euros)	Surface (en m²)	Nombre d'actifs	100%		Part du Groupe			
			2022	2023	2022	2023	Variation (en%)	% des loyers totaux
France	978 119	93	261,0	244,8	214,2	189,7	- 11 %	53 %
Paris / Neuilly / Levallois	265 350	23	86,2	85,7	80,9	79,6	- 2 %	22 %
Croissant Ouest et La Défense	99 834	6	47,9	39,6	40,6	30,9	- 24 %	9 %
Première couronne	368 486	19	80,3	83,1	55,0	52,4	- 5 %	15 %
GMR	195 517	29	41,0	32,3	32,2	22,7	- 29 %	6 %
Autres France	48 932	16	5,5	4,1	5,5	4,1	- 25 %	1 %
Italie	726 488	77	144,6	147,0	116,5	117,7	1 %	33 %
Milan	226 957	28	79,3	81,8	79,3	81,8	3 %	23 %
Patrimoine Telecom Italia (51 % de détention)	457 081	47	57,4	59,6	29,2	30,4	4 %	8 %
Autres Italie	42 450	2	7,9	5,6	7,9	5,6	- 30 %	2 %
Allemagne	364 644	19	55,9	56,9	48,2	51,0	6 %	14 %
Berlin	58 119	7	8,3	8,3	5,2	6,1	17 %	2 %
Frankfurt	118 649	4	22,6	23,0	20,3	21,2	4 %	6 %
Düsseldorf	68 786	2	9,6	10,1	9,1	9,5	5 %	3 %
Autres (Hambourg et Munich)	119 090	6	15,4	15,5	13,6	14,2	4 %	4 %
TOTAL BUREAUX	2 069 251	189	461,4	448,7	378,8	358,4	- 5,4 %	100 %

PC : périmètre constant

La baisse s'explique principalement par les variations suivantes :

- La baisse en France (- 11 %) est portée par la libération de locaux dans le Croissant Ouest et les cessions dans les grandes métropoles régionales ;
- L'augmentation en Italie s'explique principalement par la stabilité du patrimoine avec un taux d'occupation en hausse (98,7 %) et une durée de location moyenne pondérée significative (6,3 ans) ;
- L'augmentation en Allemagne (+ 6 %) s'explique principalement par le patrimoine Bureaux à Berlin et la livraison de Beagle à Berlin.

1.3.1.4 Indexation

Les baux à loyer à indice fixe sont indexés sur des indices de référence (ILC et ICC en France et indice prix de consommation pour les actifs à l'étranger) :

- Pour les loyers actuels en France, 93 % des revenus locatifs sont indexés sur l'ILAT, 5 % des revenus locatifs sont indexés sur l'ICC, le solde est indexé sur l'ILC ou l'IRL ;
- En Italie, l'indexation des loyers est généralement calculée en appliquant l'augmentation de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) à chaque date anniversaire de la signature de l'accord ;
- Les loyers sont indexés sur l'indice des prix à la consommation allemand pour 42 % des baux, 10 % prévoient une hausse fixe et 32 % disposent d'une clause d'indexation si l'IPC dépasse une augmentation annuelle comprise entre 5 % et 10 %. Les autres (16 %) ne sont pas indexés et sont principalement loués à l'administration publique.

1.3.1.5 Forte activité locative : 130 860 m² renouvelés ou loués en 2023

(En millions d'euros)	Surface (en m ²)	Loyers Topped-up annualisés (2023 part du groupe)	Loyers annualisés 2023 (100%, en €/m ²)
Libérations	112 804	31	284
Locations	79 933	23	332
Renouvellements	50 927	10	218

L'année 2023 a été dynamique pour l'activité locative. 130 860 m² ont été signés ou renouvelés en 2023, principalement via les locations suivantes :

- 79 933 m² ont été loués ou préloqués en 2023, dont:
 - 11 658 m² sur l'immeuble **Maslö** à Levallois, désormais loué à 87 %,
 - 11 613 m² sur l'immeuble **So Pop** à Paris Saint-Ouen, désormais loué à 71 %,
 - 7 738 m² sur l'immeuble **Uban Garden (Atlantis)** à Issy-les-Moulineaux, libéré début 2023 et déjà reloué à 70 %,
 - 7 164 m² sur **Cap18** à Paris ,
 - 4 242 m² reloués sur **CB21** à La Défense, désormais loué à 100 %,
 - 1 439 m² sur **Boulogne Grenier**, désormais loué à 100 %,
 - 4 560 m² de prélocations sur les actifs en développement (**Rozzano**),
 - 9 190 m² sur **Zeughaus** à Hambourg, désormais loué à 96 %,
 - 4 054 m² loués sur l'immeuble **FAC** à Francfort ;

- 50 927 m² ont été renouvelés, dont 47 426 m² en Allemagne, principalement
 - 11 575 m² sur **FAC** à Francfort,
 - 7 901 m² sur **CCC** à Francfort,
 - 6 711 m² sur **Zeughaus** à Hambourg,
 - 4 432 m² sur **ABC** à Düsseldorf ;
- 112 804 m² ont été libérés, principalement en France (93 267 m²) et en Allemagne (14 309 m²)
 - 28 317 m² de redéveloppement (9,4 M€ de loyers Topped-up, part du groupe), 24 % de nouveaux bureaux, 76 % à transformer en résidentiel,
 - 45 572 m² sur des actifs à relouer, dont 19 409 m² déjà reloués,
 - 38 915 m² sur des actifs en cours de cession.

1.3.1.6 Échéancier des baux et taux d'occupation

1.3.1.6.1 Échéancier des baux : 5,4 ans de durée résiduelle ferme des baux

Part du groupe (En millions d'euros)	Baux date de fin (1 ^{re} échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2024	34,7	9,7 %	12,8	3,6 %
2025	63,0	17,6 %	22,4	6,3 %
2026	20,8	5,8 %	37,8	10,5 %
2027	32,8	9,2 %	12,1	3,4 %
2028	35,7	10,0 %	42,3	11,8 %
2029	18,6	5,2 %	22,4	6,2 %
2030	44,3	12,4 %	33,1	9,2 %
2031	19,5	5,4 %	40,6	11,3 %
2032	26,9	7,5 %	34,4	9,6 %
2033	21,4	6,0 %	47,7	13,3 %
Au-delà	40,7	11,3 %	52,7	14,7 %
TOTAL	358,4	100 %	358,4	100 %

En 2024, 34,7 M€ de baux arriveront à échéance, dont 20 M€ déjà gérés. 14,7 M€ restent à gérer (2,1% des revenus annualisés de Covivio), principalement sur des actifs core pour lesquels la décision du locataire n'est pas encore connue.

1.3.1.6.2 Taux d'occupation Bureaux : 94,5 % à fin 2023

(en %)	2022	2023
France	94,4 %	94,1 %
Paris / Neuilly / Levallois	94,8 %	95,8 %
Croissant Ouest et La Défense	94,6 %	95,8 %
Première couronne	92,0 %	89,9 %
GMR	98,6 %	97,9 %
Autres France	88,0 %	84,0 %
Italie	98,4 %	98,7 %
Milan	98,0 %	98,3 %
Patrimoine Telecom Italia (QP 51 %)	100,0 %	100,0 %
Autres Italie	96,3 %	97,3 %
Allemagne	85,1 %	86,4 %
Berlin	87,4 %	85,0 %
Frankfurt	88,8 %	90,3 %
Düsseldorf	93,5 %	93,8 %
Autres (Hambourg et Munich)	78,3 %	81,4 %
TOTAL BUREAUX	94,4 %	94,5 %

- En France, le taux d'occupation diminue de - 30 bps à 94,1 %, contre 94,4 % à fin 2022, principalement en raison de la libération d'un actif (Atlantis, déjà reloué à 70 %) et d'une livraison au 1er trimestre 2023 (Maslö, désormais loué à 87 %) ;
- En Italie, le taux d'occupation progresse de + 30 bps à 98,7 %, contre 98,4 % à fin 2022, du fait des nouvelles locations ;
- En Allemagne, le taux d'occupation augmente de 130 bps à 86,4 % par rapport à fin 2022. Cela résulte principalement des locations, notamment sur Zeughaus à Hambourg et sur CCC à Francfort.

1.3.1.7 Valorisation du patrimoine Bureaux

1.3.1.7.1 Évolution de la valeur du patrimoine : -17,5% sur les Bureaux

(En millions d'euros, Hors Droits, part du groupe)	Valeur 2022	Investissements	Cessions	Variations de valeur	Reclassement stock	Valeur 2023
Actifs en exploitation	7 913	81	- 529	- 878	36	6 623
Actifs en développement	1 595	184	- 187	- 160	- 208	1 224
TOTAL BUREAUX	9 508	265	- 716	- 1 038	- 172	7 847

La valeur du patrimoine a baissé de - 1 661 M€ depuis la fin 2022 (- 17,5 %), principalement pour les raisons suivantes:

- 1 038 M€ liés à la chute de la valeur **à périmètre constant** (- 11,7 %), du fait de l'extension des taux plafonds et de la révision des prix sur les actifs nécessitant un repositionnement ;
- + 265 M€ investis dans des **projets de développement** et des **travaux d'amélioration** sur des actifs en exploitation ;
- 716 M€ de **cessions**.

1.3.1.7.2 Variation à périmètre constant : - 11,7 %

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2022 100%	Valeur 2022 part du groupe	Valeur 2023 100%	Valeur 2023 part du groupe	Variation à PC ⁽¹⁾	Rendement ⁽²⁾ 2022	Rendement ⁽²⁾ 2023	% du total
France	6 615	5 547	5 010	4 117	- 14,5 %	4,7 %	5,5 %	52 %
Paris / Neuilly / Levallois	3 069	2 837	2 476	2 293	- 11,5 %	3,8 %	4,5 %	29 %
Croissant Ouest et La Défense	940	796	604	496	- 23,5 %	5,8 %	7,2 %	6 %
Première couronne	1 622	1 146	1 283	864	- 17,9 %	5,4 %	6,3 %	11 %
GMR	918	700	601	417	- 12,3 %	4,8 %	6,0 %	5 %
Autres France	67	67	46	46	- 4,7 %	8,2 %	9,3 %	1 %
Italie	3 014	2 520	2 963	2 491	- 3,2 %	5,2 %	5,6 %	32 %
Milan	1 915	1 915	1 932	1 932	- 2,5 %	4,9 %	5,3 %	25 %
Patrimoine Telecom Italia (51 % de détention)	1 007	513	963	491	- 2,4 %	5,7 %	6,2 %	6 %
Autres Italie	92	92	68	68	- 21,6 %	8,6 %	9,2 %	1 %
Allemagne	1 699	1 441	1 473	1 239	- 17,1 %	4,1 %	5,2 %	16 %
Berlin	509	335	467	306	- 18,4 %	3,9 %	4,6 %	4 %
Frankfurt	483	445	411	378	- 15,3 %	4,5 %	5,7 %	5 %
Düsseldorf	303	285	251	237	- 20,1 %	4,7 %	5,8 %	3 %
Autres (Hambourg & Munich)	405	376	344	319	- 15,7 %	3,6 %	4,9 %	4 %
TOTAL BUREAUX	11 328	9 508	9 446	7 847	- 11,7 %	4,8 %	5,5 %	100 %

(1) PC : périmètre constant.

(2) Rendement hors projets de développement.

La variation de - 11,7 % de la valeur à périmètre constant s'explique principalement par la hausse des taux de capitalisation, sur l'ensemble des zones géographiques et plus particulièrement sur les actifs situés en périphérie

Dans l'ensemble, la baisse de la valeur de - 11,7 % est principalement liée à l'environnement de marché. On note de fortes disparités entre les actifs situés en centre-ville (la majeure partie de notre patrimoine, 69 %), en baisse de - 8,1 % sur un an, les actifs situés dans les principaux pôles d'affaires, en baisse de - 18 %, et les actifs non-core, en baisse de - 20,9 %.

Le rendement moyen progresse de + 75 bps à 5,5 %.

1.3.1.8 Actifs détenus en quote-part

Les actifs détenus en quote-part sont les suivants :

- la Tour CB21 (détenue à 75 %) à La Défense ;
- les actifs Silex 1 et 2 à Lyon (détenus à 50,1 % et entièrement consolidés) ;

- le projet So Pop à Paris Saint-Ouen (détenu à 50,1 % et entièrement consolidé) ;
- le projet Streambuilding à Paris 17e (détenu à 50 % et entièrement consolidé),
- les campus Dassault à Vélizy (détenus à 50,1 % et entièrement consolidés) ;
- le campus New Vélizy pour Thales (détenu à 50,1 % et comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence) ;
- Euromed Center à Marseille (détenu à 50 % et comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence) ;
- Cœur d'Orly dans le Grand Paris (détenu à 50 % et comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence).

1.3.2 Résidentiel Allemagne : 31% du patrimoine de Covivio

Covivio intervient sur le secteur résidentiel en Allemagne au travers de sa filiale Covivio Immobilien, détenue à 61,7 %. Les données chiffrées sont présentées en 100 % et en part du groupe Covivio.

Covivio détient environ 41 100 unités à Berlin, Hambourg, Dresde, Leipzig et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, ce qui représente 7,2 Md€ (4,7 Md€ part du groupe) d'actifs.

Covivio est principalement exposée aux villes A en Allemagne, avec une exposition de 100 % aux zones métropolitaines de plus d'un million d'habitants et de 90 % aux villes de plus de 500 000 habitants. Covivio cible le marché de l'habitat haut de gamme.

L'exposition à Berlin, où la pénurie de logements est la plus importante en Allemagne, représente 57 % à fin 2023. Le patrimoine de Covivio à Berlin est de grande qualité, avec 68 % d'immeubles construits avant 1950 et 68 % déjà divisés en immeubles de copropriété.

1.3.2.1 Le déséquilibre offre/demande s'est accentué en 2023, soutenant les loyers

- En Allemagne, la demande de logements continue à augmenter depuis le début de l'année, dans un contexte de hausse du nombre d'habitants alors que les livraisons de logements, autour de 270 000 unités en 2023, restent loin de l'objectif gouvernemental (> 400 000 logements/an).

- Cette pénurie continue de soutenir les loyers en Allemagne et notamment à Berlin. Les loyers moyens demandés sur les constructions neuves à Berlin progressent de + 9 % à 19,4 €/m² sur un an, tandis que les loyers demandés sur les immeubles existants augmentent de + 6 % à 12,9 €/m² selon Riwis/Bulwiengesa.
- Le marché allemand de l'investissement résidentiel (pour les immeubles collectifs de plus de 30 logements) est en baisse de - 38 % en 2023 par rapport à l'année précédente, à 7,5 Md€. Le marché privé a également été impacté, comme le montrent les crédits immobiliers privés enregistrés par la Bundesbank, en baisse de - 37 % sur un an à 161 Md€.
- Les prix moyens baissent légèrement, de - 4 % pour les bâtiments existants, à 4 750 €/m², toujours bien au-dessus de la valorisation actuelle du patrimoine résidentiel de Covivio (3 052 €/m² à Berlin). Le prix du mètre carré pour les bâtiments neufs a également baissé - 2,8 % à 7 000 €/m².

En 2023, les activités de Covivio ont été marquées par :

- une croissance locative accélérée : + 3,9 % à périmètre constant (contre + 3,1 % en 2022) ; et
- 10,8 % de baisse de valeur à périmètre constant, en raison de la hausse des taux d'intérêt.

1.3.2.2 Revenus locatifs comptabilisés : + 3,9% à périmètre constant

(En millions d'euros)	Loyers 2022 100%	Loyers 2022 part du groupe	Loyers 2023 100%	Loyers 2023 part du groupe	Variation part du groupe (en%)	Variation (en%) à PC ⁽¹⁾ part du groupe	% des loyers totaux
Berlin	140,0	92,0	147,7	96,9	+ 5,5 %	+ 4,0 %	52 %
Dresde et Leipzig	22,8	14,8	23,3	15,1	+ 2,3 %	+ 2,9 %	8 %
Hambourg	17,4	11,4	18,5	12,1	+ 6,2 %	+ 4,4 %	7 %
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	92,7	58,4	96,7	60,9	+ 4,3 %	+ 3,9 %	33 %
Essen	34,2	21,3	35,7	22,2	+ 4,4 %	+ 4,0 %	12 %
Duisburg	16,1	10,0	16,6	10,3	+ 2,8 %	+ 4,1 %	6 %
Müllheim	10,6	6,7	11,2	7,1	+ 6,0 %	+ 3,2 %	4 %
Oberhausen	9,7	6,3	10,1	6,6	+ 4,2 %	+ 3,9 %	4 %
Autres	22,1	14,2	23,1	14,8	+ 4,6 %	+ 3,9 %	8 %
TOTAL	272,9	176,6	286,0	185,1	+ 4,8 %	+ 3,9 %	100 %
dont Résidentiel	235,0	151,7	245,1	158,2	+ 4,3 %	+ 3,2 %	85 %
dont Autre commercial ⁽²⁾	37,8	24,8	41,1	26,9	+ 8,5 %	+ 8,7 %	15 %

(1) PC : périmètre constant.

(2) Commerces de pied d'immeuble, parcs de stationnement, etc.

Les revenus locatifs s'élevaient à 185,1 M€ part du groupe en 2023, en hausse de + 4,8 % (+ 8,5 M€) sous les effets combinés :

- à Berlin, de la croissance locative à périmètre constant qui est de + 4,0 % (+ 3,6 M€) portée par l'indexation (+ 2,0 pts) et les relocations (+ 1,4 pts) avec une forte hausse (+ 31 % en 2023) ;
- en dehors de Berlin, de la croissance des loyers à périmètre constant qui a été soutenue dans toutes les villes (+ 3,8 % en moyenne, + 3,2 M€) sous l'effet des relocations (y compris les modernisations) et de l'indexation.

1.3.2.3 Loyers annualisés : 189,4 M€ part du groupe

(En millions d'euros)	Surface (en m ²)	Nombre de lots	Loyers annualisés 2022 part du groupe	Loyers annualisés 2023 100%	Loyers annualisés 2023 part du groupe	Variation part du groupe (en%)	Loyer moyen (en m € / m ² / mois)	% des loyers totaux
Berlin	1 308 503	17 852	95,5	150,3	98,5	+ 3,2 %	9,6 €/m ²	52 %
Dresde et Leipzig	266 623	4 354	15,0	23,9	15,5	+ 2,9 %	7,5 €/m ²	8 %
Hambourg	148 988	2 415	12,0	19,4	12,7	+ 5,9 %	10,8 €/m ²	7 %
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 103 280	16 482	60,3	99,5	62,7	+ 4,1 %	7,5 €/m ²	33 %
Essen	393 973	5 757	22,2	36,6	22,7	+ 2,5 %	7,7 €/m ²	12 %
Duisburg	198 572	3 033	10,1	17,0	10,6	+ 4,1 %	7,1 €/m ²	6 %
Müllheim	130 315	2 180	6,8	11,7	7,4	+ 7,5 %	7,5 €/m ²	4 %
Oberhausen	124 840	1 830	6,6	10,4	6,8	+ 4,2 %	7,0 €/m ²	4 %
Autres	255 580	3 682	14,5	23,8	15,2	+ 4,8 %	7,8 €/m ²	8 %
TOTAL	2 827 395	41 103	182,8	293,0	189,4	+ 3,6 %	8,6 €/M²	100 %
dont Résidentiel	2 591 915	39 550	156,2	251,6	162,3	+ 3,9 %	8,1 €/m ²	86 %
dont Autre commercial*	235 480	1 553	26,4	41,4	27,1	+ 2,8 %	14,7 €/m ²	14 %

* Commerces de pied d'immeuble, parcs de stationnement, etc.

La répartition du patrimoine reste relativement stable depuis quelque temps, Berlin générant un peu plus de 50 % des revenus locatifs (stable par rapport à 2022), au travers d'unités résidentielles et de certains commerces (principalement des commerces de pied d'immeuble).

Les revenus locatifs (8,6 €/m²/mois en moyenne) offrent un solide potentiel de croissance par réversion par rapport aux loyers de relocation enregistrés sur tous les marchés, notamment Berlin (25 %- 30 %) Hambourg (20 %-25 %), Dresde et Leipzig (10 %-15 %) et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (20 %-25 %).

1.3.2.4 Indexation

Les revenus locatifs des logements en Allemagne évoluent selon divers mécanismes.

1.3.2.4.1 Les loyers de relocation

Il est en principe possible d'augmenter le loyer librement, sous réserve que le bien ne soit pas financé par des subventions gouvernementales.

Par exception à ce principe de liberté de fixation des loyers, certaines villes comme Berlin, Hambourg, Cologne, Düsseldorf, Dresde et Leipzig ont appliqué un plafonnement des loyers (*Mietpreisbremse*) de relocation. Dans ces villes, le loyer de relocation ne peut excéder de plus de 10 % le loyer de référence (*Mietspiegel*), sauf dans les cas suivants :

- si le bien a été modernisé au cours des trois dernières années, le loyer de relocation peut dépasser la limite de +10 % et atteindre un maximum de 8 % des coûts de modernisation ;
- dans le cadre d'une modernisation complète (montant de travaux supérieur à un tiers des coûts de nouvelle construction), il est possible d'augmenter librement le loyer,
- si le loyer reçu du locataire précédent est supérieur à la limite de +10 %, alors ce loyer constitue la limite en cas de relocation.

Les immeubles construits après le 1er octobre 2014 ne sont pas inclus dans le plafonnement des loyers.

1.3.2.4.2 Sur les baux en cours

Pour les locataires résidentiels, le loyer peut généralement être ajusté en fonction du loyer comparatif local (*Mietspiegel*), qui est généralement déterminé sur la base de l'indice des loyers. Outre ce mode de révision, il est également possible de conclure un contrat de loyer indexé ou progressif. Une combinaison successive de méthodes de révision peut également être convenue par contrat (par exemple, un loyer progressif pour les cinq premières années du contrat, suivi d'une révision sur la base du loyer comparatif local).

Révision sur la base du loyer comparatif local : le loyer actuel peut être augmenté de 15 à 20 % dans les trois ans, selon les régions, sans dépasser le loyer comparatif local (*Mietspiegel*). Ce type de contrat représente environ 90 % de nos revenus locatifs.

1.3.2.4.2 Pour les baux en cours avec réalisation de travaux :

Si des travaux ont été réalisés, le loyer peut être augmenté de 8 % au maximum du montant desdits travaux (hors maintenance), en plus de l'augmentation possible d'après l'indice du loyer. Cette augmentation est soumise à trois conditions :

- les travaux permettent d'économiser de l'énergie, d'augmenter la valeur utilitaire ou d'améliorer les conditions de vie à long terme ;
- l'augmentation de loyer prend effet 3 mois après la déclaration d'augmentation de loyer ;
- le loyer ne peut pas être augmenté de plus de 3 €/m² pour les travaux de modernisation du bien sur une période de six ans (2 €/m² si le loyer initial est inférieur à 7 €/m²).

1.3.2.5 Taux d'occupation : un niveau élevé de 99,1%

(en%)	2022	2023
Berlin	98,6%	98,6 %
Dresde et Leipzig	99,6%	99,8 %
Hambourg	99,9%	100,0 %
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	99,7%	99,6 %
TOTAL	99,2%	99,1 %

Le taux d'occupation s'établit à 99,1 %. Il se maintient au-dessus de 98 % depuis fin 2015, reflétant la très bonne qualité du patrimoine et le faible risque locatif du groupe.

1.3.2.6 Valorisation du patrimoine : 7,2 Md€ (4,7 Md€ en part du groupe)

1.3.2.6.1 Évolution de la valeur du patrimoine : -10,8%

(En millions d'euros, Hors Droits, part du groupe)	Valeur 2022	Investissements	Cessions	Variations de valeur	Autres	Valeur 2023
Berlin	2 985	51	- 33	- 340	11	2 674
Dresde et Leipzig	430	6	-	- 57	-	379
Hambourg	401	9	-	- 57	- 2	350
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 422	31	- 0	- 185	0	1 269
TOTAL	5 238	97	- 33	- 639	9	4 672

En 2023, la valeur du patrimoine a baissé de - 10,8 % pour s'établir à 4,7 Md€ part du groupe, impactée par la baisse de valeur à périmètre constant (640 M€).

1.3.2.6.2 Variation à périmètre constant : -10,8%

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2022 100%	Valeur 2022 part du groupe	Surface à 100% (en m ²)	Valeur 2023 100%	Valeur 2023 (en €/m ²)	Valeur 2023 part du groupe	Variation à PC ⁽¹⁾	Rendement 2022	Rendement 2023	% de la valeur totale
Berlin	4 550	2 985	1 299 186	4 078	3 139	2 674	- 10,2 %	3,1 %	3,7 %	57 %
Dresde et Leipzig	663	430	266 623	584	2 190	379	- 11,9 %	3,5 %	4,1 %	8 %
Hambourg	613	401	148 988	536	3 595	350	- 12,7 %	3,0 %	3,6 %	8 %
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	2 258	1 422	1 103 280	2 014	1 826	1 269	- 11,2 %	4,2 %	4,9 %	27 %
Essen	889	552	393 973	782	1 985	485	- 12,1 %	4,0 %	4,7 %	10 %
Duisburg	362	225	198 572	328	1 650	203	- 9,5 %	4,5 %	5,2 %	4 %
Müllheim	245	154	130 315	223	1 712	140	- 12,4 %	4,5 %	5,2 %	3 %
Oberhausen	201	132	124 840	182	1 460	119	- 9,4 %	5,0 %	5,7 %	3 %
Autres	561	360	255 580	499	1 954	320	- 11,0 %	4,1 %	4,8 %	7 %
TOTAL	8 084	5 238	2 818 077	7 212	2 559	4 672	- 10,8 %	3,5 %	4,1 %	100 %
dont Résidentiel	7 162	4 634	2 583 082	6 356	2 461	4 113	- 11,3 %	3,4 %	4,0 %	88 %
dont Autre commercial ⁽²⁾	923	604	234 996	856	3 640	559	- 7,3 %	4,4 %	5,0 %	12 %

(1) PC : périmètre constant.

(2) Commerces de pied d'immeuble, parcs de stationnement, etc.

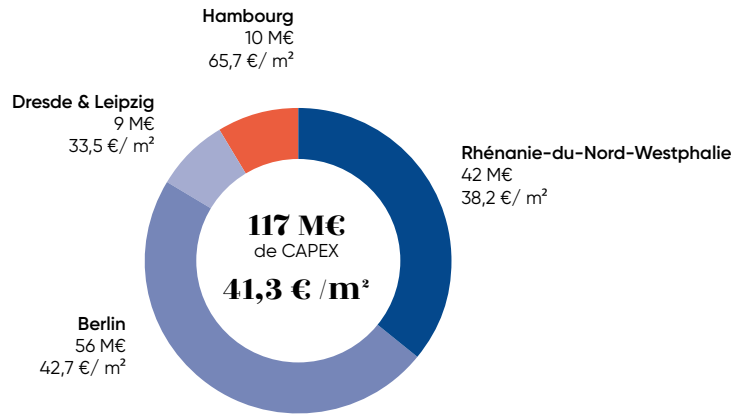
La valeur moyenne du patrimoine résidentiel s'établit à 2 559 €/m², dont 3 052 €/m² à Berlin et 1 826 €/m² en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, et le rendement moyen remonte de + 60 pb sur un an, à 4,1 %. Le patrimoine est valorisé en valeur bloc. 48 % du patrimoine est d'ores et déjà mis en copropriété, en particulier à Berlin (68 %), où l'écart entre valeur en bloc et prix de vente unitaire atteint + 52 %.

En 2023, les valeurs diminuent de - 10,8 % à périmètre constant par rapport à fin 2022, reflétant la hausse des taux d'intérêt. Le rendement moyen du patrimoine est en hausse de + 60 bps à 4,1 %.

1.3.2.7 Capex de maintenance et de modernisation

En 2023, les Capex s'élèvent à 117 M€ (41,3 €/m² ; 76 M€ part du groupe) et les Opex à 21 M€ (7,3 €/m² ; 13 M€ part du groupe).

En moyenne, les projets de modernisation, qui totalisent 78 M€ en 2023 (50 M€ en part du groupe), affichent un rendement immédiat proche de 5 %, pouvant aller jusqu'à 10 % post relocation



1.3.3 Hôtels : 17% du patrimoine de Covivio







Covivio Hotels, filiale de Covivio détenue à 43,9 % au 31 décembre 2023, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) et un acteur immobilier leader en Europe. La société investit à la fois dans les hôtels en bail (fixe ou variable) et en murs & fonds.

Les données sont communiquées en 100 % et en part du groupe Covivio.

Covivio détient un portefeuille d'hôtels de premier ordre d'une valeur de 6,4 Md€ (2,5 Md€ part du groupe) et se concentre sur des biens dans des grandes métropoles européennes loués ou exploités par les principaux opérateurs hôteliers tels qu'Accor, B&B, Marriott, IHG, NH Hotels, etc. Ce portefeuille offre une diversification géographique et locative (à travers 12 pays européens) et des possibilités de gestion d'actifs à travers différents modes de détention (hôtels en bail et murs & fonds).

1.3.3.1 Une performance du segment Hôtellerie à des niveaux historiquement élevés

En 2023, la performance du segment Hôtellerie est exceptionnelle malgré un environnement macroéconomique incertain marqué par l'inflation, la hausse des taux d'intérêt et les tensions géopolitiques.

	HAUSSE DES REVPAR EN 2023 EN EUROPE...		...PORTÉS PAR DES PRIX MOYENS ÉLEVÉS...		...ET PAR L'AMÉLIORATION DES TAUX D'OCCUPATION	
	vs 2022	vs 2019	vs 2022	vs 2019	vs 2022	vs 2019
	+16%	+20%	+8%	+23%	+5.5pt	-1.8pt
	+28%	+32%	+15%	+35%	+7.4pt	-1.8pt
	+14%	+22%	+10%	+26%	+2.5pt	-2.2pt
	+18%	+16%	+10%	+23%	+5.1pt	-3.6pt
	+18%	+18%	+10%	+22%	+5.1pt	-2.3pt
	+21%	+6%	+8%	+16%	+7.5pt	-6.3pt

- Les principaux marchés européens de Covivio Hotels ont largement dépassé leurs performances de 2019, avec un RevPAR en Europe de + 16 %, allant de + 6 % pour l'Allemagne à + 32 % pour l'Italie.
- Le Pricing Power de l'activité hôtelière s'est accentué en 2023. Les taux quotidiens moyens ont dépassé les niveaux de 2019 en 2023, de + 23 % en moyenne en Europe, avec une belle performance sur nos principales expositions : + 35 % en Italie, + 25 % en France, + 23 % au Royaume-Uni et + 16 % en Allemagne.
- Le RevPAR du marché français, première destination touristique mondiale, enregistre une hausse de + 22 %.
- La fréquentation touristique au sein de l'Union européenne retrouve un niveau proche de celui d'avant la pandémie. Les perspectives pour 2024 sont très prometteuses en Europe,

notamment en France, avec de nombreux événements tels que les Jeux Olympiques ou le Championnat d'Europe de Football en Allemagne.

- Du côté des investissements, les volumes de transactions enregistrés dans les hôtels en Europe au 3e trimestre depuis le début de l'année 2023 atteignent 9,4 Md€, un chiffre stable par rapport à 2022, montrant une meilleure résilience que les autres classes d'actifs en 2023. L'Espagne et la France ont continué à attirer la majeure partie des investissements.

Les actifs non détenus à 100 % par Covivio Hotels incluent principalement :

- 91 actifs B&B en France, dont 89 détenus à 50,2 % et deux détenus à 31,2 % ;
- 25 actifs AccorInvest en France (23 actifs) et en Belgique (2 actifs), détenus à 31,2 % et 33,3 %.

1.3.3.2 Chiffre d'affaires comptabilisé : + 12,7% de croissance à périmètre constant

(En millions d'euros)	Chiffre d'affaires 2022 100%	Chiffre d'affaires 2022 part du groupe	Chiffre d'affaires 2023 100%	Chiffre d'affaires 2023 part du groupe	Variation (en%) part du groupe	Variation (en%) à PC*
Hôtels en bail – Loyers variables	49,4	21,7	56,4	24,7	+ 14,2 %	+ 18,9 %
Hôtels en bail – Loyers fixes	185,3	75,7	201,3	82,8	+ 9,5 %	+ 8,8 %
Hôtels en murs et fonds – EBITDA	62,0	26,4	75,8	32,3	+ 22,6 %	+ 18,6 %
Chiffre d'affaires total hôtels	296,6	123,7	333,4	139,9	+ 13,1 %	+ 12,7 %

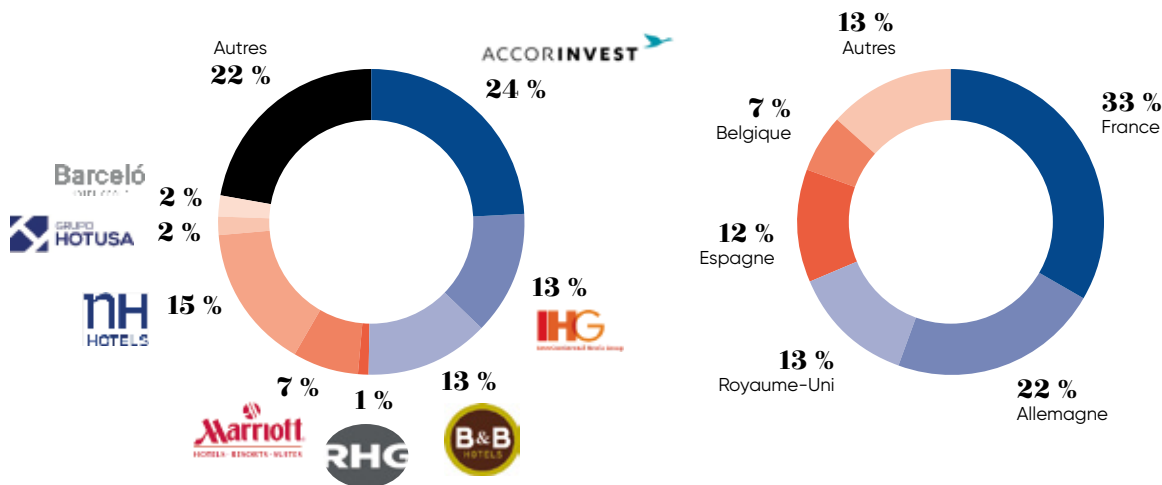
* PC : périmètre constant.

Le chiffre d'affaires des Hôtels a augmenté de + 12,7 % (+ 16,2 M€ part du groupe) par rapport à 2022, du fait des éléments suivants :

- **hôtels en bail :**
 - **le patrimoine AccorInvest** (17 % du chiffre d'affaires Hôtellerie et 20 % du patrimoine hôtelier), qui est indexé sur le chiffre d'affaires hôtelier, a augmenté de + 18,9 % à périmètre constant par rapport à 2022, du fait de la reprise soutenue de l'activité touristique. Ces hôtels de moyenne gamme et économiques sont situés en France et en Belgique,
 - **baux fixes** (60 % du chiffre d'affaires Hôtellerie et 57 % du patrimoine hôtelier) : principalement via l'indexation positive (+ 2,3 M€) et l'asset management (+ 4 M€) ;
 - **hôtels en murs et fonds** (23% du chiffre d'affaires Hôtellerie et 23 % du portefeuille hôtelier) : principalement situés en Allemagne et dans le Nord de la France. L'augmentation de 26,4 M€ à 32,3 M€ (Allemagne + 0,8 M€ et France + 1,3 M€) est due à la reprise de la dynamique du marché.
- **Taux de collecte :** 100% pour les hôtels, hors franchises de loyers et différés de paiement.

1.3.3.3 Chiffre d'affaires annualisé

Répartition par opérateurs et par pays (sur la base du chiffre d'affaires 2023) qui s'élève à 144,9 M€ en part du groupe



Les loyers sont ventilés de la façon suivante : fixes (60 %), variables (17 %) et EBITDA sur contrats de gestion (23 %).

1.3.3.4 Indexation

Les loyers fixes sont indexés sur des indices de référence (ICL et ICC en France et indice prix de consommation pour les actifs à l'étranger).

1.3.3.5 Échéancier des baux : 12,7 années de durée résiduelle ferme des baux

Part du groupe (En millions d'euros)	Baux date de fin (1 ^{re} échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2024	5,0	4 %	0,8	1 %
2025	2,7	2 %	2,5	2 %
2026	2,7	2 %	0,0	0 %
2027	1,0	1 %	1,0	1 %
2028	0,0	0 %	0,0	0 %
2029	14,3	13 %	12,4	11 %
2030	8,7	8 %	8,7	8 %
2031	2,2	2 %	4,1	4 %
2032	3,8	3 %	3,8	3 %
2033	4,9	4 %	6,3	6 %
Au-delà	66,3	59 %	72,0	64 %
TOTAL HÔTELS EN BAIL	111,6	100 %	111,6	100 %

1.3.3.6 Valorisation du patrimoine : - 3,9% à périmètre constant

1.3.3.6.1 Évolution de la valeur du patrimoine

(En millions d'euros, Hors Droits, part du groupe)	Valeur 2022	Investissements	Cessions	Variations de valeur	Autres	Valeur 2023
Hôtels en bail	2 019	5	- 9	- 80	13	1 948
Hôtels en murs et fonds	603	4	-	- 22	1	586
TOTAL HÔTELS	2 622	10	- 9	- 102	14	2 534

À fin 2023, le patrimoine s'élève à 2,5 Md€ part du groupe, en recul de 87 M€ par rapport à fin 2022, ce qui s'explique essentiellement par la variation négative de la valeur à périmètre constant (102 M€).

1.3.3.6.2 Variation à périmètre constant : -3,9%

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2022 100%	Valeur 2022 part du groupe	Valeur 2023 100%	Valeur 2023 part du groupe	Variation à PC ⁽¹⁾	Rendement ⁽²⁾ 2022	Rendement ⁽³⁾ 2023	% de la valeur totale
France	2 209	726	2 117	701	- 3,6 %	4,7 %	5,6 %	28 %
Paris	853	314	833	309				12 %
Grand Paris (hors Paris)	500	137	461	127				5 %
Métropoles régionales	525	169	511	164				6 %
Autres villes	332	107	312	101				4 %
Allemagne	666	288	619	267	- 7,1 %	4,8 %	5,6 %	11 %
Francfort	76	32	70	30				1 %
Munich	51	22	45	20				1 %
Berlin	73	32	70	30				1 %
Autres villes	467	202	434	188				7 %
Belgique	262	103	244	96	- 6,8 %	6,0 %	7,2 %	4 %
Bruxelles	101	36	96	34				1 %
Autres villes	160	67	148	61				2 %
Espagne	646	284	636	279	+ 0,3 %	5,3 %	6,2 %	11 %
Madrid	289	127	282	124				5 %
Barcelone	216	95	222	97				4 %
Autres villes	142	62	132	58				2 %
Royaume-Uni	665	292	662	290	- 4,4 %	4,5 %	5,6 %	11 %
Italie	277	121	266	117	- 4,8 %	5,0 %	5,5 %	5 %
Autres pays	467	205	451	198	- 4,1 %	5,1 %	5,7 %	8 %
Total Hôtels en bail	5 193	2 019	4 996	1 948	- 4,0 %	4,9 %	5,8 %	77 %
France	300	132	311	136	+ 2,4 %	5,8 %	6,5 %	5 %
Lille	109	48	103	45				2 %
Autres villes	191	84	208	91				4 %
Allemagne	875	364	842	350	- 4,5 %	4,8 %	6,1 %	14 %
Berlin	621	258	592	246				10 %
Dresde et Leipzig	199	83	193	80				3 %
Autres villes	55	23	57	24				1 %
Autres pays	245	107	228	100	- 8,4 %	5,8 %	6,8 %	4 %
Total Hôtels en murs et fonds	1 420	603	1 380	587	- 3,7 %	5,2 %	6,2 %	23 %
TOTAL HÔTELS	6 613	2 622	6 376	2 535	- 3,9 %	5,0 %	5,9 %	100 %

(1) PC : périmètre constant sur une base de 12 mois.

(2) Le rendement 2021 est calculé sur la base du chiffre d'affaires fixe 2021 ; Le chiffre d'affaires variable et l'EBITDA des hôtels en mur et fond sont calculés sur la base de 2019.

(3) Le rendement 2022 est calculé sur la base du chiffre d'affaires et du rendement de l'EBITDA 2022 des hôtels en murs et fonds.

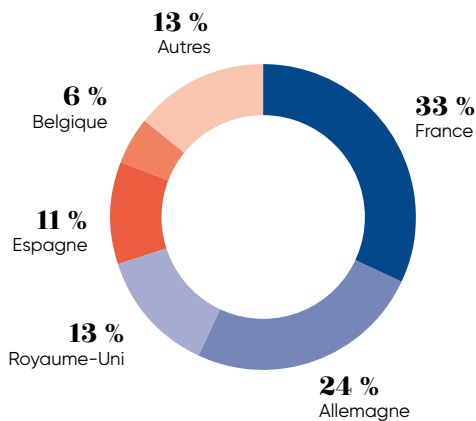
À fin décembre 2023, Covivio détenait un portefeuille hôtelier unique d'une valeur de 2,5 Md€ part du groupe (6,4 Md€ à 100 %) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

- **des emplacements de qualité** : note moyenne d'emplacement Booking.com de 8,9/10 et 89 % situés dans les grandes villes européennes ;
- **un patrimoine diversifié** : en termes de pays (douze pays, aucun ne représentant plus de 33 % du patrimoine total) et de segment (67 % économique/milieu de gamme et 33 % haut de gamme) ;
- **des opérateurs hôteliers de qualité** avec des baux à long terme : 16 opérateurs hôteliers et une durée de location moyenne de 12,2 années.

La valeur du patrimoine a reculé de **-3,9 % à périmètre constant**, découlant à la fois des éléments suivants :

- **patrimoine en murs d'exploitation (-4,0 %)** : cette baisse, principalement liée à la hausse des taux plafonds, a été contrebalancée par un effet résultat positif résultant de l'amélioration de la performance des hôtels et de l'indexation des loyers ;
- **patrimoine en murs et fonds (-3,7 %)** : la valeur du segment Hôtels Allemagne recule de 4,5 % en 2023, reflétant la performance du marché et une hausse des taux d'intérêt. bonne performance du patrimoine français avec une progression de la valeur de +2,4 % grâce à un actif situé dans le sud de la France qui a été rénové et au rebond de la performance du marché.

Répartition géographique du patrimoine en valeur



89% des actifs situés dans de grandes villes européennes



1.4 Renseignements financiers et commentaires

L'activité de Covivio consiste en l'acquisition ou le développement, la détention, l'administration et la location de biens, notamment de Bureaux en France, en Italie et en Allemagne, de Biens résidentiels en Allemagne ainsi que d'Hôtels en Europe.

Enregistrée en France, Covivio est une société anonyme à Conseil d'Administration.

Les informations relatives au Résidentiel Allemagne qui figurent ci-après incluent certains actifs de Bureaux détenus par la filiale, Covivio Immobilien.

1.4.1 Comptes consolidés

1.4.1.1 Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2023, le périmètre de consolidation de Covivio couvrait les sociétés basées en France et dans plusieurs pays européens. Les principaux taux de détention des sociétés consolidées en intégration globale et non détenues à 100 % sont les suivants :

Filiales	31/12/2022	31/12/2023
Covivio Hotels	43,9 %	43,9 %
Covivio Immobilien	61,7 %	61,7 %
Sicaf (portefeuille Telecom Italia)	51,0 %	51,0 %
OPCI CB21 (Tour CB21)	75,0 %	75,0 %
Covivio Alexanderplatz	55,0 %	55,0 %
SCI Latécoère (DS Campus)	50,1 %	50,1 %
SCI Latécoère 2 (extension DS Campus)	50,1 %	50,1 %
SCI 15 rue des Cuirassiers (Silex 1)	50,1 %	50,1 %
SCI 9 rue des Cuirassiers (Silex 2)	50,1 %	50,1 %
Sas 6, Rue Fructidor (So Pop)	50,1 %	50,1 %
SCCV Fontenay-sous-Bois (Résidentiel France)	50,0 %	50,0 %
SCCV Bobigny (Résidentiel France)	60,0 %	60,0 %
SNC N2 Batignolles (Streambuilding)	50,0 %	50,0 %
SCI N2 Batignolles (Streambuilding)	50,0 %	50,0 %
Hôtel N2 (Streambuilding – Zoku)	100,0 %	50,1 %

1.4.1.2 Principes comptables

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), ainsi que leurs interprétations. Les états financiers ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 15 février 2024.

1.4.1.3 Compte de résultat simplifié – part du groupe

Part du groupe (En millions d'euros)	2022	2023	Var.	%
Loyers nets	550,3	558,7	+ 8,4	2 %
EBITDA activité murs et fonds et Flex Office	38,9	47,9	+ 9,0	+ 23 %
Résultat des autres activités (yc. promotion immobilière)	22,9	17,8	- 5,1	- 22 %
REVENUS NETS	612,1	624,4	+ 12,3	+ 2 %
Coûts de fonctionnement net	- 83,3	- 84,6	- 1,3	+ 2 %
Amortissement des biens d'exploitation	- 35,9	- 44,4	- 8,5	+ 24 %
Variation nette des provisions et autres	6,6	11,4	+ 4,8	+ 72 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	499,5	506,8	+ 7,3	+ 1 %
Résultat net des immeubles en stock	- 2,3	- 0,1	+ 2,2	n.a.
Résultat des ajustements de valeurs	- 119,5	- 1 751,8	- 1 632,4	n.a.
Résultat des cessions d'actifs	- 6,8	- 34,3	- 27,5	+ 408 %
Résultat de cession de titres	24,9	- 1,0	- 25,8	n.a.
Résultat des variations de périmètre et autre	- 0,4	- 2,0	- 1,6	+ 370 %
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	395,4	- 1 282,4	- 1 677,8	N.A.
Résultat des sociétés non consolidées	0,0	0,0	+ 0,0	n.a.
Coût de l'endettement financier net	- 87,2	- 97,4	- 10,2	+ 12 %
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	- 7,2	- 7,3	- 0,1	+ 1 %
Ajustement de valeur des instruments dérivés	371,9	- 132,4	- 504,3	n.a.
Actualisation des dettes et créances et résultat de la variation	- 0,3	0,2	+ 0,4	n.a.
Amortissement anticipé du coût des emprunts	- 0,9	- 1,5	- 0,6	n.a.
Quote-part de résultat des entreprises associées	40,1	- 33,2	- 73,3	n.a.
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT	711,8	- 1 554,1	- 2 265,9	N.A.
Impôts différés	- 75,2	156,6	+ 231,8	n.a.
Impôts sur les sociétés	- 15,8	- 21,2	- 5,4	+ 34 %
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	620,7	- 1 418,8	- 2 039,5	N.A.

1.4.1.3.1 Chiffre d'affaires net de 624,4 M€ (+ 2%)

Le chiffre d'affaires net part du groupe progresse notamment grâce à la fois au dynamisme de l'activité locative dans toutes les branches d'activité et à la forte activité opérationnelle dans les hôtels, malgré l'impact des cessions dans le segment Bureaux.

Part du groupe (En millions d'euros)	2022	2023	Var.	%
Bureaux France	156,7	150,1	- 6,5	- 4 %
Bureaux Italie (yc. Commerces)	91,2	89,8	- 1,4	- 2 %
Bureaux Allemagne	31,9	37,5	+ 5,6	+ 18 %
Total Bureaux	279,7	277,4	- 2,3	- 1 %
Résidentiel Allemagne	167,5	172,6	+ 5,1	+ 3 %
Hôtels (yc. Commerces)	102,5	108,7	+ 6,2	+ 6 %
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS	550,3	558,7	+ 8,4	+ 2 %
EBITDA activité Murs & Fonds et Flex Office	38,9	47,9	+ 9,0	+ 23 %
Résultat des autres activités	22,9	17,8	- 5,1	- 22 %
REVENUS NETS	612,1	624,4	+ 12,3	+ 2 %

Bureaux France : baisse résultant de la vente d'actifs, partiellement compensée par l'indexation et les livraisons.

Bureaux Italie : recul principalement dû à la vente d'actifs, partiellement compensé par la croissance des loyers à périmètre constant tirée par une indexation élevée.

Bureaux Allemagne : augmentation des loyers bénéficiant d'une forte indexation et d'une légère réduction du taux de vacance.

Résidentiel Allemagne : augmentation portée par la poursuite de la croissance des loyers tirée principalement par l'indexation, les travaux de modernisation et la réversion positive.

Hôtels : reprise très forte et régulière sur la période avec un impact significatif sur les loyers variables.

- **EBITDA de l'activité hôtelière et Flex-Office :** hausse des revenus de l'activité hôtelière à la suite de l'acquisition de 3 fonds au Royaume-Uni et de 2 fonds en Belgique au cours du 4ème trimestre 2022. L'activité Flex-Office progresse légèrement grâce à la montée en puissance de ce segment et à l'ouverture de nouveaux espaces à Milan à effet année pleine en 2023.

- **Résultat des autres activités :** la variation du résultat net des autres activités provient du ralentissement des projets immobiliers en Résidentiel Allemagne et France.

- **Coûts de fonctionnement nets :** forte maîtrise des coûts compensant la baisse des commissions externes.

- **Amortissement des biens d'exploitation :**

Veillez noter que ce poste inclut l'amortissement lié au droit d'utilisation en vertu de l'IFRS 16. Cet amortissement du droit d'utilisation est principalement lié aux bâtiments et sièges sociaux occupés par leur propriétaire. L'augmentation de 8,4 M€ est principalement due aux nouveaux hôtels exploités au Royaume-Uni (trois hôtels), en Belgique (deux hôtels à Bruges) et

en France (un hôtel à Paris) et à l'effet année pleine du nouveau site Wellio ouvert en 2022.

- **Variation de juste valeur des actifs :**

Le compte de résultat comptabilise les variations de juste valeur (- 1 751,8 M€) des actifs sur la base des expertises réalisées sur le patrimoine. Ce poste ne tient pas compte de la variation de la juste valeur des actifs enregistrée au coût d'amortissement en vertu de la Norme IFRS, mais en tient compte dans l'EPRA NAV (hôtels en murs et fonds, actifs Flex Office et autres immeubles occupés par le propriétaire). Pour le détail de l'évolution du patrimoine par activité, voir la section 1 du présent document.

- **Produits des cessions d'actifs et des cessions de valeurs mobilières :**

Les produits des cessions d'actifs ont contribué à hauteur de - 34,3 M€ au cours de l'année.

- **Coût de l'endettement financier net :**

Le coût de la dette financière nette augmente en raison de la hausse des taux d'intérêt, partiellement compensée par une diminution de l'endettement net.

- **Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail :**

Le groupe loue quelques biens fonciers en vertu d'un bail à long terme. En vertu de l'IFRS 16, ces coûts de location sont comptabilisés en tant que charges d'intérêt. La situation est stable par rapport à 2022 et se rapporte à l'activité hôtelière pour un montant égal à - 6,7 M€.

- **Ajustement de valeur des instruments dérivés :**

La juste valeur des instruments financiers (instruments de couverture) est légèrement impactée par une baisse moyenne de - 68 bps des taux d'intérêt à dix ans. L'impact sur le compte de résultat se traduit par une baisse de - 132,4 M€.

1.4.1.3.2 Quote-part de résultat des entreprises associées

Part du groupe	En % de détention	Apports aux résultats (en M€)	Valeur	Variation de la valeur des participations (en%)
OPCI Covivio Hotels	8,7 %	0,1	42,1	- 4 %
Lénovilla (New Vélizy)	50,1 %	- 21,0	61,7	- 24,8 %
Euromed	50,0 %	- 5,3	28,6	- 15,6 %
Cœur d'Orly	50,0 %	- 7,3	28,4	- 26,0 %
Phoenix (Hotels)	14,6 %	- 1,0	47,7	- 2,9 %
Zabarella 2023 Srl	64,7 %	- 0,3	13,6	+ 0,0 %
Fondo Porta di Romana	32,0 %	1,5	38,0	+ 8,4 %
TOTAL		- 33,2	260,0	- 7,9 %

Les sociétés mises en équivalence impliquent les secteurs Hôtels en Europe et Bureaux France/Italie :

- OPCI Covivio Hotels : trois portefeuilles d'hôtels, B&B (18 hôtels), Campanile (19 hôtels) et AccorHotels (35 hôtels) détenus à 80 % par Crédit Agricole Assurances ;
- Lenovilla : le campus New Vélizy (47 000 m²), loué à Thalès et détenu en copropriété avec Crédit Agricole Assurances ;
- Euromed à Marseille : un immeuble de bureaux (Calypso) et un hôtel (Golden Tulip) en partenariat avec Crédit Agricole Assurances ;
- Cœur d'Orly dans le Grand Paris : deux bâtiments dans le quartier d'affaires de l'aéroport d'Orly en partenariat avec ADP ;
- Patrimoine d'hôtels Phoenix : détention par Covivio Hotels d'une participation de 32 % (filiale de Covivio à 43,9 %) dans un

patrimoine de 25 hôtels Accor Invest en France et en Belgique et deux hôtels B&B en France ;

- Fondo Porta di Romana à Milan est une co-entreprise entre Covivio (32,0 %), Coima (64,7 %) et Prada (3,3 %) destinée à participer à l'acquisition d'un terrain au sud de Milan (futur village des Jeux Olympiques).

1.4.1.3.3 Impôts

La charge d'impôts sur les sociétés correspond aux impôts :

- des sociétés étrangères ne bénéficiant pas ou bénéficiant partiellement du régime de transparence fiscale (Italie, Allemagne, Belgique, Pays-Bas et Portugal) ;
- des filiales françaises possédant une activité taxable.

L'impôt sur les sociétés a reculé de - 21,2 M€, y compris les impôts sur les ventes (- 8,0 M€).

1.4.1.3.4 EPRA Earnings ajusté à 435,4 M€

	Résultat net En PdG	Retraitements	EPRA Earnings ajusté 2023	EPRA Earnings ajusté 2022
LOYERS NETS	558,7	0,0	558,7	550,3
EBITDA activité murs et fonds et Flex Office	479	0,0	479	38,9
Résultat des autres activités (yc. promotion immobilière)	17,8	0,0	17,8	22,9
REVENUS NETS	624,4	0,0	624,4	612,1
Revenus administration et direction	25,4	0,0	25,4	27,6
Coûts opérationnels	- 110,0	0,0	- 110,0	- 111,0
Amortissement des biens d'exploitation	- 44,4	29,6	- 14,8	- 14,5
Variation nette des provisions et autres	11,4	- 6,4	5,0	3,3
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	506,8	23,2	530,0	517,5
Résultat net des immeubles en stock	- 0,1	0,1	0,0	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	- 1 751,8	1 751,8	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	- 34,3	34,3	0,0	0,0
Résultat de cession de titres	- 1,0	1,0	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre et autre	- 2,0	2,0	0,0	0,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	- 1 282,4	1 812,4	530,0	517,5
Coût de l'endettement financier net	- 97,4	0,0	- 97,4	- 86,3
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	- 7,3	4,6	- 2,7	- 2,6
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 132,4	132,4	0,0	0,0
Actualisation des dettes et créances et résultat de change	0,2	0,0	0,2	- 0,3
Amortissement anticipé du coût des emprunts	- 1,5	1,1	- 0,4	- 0,3
Quote-part de résultat des entreprises associées	- 33,2	52,2	19,0	15,8
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	- 1 554,1	2 002,8	448,6	443,9
Impôts différés	156,6	- 156,6	0,0	0,0
Impôts sur les sociétés	- 21,2	8,0	- 13,2	- 13,7
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	- 1 418,8	1 854,2	435,4	430,2
Nombre d'actions moyen			97 487 850	93 955 927
RÉSULTAT NET PAR ACTION			4,47	4,58

- Le retraitement de l'amortissement des biens d'exploitation (+ 29,6 M€) compense l'amortissement immobilier des activités de Flex-Office et d'hôtels en murs et fonds.
- Le retraitement de la variation nette des provisions (- 6,4 M€) se compose des dépenses de bail à construction liées au bail au Royaume-Uni et de la reprise d'une provision nulle pour 3,2 M€ sur le périmètre Hôtels en Europe.
- Les frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail inhérent au bail du Royaume-Uni, selon l'IAS 40 § 25, à hauteur de 4,6 M€, ont

été annulés et remplacés par les charges locatives payées (voir le montant de - 3,3 M€ à la ligne « Variation nette des provisions et autres »).

- Le retraitement de la quote-part de résultat des filiales permet d'afficher la contribution EPRA Earnings.
- Le retraitement de l'impôt sur les sociétés (+ 8,0 M€) se rapporte aux impôts sur cession.

1.4.1.3.5 EPRA Earnings ajusté par activité

Part du groupe (En millions d'euros)	Bureaux	Résidentiel Allemagne	Hôtels en bail*	Hôtels en murs et fonds	Corporate ou non affectable	2023
Loyers nets	277,9	172,6	107,5	1,2	- 0,4	558,7
EBITDA activité murs et fonds et Flex-Office	15,8	0,0	0,0	32,1	0,0	47,9
Résultat des autres activités (yc. promotion immobilière)	14,4	2,6	0,0	0,0	0,8	17,8
REVENUS NETS	308,1	175,2	107,5	33,3	0,4	624,4
Coûts de fonctionnement net	- 48,1	- 30,6	- 3,2	- 1,1	- 1,5	- 84,6
Amortissement des biens d'exploitation	- 9,3	- 2,1	- 0,1	- 2,1	- 1,2	- 14,8
Variation nette des provisions et autres	4,9	- 0,5	- 0,8	- 0,6	1,9	5,0
Résultat opérationnel	255,6	141,9	103,4	29,5	- 0,4	530,0
Coût de l'endettement financier net	- 40,0	- 31,4	- 19,9	- 6,5	0,5	- 97,4
Charges financières diverses	- 1,0	0,0	- 0,9	- 1,1	- 0,1	- 3,0
Quote-part de résultat des entreprises associées	13,5	0,0	5,5	0,0	0,0	19,0
Impôts sur les sociétés	- 6,1	- 1,5	- 3,7	- 1,5	- 0,5	- 13,2
EPRA EARNINGS AJUSTÉ	221,9	109,0	84,3	20,5	- 0,4	435,4
Marge de promotion	- 3,2	- 2,5	0,0	0,0	0,0	- 5,7
EPRA Earnings	218,8	106,5	84,3	20,5	- 0,4	429,7

* Y compris les Commerces non stratégiques dans le périmètre de la filiale.

1.4.1.3.6 EPRA Earnings des entreprises associées

Part du groupe (En millions d'euros)	Bureaux	Hôtels (en bail)	2023
Loyers nets	13,4	7,7	21,1
Coût de fonctionnement net	- 0,5	- 0,6	- 1,1
Amortissement des biens d'exploitation	1,3	0,4	1,7
Résultat opérationnel	14,2	7,5	21,7
Coût de l'endettement financier net	- 0,7	- 1,8	- 2,5
Impôts sur les sociétés	0,0	- 0,2	- 0,2
QUOTE-PART DES EPRA EARNINGS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	13,5	5,5	19,0

1.4.1.4 Compte de résultat consolidé simplifié (à 100%)

(En millions d'euros, 100%)	2022	2023	Var.	%
Loyers nets	842,3	863,5	+ 21,1	3 %
EBITDA activité Murs & Fonds et Flex Office	74,9	91,3	+ 16,4	+ 22 %
Revenus des autres activités (y compris promotion immobilière)	20,3	8,5	- 11,8	- 58 %
REVENUS NETS	937,6	963,3	+ 25,7	+ 3 %
Coût de fonctionnement net	- 121,2	- 119,4	+ 1,8	- 2 %
Amortissement des biens d'exploitation	- 58,9	- 73,6	- 14,7	+ 25 %
Variation nette des provisions et autres	12,6	25,0	+ 12,4	+ 99 %
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	770,0	795,3	+ 25,3	+ 3 %
Résultat net des immeubles en stock	- 2,4	- 0,1	+ 2,2	n.a.
Résultat des cessions d'actifs	- 0,5	- 379	- 374	n.a.
Résultat des ajustements de valeurs	18,2	- 2 437,3	- 2 455,5	n.a.
Résultat des cessions de titres	24,9	- 0,9	- 25,8	n.a.
Résultat des variations de périmètre	- 0,4	- 4,2	- 3,8	n.a.
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	809,8	- 1 685,2	- 2 494,9	N.A.
Coût de l'endettement financier net	- 139,7	- 165,6	- 25,9	+ 19 %
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	- 15,8	- 15,9	- 0,1	+ 1 %
Ajustement de valeur des instruments dérivés	582,6	- 207,7	- 790,3	n.a.
Actualisation des dettes et créances	- 0,6	0,4	+ 0,9	n.a.
Amortissement anticipé du coût des emprunts	- 1,5	- 1,8	- 0,3	n.a.
Quote-part de résultat des entreprises associées	51,0	- 34,4	- 85,4	n.a.
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT	1 285,8	- 2 110,1	- 3 396,0	N.A.
Impôts différés	- 114,0	253,8	+ 367,8	n.a.
Impôts sur les sociétés	- 23,9	- 46,5	- 22,6	n.a.
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	1 147,9	- 1 902,9	- 3 050,8	N.A.
Participations ne donnant pas le contrôle	527,2	- 484,1	- 1 011,3	n.a.
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	620,7	- 1 418,8	- 2 039,5	N.A.

La baisse de - 3 050,8 M€ du résultat net de la période par rapport à 2022 est liée à la baisse de valeur des actifs immobiliers (- 2 437,3 M€ contre + 18,2 M€ en 2022) et des produits dérivés (- 207,7 M€ contre + 582,6 M€ en 2022), partiellement compensée par la variation des impôts différés liée principalement aux effets décrits ci-dessus (+ 350,8 M€) et de bonnes performances opérationnelles.

Par conséquent, ces effets se retrouvent également dans les participations ne donnant pas le contrôle et dans le résultat net part du groupe.

(En millions d'euros, 100%)	2022	2023	Var.	%
Bureaux France	182,3	179,5	- 2,9	- 2 %
Bureaux Italie (yc. Commerces)	119,9	116,3	- 3,6	- 3 %
Bureaux Allemagne	34,2	40,1	+ 5,9	+ 17 %
Total Bureaux	336,4	335,9	- 0,6	- 0 %
Résidentiel Allemagne	259,1	267,4	+ 8,3	+ 3 %
Hôtellerie Europe (yc. Commerces)	246,2	260,2	+ 14,1	+ 6 %
Autre (essentiellement Résidentiel France)	0,6	0,0	- 0,6	- 100 %
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS	842,3	863,5	+ 21,1	+ 3 %
EBITDA activité Murs & Fonds et Flex Office	74,9	91,3	+ 16,4	+ 22 %
Résultat des autres activités	20,3	8,5	- 11,8	- 58 %
REVENUS NETS	937,6	963,3	+ 25,7	+ 3 %

1.4.1.5 Bilan consolidé simplifié (part du groupe)

(En millions d'euros, part du groupe)

Actif	2022	2023	Passif	2022	2023
Immeubles de Placement	14 343	12 596			
Immeubles de placement en dév.	1 371	1 007			
Autres Immobilisations	985	993			
Sociétés MEE	282	260			
Actifs financiers	233	251			
Impôts Différés Actifs	78	57			
Instruments financiers	562	366	Capitaux propres	9 443	7 957
Actifs destinés à la vente	228	227	Emprunts	7 924	7 703
Cash	343	778	Instruments financiers	244	142
Stocks (activité de négoce et de construction)	190	257	Impôts différés	835	650
Autres	500	420	Autres dettes	670	760
TOTAL	19 116	17 211	TOTAL	19 116	17 211

1.4.1.5.1 Immeubles de placement, immeubles en développement et autres immobilisations

Le patrimoine (dont les actifs destinés à la vente) à fin décembre par secteur opérationnel est le suivant :

Part du groupe (En millions d'euros)	2022	2023	Var.
Bureaux France	5 164	3 932	- 1 232
Bureaux Italie (yc. Commerces)	2 445	2 403	- 42
Bureaux Allemagne	1 335	1 145	- 190
Total Bureaux	8 943	7 479	- 1 464
Résidentiel Allemagne	5 374	4 811	- 563
Hôtellerie Europe (yc. Commerces)	2 606	2 530	- 76
Parkings (et autres)	4	3	- 1
TOTAL DES IMMOBILISATIONS	16 927	14 823	- 2 104

La baisse de l'activité **Bureaux** (- 1 464 M€) s'explique principalement par les cessions (- 587 M€), la variation de la juste valeur (- 1 020 M€) et le reclassement dans les stocks des nouvelles opérations de promotion (- 122 M€), en partie compensées par la hausse de + 220 M€ des Capex et des acquisitions.

La baisse observée au niveau de l'activité **Résidentiel Allemagne** (- 563 M€) provient principalement de la variation de la juste

valeur (- 653 M€), des Capex et des acquisitions (+ 97 M€), partiellement compensée par les cessions de l'exercice (- 31 M€).

La baisse enregistrée sur le **patrimoine Hôtels** (- 76 M€) est principalement le fait du recul de la juste valeur (- 78 M€), des amortissements d'immeubles d'exploitation et autres actifs corporels (- 20,3 M€), des acquisitions et Capex (+ 19 M€), du droit d'utilisation (- 5 M€), compensés par les cessions (- 9 M€) et les gains de change (+ 10 M€).

1.4.1.5.2 Actifs destinés à la vente (inclus dans le total des immobilisations ci-avant), 227,3 M€ à fin 2023

Les actifs destinés à la vente sont composés d'actifs pour lesquels une promesse de cession est signée. La répartition par segment est la suivante :

- 50,7 % des bureaux en France : 115 M€ ;
- 31,2 % des hôtels en Europe : 71 M€ ;
- 15,9 % des bureaux en Italie : 36 M€ ;
- 2,2 % du résidentiel en Allemagne : 5 M€.

1.4.1.5.3 Total capitaux propres part du groupe

Les capitaux propres passent de 9 443 M€ fin 2022 à 7 957 M€ fin 2023, soit une baisse de - 1 486 M€ qui s'explique principalement par :

- le résultat de la période : - 1 418,8 M€ ;
- la distribution de dividendes : - 351,9 M€, partiellement compensée par l'option de paiement en actions (+ 279,1 M€).

1.4.1.5.4 Impôts différés

Les passifs d'impôts différés représentent 650 M€ à la clôture contre 835 M€ en 2022, les actifs d'impôts différés représentent 57 M€ à la clôture contre 78 M€ en 2022. Cette baisse de 164 M€ s'explique principalement par la baisse des valeurs d'expertises en Allemagne (- 116,2 M€), la baisse de la juste valeur des produits dérivés (- 8 M€) et l'entrée dans le régime SCPI britannique au niveau de l'activité Hôtels (- 14 M€).

1.4.1.6 Bilan consolidé simplifié (à 100%)

(En millions d'euros, 100%)

Actif	2022	2023	Passif	2022	2023
Immeubles de Placement	21 391	19 046			
Immeubles de placement en dev.	1 574	1 140			
Autres Immobilisations	1 718	1 730			
Sociétés MEE	401	375			
Actifs financiers	114	118	Capitaux propres	9 443	7 957
Impôts Différés Actifs	86	72	Participations ne donnant pas le contrôle	4 648	4 006
Instruments financiers	813	522	Capitaux propres	14 092	11 963
Actifs destinés à la vente	259	327	Emprunts	10 968	10 707
Cash	462	901	Instruments financiers	300	185
Stocks (activité de négoce et de construction)	264	308	Impôts différés	1 320	1 054
Autres	579	488	Autres dettes	981	1 117
TOTAL	27 661	25 026	TOTAL	27 661	25 026

1.4.1.7 Délai de paiement des fournisseurs et clients (en €)

COVIVIO France

	Article D. 441 I - 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	137					203
Montant total des factures concernées TTC	660 190,64	524 950,48	14 508,82	2 526,66	54 357,78	596 343,74
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	1,38%	1,09%	0,03%	0,01%	0,11%	1,24%
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						N/A
Montant total des factures exclues						N/A
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal – article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						Délais contractuels : Délais légaux : 60 jours



Article D. 441 I.- 2° : Factures émises non réglées
à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
36					5 037
20 182,30	924 642,51	206 986,78	225 843,90	1 345 432,55	2 702 905,74
0,02%	1,04%	0,23%	0,25%	1,51%	3,03%
					N/A
					0,00

Délais contractuels : Délais légaux : Observations :
pas de facturation d'intérêts de retard

COVIVIO Italie

	Article D. 441 I - 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	372	186	186	186	1	187
Montant total des factures concernées TTC	4 519 216,79	542 060,46	47 340,85	7 612,80	10 964,88	607 978,99
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	8,96%					1,21%
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						N/A
Montant total des factures exclues						N/A
Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal) – article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement					Délais contractuels : 30-60-90 jours Délais légaux : 60 jours	



Article D. 441 I.- 2° : Factures émises non réglées
à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
	41	41	41	99	140
	1 585 502,59	49 156,15	609 233,17	905 231,20	3 149 123,11
	2,09%	0,06%	0,80%	1,19%	
					N/A
					12 152 551,87

Délais contractuels : mensuel / trimestriel Délais légaux : Observations :
pas de facturation d'intérêts de retard

1.5 Ressources financières

1.5.1 Synthèse de l'activité financière

Covivio est **noté BBB+ avec une perspective stable par S&P**, tel que confirmé le 16 mai 2023.

Le ratio Loan-to-Value (LTV) de Covivio s'établit à 40,8 % (politique de LTV < 40 %), grâce à une rotation active du patrimoine et malgré des ajustements de valeur. Le coût moyen de la dette augmente légèrement à 1,50 % (+ 26 bps vs fin 2022), grâce à une dette fortement couverte, et la maturité de la dette passe à 4,9 ans (vs 4,8 ans en 2022).

La position de liquidité nette disponible a doublé pour atteindre 2,4 Md€ en part du groupe à fin décembre 2023, incluant 1,6 Md€ de lignes de crédit non tirées et 0,9 Md€ de liquidités minorées de 0,1 Md€ de billets de trésorerie. Cette solide position de liquidité permet de couvrir les échéances de dettes jusqu'au 1^{er} trimestre 2026.

1.5.2 Caractéristiques principales de l'endettement

Part du groupe	31/12/2022	31/12/2023
Dettes nettes, part du groupe (en M€)	7 581	6 925
Taux moyen de la dette	1,24 %	1,50 %
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,8	4,9
Taux de couverture active moyen de la dette	81,5 %	92,3 %
Maturité moyenne de la couverture (en années)	6,3	5,9
LTV Droits Inclus	39,5 %	40,8 %
ICR	6,9x	6,4x
Dettes nettes / EBITDA	14,5x	12,8x

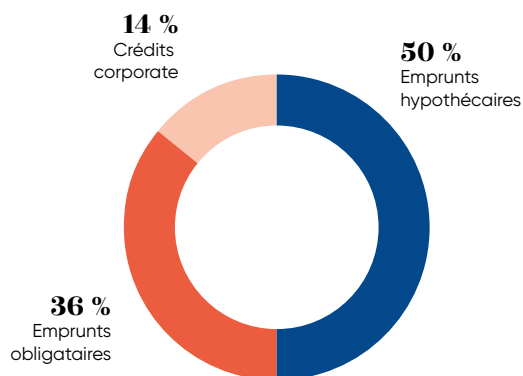
1.5.3 Dette par nature

L'endettement net de Covivio se situe à 6,9 Md€ part du groupe à fin décembre 2023 (9,8 Md€ sur une base consolidée), soit - 0,7 Md€ par rapport à fin 2022.

S'agissant des engagements part du groupe, la part des dettes *corporate* (emprunts obligataires et prêts) progresse à hauteur de 60 % en part du groupe à fin décembre 2023. De plus, Covivio disposait d'un encours de billets de trésorerie de 0,1 Md€ au 31 décembre 2023.

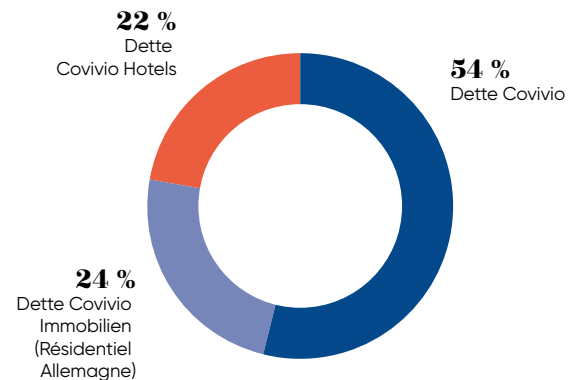
Engagements consolidés

Par nature



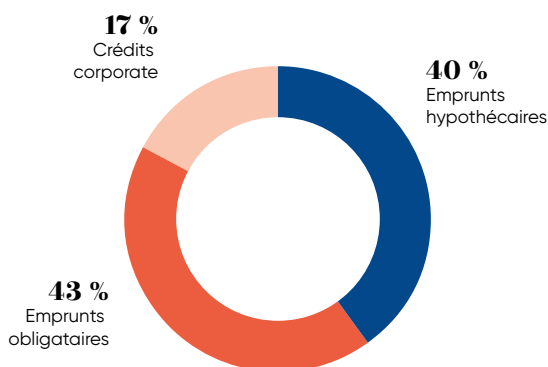
Engagements consolidés

Par entreprise



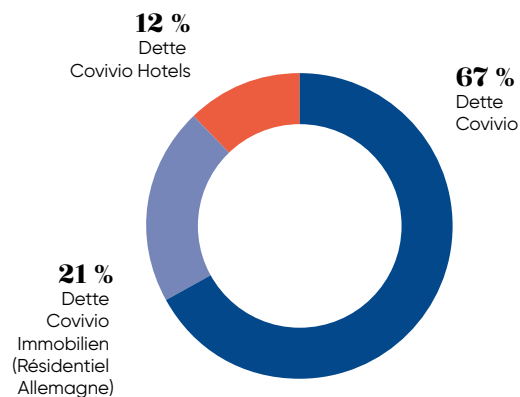
Engagements part du groupe

Par nature



Engagements part du groupe

Par entreprise



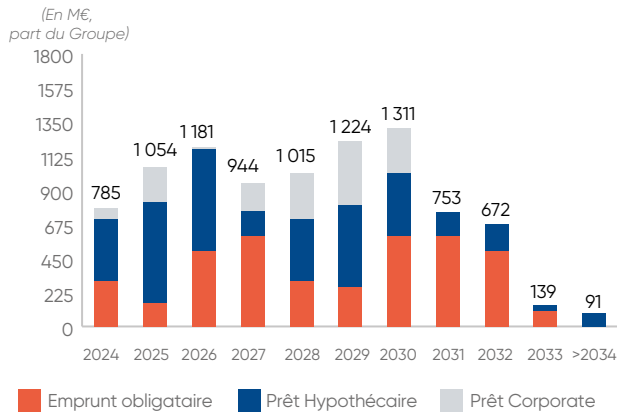
1.5.4 Échéance de la dette

La maturité moyenne de la dette de Covivio s'établit à 4,9 années à fin décembre 2023. Jusqu'en 2024, il n'existe aucune échéance majeure qui ne soit pas déjà couverte ou en cours de renégociation.

Les prochaines échéances importantes auront lieu en 2024 et sont principalement composées d'une obligation de 300 M€ et d'une créance hypothécaire de 150 M€ part du groupe liée au patrimoine de Telecom Italia.

En **2024 et 2025**, environ 17 % des échéances (313 M€) concernent des lignes de crédit non tirées, essentiellement en France et en Allemagne. 25 % (454 M€) concernent des obligations et 58 % (1,1 Md€) se composent d'emprunts bancaires hypothécaires bien diversifiés, tant en termes de classes d'actifs que de géographie : 26 % en Bureaux Allemagne, 30 % en Résidentiel Allemagne, 11 % en Hôtels, 16 % en Bureaux Italie et 17 % en Bureaux France. Aucune dette unitaire arrivant à échéance avant 2025 ne dépasse 350 M€.

Échéancier d'amortissement de la dette par nature

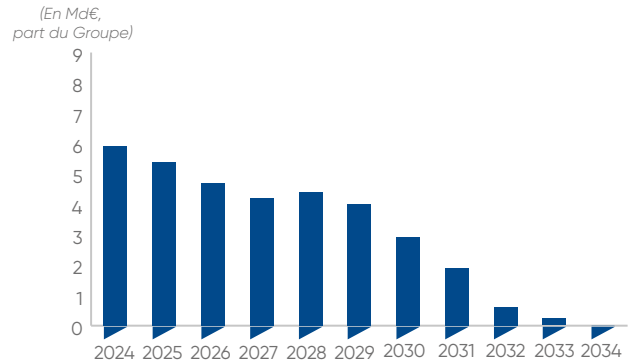


1.5.5 Profil de couverture

En 2023, la dette est couverte à hauteur de 92 % en moyenne sur l'année et de 88 % en moyenne sur les trois années suivantes, le tout sur des maturités équivalentes ou supérieures à la maturité de la dette.

La durée moyenne des couvertures est de 5,9 ans part du groupe.

Maturité de la couverture



1.5.6 Taux d'intérêt moyen de la dette et sensibilité

Le taux d'intérêt moyen sur la dette de Covivio a augmenté (26 pbs), à 1,50 % part du groupe.

1.5.6.1 Structure financière

À l'exclusion des dettes levées sans recours aux filiales du groupe, les dettes de Covivio et de ses filiales sont généralement assorties de covenants bancaires (ICR et LTV) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. À défaut de respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Ces covenants sont établis en part du groupe au niveau de Covivio et de Covivio Hotels.

Enfin, concernant Covivio, certaines facilités de crédits *corporate* sont soumises aux ratios suivants :

Ratio	Seuil covenant	31/12/2023
LTV	60,0 %	43,8 % (*)
ICR	2,00	6,41
Ratio dette gagée	25,0 %	4,1 %

* Hors droits de mutation et accords de ventes.

- Les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2023 à 60 % sur Covivio et Covivio Hotels ;
- Au 31 décembre 2023, les covenants d'ICR consolidés les plus restrictifs s'appliquant aux SCPI s'élevaient à 200 % pour Covivio et Covivio Hotels.

S'agissant de Covivio Immobilien (Résidentiel Allemagne), dont la dette est presque intégralement levée sur un format de type « sans recours », les financements de portefeuilles ne sont assortis d'aucun covenant consolidé LTV ou ICR.

Les covenants sont pleinement respectés à fin décembre 2023. Aucun crédit n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de rating de Covivio, actuellement BBB+, perspective stable (rating S&P), tel que confirmé le 16 mai 2023.

1.5.6.2 Détail du calcul de la *Loan-to-Value* (LTV)

Part du groupe (En millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
Dettes nettes comptables	7 581	6 925
Créances rattachées aux associés (intégrées globalement)	- 169	- 187
Créances sur cessions	- 16	15
Promesses	- 228	- 224
Dettes sur acquisitions	54	33
Dettes nettes	7 222	6 562
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	18 151	15 948
Promesses	- 228	- 224
Actifs financiers	15	15
Créances rattachées aux participations MEE	86	68
Part des entreprises associées	282	260
Valeur des actifs	18 306	16 067
LTV HORS DROITS	41,5 %	43,0 %
LTV DROITS INCLUS	39,5 %	40,8 %

1.5.7 Rapprochement avec les comptes consolidés

1.5.7.1 Dette nette

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Intérêts non contrôlants	Part du groupe
Dettes bancaires	10 707	- 3 005	7 703
Équivalents de trésorerie	901	- 123	778
DETTE NETTE	9 807	- 2 882	6 925

1.5.7.2 Patrimoine

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE	Juste valeur des immeubles en exploitation	Autres actifs destinés à la vente	Droit d'utilisation des immeubles de placement	Intérêts non contrôlants	Part du groupe
Immeubles de placement & développement	20 186	1 067	1 904	- 13	- 260	- 7 912	14 972
Actifs destinés à la vente	327			- 122		- 96	109
ENSEMBLE DU PATRIMOINE	20 513	1 067	1 904	- 135	- 260	- 8 008	15 080
(+) Droits							807
(=) Patrimoine part du groupe y compris les droits							15 887
(-) portefeuille de sociétés consolidées par mise en équivalence							- 412
(+) Juste valeur des activités de négoce							- 257
(+) Autres immeubles d'exploitation							730
PATRIMOINE POUR LE CALCUL DE LA LTV							15 948

1.5.7.3 Ratio de couverture des intérêts

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Intérêts non contrôlants	Part du groupe
EBITDA (Loyers nets (-) Coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	858	307	551
Coût de l'endettement	151	65	86
ICR			6,41

1.6 Reporting EPRA

Le reporting suivant a été établi conformément aux *Best Practices Recommendations* (Recommandations en matière de meilleures pratiques) de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*), disponibles sur le site de l'EPRA (www.epra.com).

Les informations relatives au Résidentiel Allemagne qui figurent ci-après incluent certains actifs de Bureaux détenus par la filiale (Covivio Immobilien).

1.6.1 Évolution des loyers nets (part du groupe)

(En millions d'euros)	2022	Acquisitions	Cessions	Développements	Indexation, asset management et occupation	Autres	2023
Bureaux France	157	0	-12	1	5	0	151
Bureaux Italie (yc. Commerces)	91	0	-11	1	6	3	90
Bureaux Allemagne	32	0	0	0	3	3	38
Total Bureaux	280	0	-23	2	13	7	278
Résidentiel Allemagne	167	1	-1	0	4	1	173
Hôtels (2)	103	0	-2	1	10	-3	109
Autres (yc Résidentiel France)	1	0	0	0	0	-1	0
TOTAL	550	1	-26	3	27	4	559

(1) Livraisons & libérations pour redéveloppement.

(2) Y compris Commerces et hors EBITDA des propriétés en murs et fonds

La croissance du chiffre d'affaires à périmètre constant (y compris l'EBITDA des Hôtels) est de + 6,4 % en 2023.

Réconciliation avec les éléments financiers	2023
Total du tableau d'évolution des revenus locatifs nets (PdG)	559
Ajustements	0
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS PART DU GROUPE (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.3)	559
Intérêts non contrôlants	305
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS À 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.4)	863

1.6.2 Actifs de placement – Données locatives

Les revenus locatifs annualisés correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période, hors mesures incitatives.

- Taux de vacance en fin de période =
$$\frac{\text{Valeur locative de marché des actifs vacants}}{\text{Loyers annualisés contractuels sur actifs occupés} + \text{Valeur locative de marché des actifs vacants}}$$
- Taux de vacance EPRA en fin de période =
$$\frac{\text{Valeur locative de marché des actifs vacants}}{\text{Valeur locative de marché des actifs occupés et vacants}}$$

Part du groupe (En millions d'euros)	Revenus locatifs bruts (en M€)	Revenus locatifs nets (en M€)	Loyer annuel (en M€)	Surface (m ²)	Loyer moyen (€/m ²)	Taux de vacance (hors zone sécurisée) (en%)	Valeur locative estimative des surfaces vacantes (en M€)	Valeur locative estimative de l'ensemble du portefeuille (en M€)	Taux de vacance EPRA (en%)
Bureaux France	168	151	190	978 119	250	5,9 %	22	215	10,1 %
Bureaux Italie (yc. Commerces)	104	90	118	726 488	202	1,3 %	2	122	1,4 %
Bureaux Allemagne	44	38	51	364 644	156	13,6 %	8	55	15,2 %
Total Bureaux	315	278	358	2 069 251	217	5,5 %	32	393	8,1 %
Résidentiel Allemagne	190	173	189	2 827 395	104	0,9 %	2	188	0,9 %
Hôtels en Europe ⁽²⁾	110	109	112	n.c	n.c	-	-	112	-
TOTAL⁽¹⁾	616	559	660	4 896 646	151	3,3 %	34	693	4,8 %

(1) Autres (y compris Résidentiel France).

(2) Dont Commerce et hors EBITDA des immeubles d'exploitation.

Le taux de vacance (3,3 %) inclut les surfaces sécurisées dont la mise en location débutera prochainement, tandis que le taux de vacance EPRA (4,8 %) correspond au taux spot au 31 décembre 2023.

S'agissant du Résidentiel Allemagne, la valeur locative estimative n'inclut pas la réversion potentielle sur tous les marchés,

notamment à Berlin (25-30 %), à Hambourg (20-25 %), à Dresde et Leipzig (10-20 %) et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (20-25 %).

Les loyers au m² moyens sont calculés sur les surfaces totales, y compris les réserves foncières et la vacance sur les projets en développement.

1.6.3 Actifs de placement – Valeur du patrimoine

Part du groupe (En millions d'euros)	Valeur de marché	Variation de juste valeur de l'exercice	Droits	EPRA NIY
Bureaux France	4 117	- 699	193	4,3 %
Bureaux Italie (yc. Commerces)	2 491	- 83	84	4,4 %
Total Bureaux	1 239	- 238	67	3,6 %
Résidentiel Allemagne	7 847	- 1 020	345	4,2 %
Bureaux Allemagne	4 672	- 653	335	3,5 %
Hôtellerie Europe (yc. Commerces)	2 557	- 78	94	5,5 %
Autre (Résidentiel France & Parkings)	4	-	-	n.a.
TOTAL 2021	15 080	- 1 752	773	4,2 %

La variation de juste valeur sur l'exercice présentée ci-dessus exclut les variations de valeur des immeubles en murs & fonds, des hôtels en murs & fonds et des actifs mis en équivalence.

- Le taux de rendement net initial EPRA (EPRA Net Initial Yield) correspond au rapport :

$$\text{EPRA NIY} = \frac{\text{Revenus locatifs annualisés après déduction des avantages restants accordés aux locataires (franchises, plafonnement de loyer) - charges immobilières non récupérées pour l'année}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

1.6.3.1 Réconciliation avec les éléments financiers

(En millions d'euros)	2023
TOTAL VALEUR DU PATRIMOINE (EN PDG, VALEUR DE MARCHÉ)	15 080
Juste valeur des propriétés en murs et fonds	- 1 084
Sociétés mises en équivalence	- 412
Autres actifs destinés à être cédés	3
Droit d'utilisation sur des actifs de placement	122
Juste valeur des parkings	- 3
Immobilisations corporelles	125
ACTIFS DE PLACEMENT PART DU GROUPE* (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.5)	13 831
Intérêts non contrôlants	6 682
ACTIFS DE PLACEMENT À 100% 1 (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.6)	20 513

* Immobilisations + Immeubles en développement + Actifs destinés à la vente.

1.6.3.2 Réconciliation IFRS

(En millions d'euros)	2023
Variation de juste valeur de l'exercice (en PdG)	- 1 752
Autres	-
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR PART DU GROUPE (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.3)	- 1 752
Intérêts non contrôlants	- 685
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR À 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.4)	- 2 437

1.6.4 Actifs en développement

	Forme de détention ⁽¹⁾	% de détention (part du groupe)	Juste valeur déc. 23	Charges financières capitalisées sur l'exercice	Coût total y compris coût financier ⁽²⁾ (en M€, part du groupe)	% Avancement ⁽³⁾	Date de livraison	Superficie à 100% (en m ²)	Prélocactions	Rendement ² (en%)
Meudon Atlas	IG (3)	100 %		0	204	6 %	2026	38 000 m ²	100 %	7,8 %
Paris Grands Boulevards	IG	100 %		1	153	10 %	2027	7 500 m ²	0 %	4,5 %
Paris Monceau	IG	100 %		2	249	11 %	2025	11 200 m ²	0 %	4,4 %
Total Bureaux France			266	3	606	9 %		56 700 m²	47 %	5,6 %
The Sign D	IG	100 %		1	76	47 %	2024	13 200 m ²	92 %	6,1 %
Corte Italia	IG	100 %		2	125	39 %	2025	25 700 m ²	100 %	5,9 %
Rozzano – Strada 8	IG	100 %		1	44	73 %	2024	12 100 m ²	47 %	7,9 %
Symbiosis G+H	IG	100 %		2	198	34 %	2025	38 000 m ²	100 %	6,4 %
Total Bureaux Italie			262	5	443	41 %		89 000 m²	92 %	6,3 %
Düsseldorf Icon	IG	94 %		2	261	13 %	2025	55 700 m ²	55 %	5,0 %
Berlin Alexanderplatz	IG	55 %		3	355	31 %	2027	60 000 m ²	0 %	4,4 %
Total Bureaux Allemagne			326	5	616	24 %		115 700 m²	25 %	4,6 %
TOTAL			854	13	1 665	23 %		261 400 M²	54 %	5,4 %

(1) Coût total y compris terrains et coût financier

(2) Rendement sur coût

(3) IG : Intégration globale

1.6.4.1 Réconciliation avec le pipeline total engagé

Part du groupe (En millions d'euros)	Charges financières capitalisées sur l'exercice	Coût total, y compris coût financier (part du groupe)
Projets entièrement consolidés	13	1 665
Autres (Loft)	0	26
PIPELINE BUREAUX TOTAL ENGAGÉ	13	1 691
Résidentiel Allemagne	1	73
Résidentiel France	0	152
PIPELINE TOTAL ENGAGÉ	14	2 028

1.6.4.2 Réconciliation avec les éléments financiers

Part du groupe (En millions d'euros)	2023
Total juste valeur des actifs en développement	854
Projets à l'étude technique et projets non engagés	154
ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.5)	1 007

1.6.5 Informations sur les baux

	Durée résiduelle ferme des baux (années)	Durée résiduelle des baux (années)	Expiration du bail par date de première option de sortie Revenus locatifs annualisés des baux expirant				Total (en M€)	Paragraphe
			N+1	N+2	N+3 à 5	Au-delà		
Bureaux France	5,0	5,6	10 %	22 %	25 %	43 %	190	
Bureaux Italie (yc. Commerces)	6,3	6,9	3 %	11 %	25 %	61 %	118	
Bureaux Allemagne	4,2	4,6	23 %	19 %	25 %	33 %	51	
Total Bureaux	5,4	5,9	10 %	18 %	25 %	48 %	358	1.3.1.
Hôtels (yc. Commerces)	12,2	13,9	4 %	2 %	3 %	90 %	112	1.3.3.
Autres (Résidentiel Allemagne, hôtellerie EBITDA, autres)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	223	
TOTAL*	7,0	7,8	6 %	9 %	13 %	71 %	693	

* Pourcentage d'expirations de baux sur le chiffre d'affaires total.

En 2024, 5,7 % des baux arrivent à échéance : pour 3,6 %, le locataire n'a pas l'intention de libérer les actifs et 0,4 % vont être réaménagés. Cela porte la part non garantie à 1,7 %, pour laquelle la décision du locataire n'est pas encore connue.

1.6.6 Rendement initial net EPRA

Les données ci-dessous présentent le détail des taux de rendement du groupe et le passage du taux de rendement EPRA *Topped-up* au taux de rendement de Covivio.

- Le taux de rendement EPRA *Topped-up Net Initial Yield* correspond au rapport :

$$\text{EPRA Topped-up NIY} = \frac{\text{Revenus locatifs annualisés après expiration des avantages restants accordés aux locataires (franchises, plafonds de loyer) – charges immobilières non récupérées de l'exercice}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

- Le taux de rendement EPRA *Net Initial Yield* correspond au rapport :

$$\text{EPRA NIY} = \frac{\text{Revenus locatifs annualisés après déduction des avantages restants accordés aux locataires (franchises, plafonds de loyer) – charges locatives non récupérées pour l'année}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

Part du groupe (En millions d'euros) Hors Résidentiel France et parkings	Total 2022	Bureaux France	Bureaux Italie (yc. Commerces)	Bureaux Allemagne	Résidentiel Allemagne	Hôtellerie Europe (yc. Commerces)	Total 2023
Immeubles de placement, cessibles et d'exploitation	17 394	4 117	2 491	1 239	4 672	2 557	15 076
Retraitement des actifs en développement	- 1 371	- 329	- 299	- 353	- 25	-	- 1 007
Retraitement des terrains et autres actifs en travaux	- 333	- 161	- 108	- 12	- 0	- 14	- 295
Droits	918	193	84	67	335	94	773
Valeur droits inclus du patrimoine ⁽¹⁾	16 608	3 820	2 168	941	4 981	2 637	14 547
Revenus IFRS bruts annualisés	653	182	110	40	189	148	668
Charges immobilières non récupérables	- 63	- 17	- 15	- 5	- 16	- 1	- 54
Revenus nets annualisés ⁽²⁾	590	164	95	34	174	146	614
Loyers à l'expiration des périodes de gratuité ou autre réduction de loyer	34	17	8	6	-	0	32
Revenus nets annualisés Topped-up ⁽³⁾	624	182	103	40	174	146	645
EPRA Net Initial Yield (2)/(1)	3,6%	4,3%	4,4%	3,6%	3,5%	5,5%	4,2%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (3)/(1)	3,8%	4,8%	4,8%	4,3%	3,5%	5,6%	4,4%
Passage EPRA <i>Topped-up NIY</i> et rendements Covivio							
Effet des ajustements de loyers EPRA	0,4%	0,5%	0,7%	0,4%	0,3%	0,1%	0,4%
Effet des retraitements des droits	0,2%	0,3%	0,2%	0,4%	0,3%	0,2%	0,3%
TAUX DE RENDEMENT COVIVIO	4,4%	5,5%	5,6%	5,2%	4,1%	5,8%	5,1%

1.6.7 Ratio de coûts EPRA

Part du groupe (En millions d'euros)	2022	2023
Coût de location non recouvré	- 35,2	- 32,0
Charges sur Immeubles	- 21,5	- 22,7
Charges nettes des créances irrécouvrables	0,2	- 2,1
Autres charges	- 6,0	- 5,7
Frais de structure	- 105,1	- 103,9
Amortissement, dépréciations et provisions nettes	3,1	4,5
Produits couvrants des frais généraux	28,1	25,3
Coût des autres activités et juste valeur	- 6,3	- 5,5
Charges du foncier	- 0,4	- 1,1
Coûts EPRA (yc. coût de vacance) (A)	- 143,0	- 143,2
Coût de vacance	21,5	21,5
Coûts EPRA (hors coût de vacance) (B)	- 121,5	- 121,8
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	607,2	616,7
EBITDA des hôtels en murs & fonds & Coworking, résultat des autres activités	100,3	88,9
Revenus locatifs bruts (C)	707,5	705,6
Ratio de coûts EPRA (yc. coût de vacance) (A/C)	- 20,2 %	- 20,3 %
Ratio de coûts EPRA (hors coût de vacance) (B/C)	- 17,2 %	- 17,3 %

1.6.8 EPRA Earnings ajusté : en hausse à 435,4 M€

(En millions d'euros)	2022	2023
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 3.3)	620,7	- 1 418,8
Variation de valeurs des actifs	119,5	1 751,8
Résultat de cession	- 15,8	35,4
Frais d'acquisition de titres de sociétés consolidées	0,4	2,0
Variation de valeurs des instruments financiers	- 371,9	132,4
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail (bail > 100 ans)	4,6	4,6
Frais de location (bail > 100 ans)	- 3,3	- 3,3
Impôts différés	75,2	- 156,6
Impôts sur cession	2,1	8,0
Ajustement des amortissements et provisions	21,4	26,4
Ajustement des remboursements anticipés d'instruments financiers	1,6	1,1
Ajustement d'EPRA Earnings des entreprises associées	- 24,3	52,2
EPRA Earnings ajusté (B)	430,2	435,4
EPRA Earnings ajusté (en €/action) (B)/(C)	4,58	4,47
Marge de promotion	- 15,3	- 5,7
EPRA EARNINGS (A)	414,9	429,7
EPRA EARNINGS (EN €/ACTION) (A)/(C)	4,42	4,41
Nombre d'actions moyen (C)	93 955 927	97 487 850

1.6.9 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV

	2022	2023	Var.	Var. (en%)
EPRA NRV (en M€)	11 040	9 327	- 1 712	- 15,5 %
EPRA NRV/action (en M€)	117,0	92,6	- 24,4	- 20,9 %
EPRA NTA (en M€)	10 044	8 470	- 1 573	- 15,7 %
EPRA NTA/action (en M€)	106,4	84,1	- 22,3	- 21,0 %
EPRA NDV (en M€)	10 172	8 401	- 1 771	- 17,4 %
EPRA NDV/action (en M€)	107,8	83,4	- 24,4	- 22,6 %
Nombre d'actions	94 385 959	100 658 623	6 272 664	+6,6 %

1.6.9.1 Passage des capitaux propres à l'EPRA NAV

	2022 (en M€)	2022 (en €/action)	2023 (en M€)	2023 (en €/action)
Capitaux propres	9 443	100,0	7 957	79,0
Mise en juste valeur des immeubles d'exploitation	227		175	
Droits	918		807	
Instruments financiers et ORNANE	- 334		- 235	
Impôts Différés Passifs	786		623	
EPRA NRV	11 040	117,0	9 327	92,6
Re-calcul de la base Hors Droits de certains actifs	- 884		- 773	
Goodwill et immobilisations incorporelles	- 68		- 68	
Impôts différés passifs	- 44		- 16	
EPRA NTA	10 044	106,4	8 470	84,1
Optimisation des droits	- 34		- 34	
Actifs incorporels	17		18	
Dettes à taux fixes ⁽¹⁾	553		318	
Instruments financiers et ORNANE	334		235	
Impôts différés passifs	- 742		- 607	
EPRA NDV	10 172	107,8	8 401	83,4

(1) Hors impact spread de crédit de +7 M€

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, ainsi que conformément à la Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyter, et au plan international conformément aux normes de l'International Valuation Standards Council (IVSC), ainsi que les standards du *Red Book* de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu directement par le groupe a été évalué au 31 décembre 2023 par des experts immobiliers indépendants tels que Cushman, REAG, CBRE, HVS, JLL, BNPP Real Estate, MKG et CFE. Il n'inclut pas :

- des actifs sous promesse signée qui sont valorisés à leur valeur de promesse ;

- des actifs acquis depuis moins de 75 jours, pour lesquels la valeur d'acquisition est réputée être la valeur vénale.

Les actifs sont estimés en valeurs hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (*Discounted Cash Flows*).

Les autres actifs et passifs sont évalués selon les principes des normes IFRS sur les comptes consolidés. L'application de la juste valeur concerne essentiellement la valorisation des couvertures sur la dette.

Pour les sociétés codétenues avec d'autres investisseurs, seule la quote-part du groupe a été prise en compte.

1.6.9.1.1 Mise en juste valeur des immeubles d'exploitation

Conformément aux normes IFRS, les immeubles d'exploitation sont évalués au coût historique. Un ajustement de valeur de 175 M€ a été réalisé dans l'EPRA NRV, NDV, NTA afin de prendre en compte la valeur d'expertise :

- espaces de coworking et hôtels en murs & fonds pour 141 M€ ;
- immeubles occupés par le propriétaire pour 31 M€ ;
- parkings pour 3 M€.

1.6.9.1.2 Mise en juste valeur des dettes à taux fixe

Le groupe a contracté des emprunts à taux fixe (obligation sécurisée et placement privé). Conformément aux principes édictés par l'EPRA, l'EPRA NDV a été ajusté pour tenir compte de la juste valeur des dettes à taux fixe. L'impact était de + 318 M€ au 31 décembre 2023.

1.6.9.1.3 Recalcul de la base hors droits de certains actifs

Lorsque la cession de la société, plutôt que de l'actif qu'elle porte, est réalisable, les droits de mutation sont recalculés sur la base de l'actif net réévalué de la société. La différence entre ces droits recalculés et les droits de mutation déjà déduits de la valeur des actifs a généré un retraitement de 33,7 M€ au 31 décembre 2023.

1.6.9.1.4 Impôts différés passifs

L'EPRA NTA suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.

À cette fin, le groupe utilise la méthode suivante :

- **bureaux** : prend en compte 50 % des impôts différés, qui font l'objet d'une politique de rotation d'actifs régulière ;
- **Hôtels** : prend en compte les impôts différés uniquement sur les actifs non-core, prévus d'être cédés dans les quelques prochaines années ;
- **Résidentiel** : comptabilise la fiscalité latente sur les actifs pouvant être cédés à court terme, compte tenu du faible niveau de rotation des actifs dans ce secteur.

1.6.10 Capex par nature

(En millions d'euros)	2022		2023	
	100%	Part du groupe	100%	Part du groupe
Acquisitions ⁽¹⁾	58	35	-	-
Développements	239	155	196	156
Immeubles de placement	241	161	223	153
Dépenses capitalisées sur actifs en développement ⁽²⁾ (sauf selon la méthode de mise en équivalence)	38	30	34	32
TOTAL	577	381	453	341

(1) Acquisitions droits inclus

(2) Frais de commercialisation, frais financiers capitalisés et autres dépenses capitalisées

Les Capex de développement de 156 M€ part du groupe concernent les dépenses de rénovation sur les projets de développement (hors immeubles mis en équivalence et actifs en exploitation mais incluant les Capex sur les livraisons au cours de l'année jusqu'à la date de livraison).

Les 153 M€ de Capex part du groupe sur les immeubles de placement se composent essentiellement de :

- 33 M€ sur les bureaux, y compris les améliorations locatives et les Capex verts destinés à revaloriser les actifs de bureaux stratégiques ;

- 9 M€ de Capex de modernisation sur les hôtels, dans le but d'améliorer la qualité des actifs et de bénéficier d'une augmentation du chiffre d'affaires et de la performance ;

- 76 M€ de Capex de modernisation et de maintenance sur le segment Résidentiel Allemagne dont 2/3 de modernisation, générant des revenus.

1.6.11 EPRA LTV

EPRA LTV	Intégration proportionnelle				Combiné
	Au 31 décembre 2023 (Part du groupe, en millions d'euros)	Groupe (en millions d'euros) selon le reporting	Quote-part des co- entreprises	Quote-part des associés majoritaires	
Inclut :					
Emprunts auprès des institutions financières	5 720	182		- 2 316	3 586
Billets de trésorerie	260			- 120	140
Hybrides (y compris obligations convertibles, actions de préférence, dettes, options, obligations perpétuelles)	-				-
Emprunts obligataires	4 444			- 533	3 911
Instruments dérivés de change (futures, swaps, options et forwards)					0
Dettes nettes	42			- 42	0
Immeubles occupés par le propriétaire (dette)					0
Comptes courants (caractéristique capitaux propres)					0
Exclut :					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	901	31		- 138	794
Dettes nettes (a)	9 565	151		- 2 873	6 843
Inclut :					
Immeubles occupés par le propriétaire	1 976	10		- 834	1 152
Immeubles de placement à la juste valeur	18 786	461		- 6 542	12 705
Immeubles destinés à la vente	314	-		- 90	224
Immeubles en cours de développement	1 140	-		- 133	1 007
Immobilisations incorporelles	-	-		-	-
Créances nettes	-	4		36	40
Immobilisations financières	373	-		- 149	224
Valeur totale des actifs (b)	22 589	475	0	- 7 712	15 352
Droits de mutation immobiliers	1 163			- 356	807
Valeur totale des actifs (y compris RETT) (C)	23 752	475	0	- 8 067	16 159
LTV (A/B)	42,3 %				44,6 %
LTV (INCL. RETT) (A/C) (OPTIONNEL)	40,3 %				42,3 %
EPRA LTV					
Droits					44,6 %
Promesses					- 2,2 %
Autres effets (y compris retraitements de consolidation)					- 0,8 %
LTV DROITS INCLUS					40,8 %

1.6.12 Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA

Information EPRA	Paragraphe	(en%)	Montant (en M€)	Montant (en €/action)
Résultant net récurrent	1.6.8	-	429,7 M€	4,41 €/action
EPRA <i>Earnings</i> ajusté	1.6.8	-	435,4 M€	4,47 €/action
EPRA NRV	1.6.9	-	9 327 M€	92,6 €/action
EPRA NTA	1.6.9	-	8 470 M€	84,1 €/action
EPRA NDV	1.6.9	-	8 401 M€	83,4 €/action
Taux de rendement net initial EPRA	1.6.6	4,2 %	-	-
Taux de rendement EPRA <i>Topped-up Net Initial Yield</i>	1.6.6	4,4 %	-	-
Taux de vacance EPRA fin de période	1.6.2	4,8 %	-	-
Ratio de coûts EPRA (yc. coût de la vacance)	1.6.7	- 20,3 %	-	-
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	1.6.7	- 17,3 %	-	-
EPRA LTV	1.6.11	44,6 %	-	-
Indicateurs EPRA des principales filiales	1.6.13	-	-	-

1.6.13 Indicateurs financiers des principales activités

	Covivio Hotels			Covivio Immobilien		
	2022	2023	Variation (en%)	2022	2023	Variation (en%)
EPRA <i>Earnings</i> de l'exercice (en M€)	220,9	238,8	+ 8,1 %	166,3	152,6	- 8,2 %
EPRA NRV	4 105	3 915	- 4,6 %	5 733	4 756	- 17,1 %
EPRA NTA	3 722	3 550	- 4,6 %	5 199	4 262	- 18,0 %
EPRA NDV	3 763	3 512	- 6,7 %	4 574	3 682	- 19,5 %
% de capital détenu par Covivio	43,9 %	43,9 %	-	61,7 %	61,7 %	-
LTV Droits Inclus	35,0 %	34,4 %	- 0,6 pt	31,7 %	35,2 %	- 3,5 pts
ICR	6,0x	5,4x	- 0,6x	7,3x	4,5x	- 2,8x

1.7 Expertises immobilières

1.7.1 Méthode de valorisation des actifs

L'ensemble du patrimoine est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel (30 juin et 31 décembre), et selon des modalités de calcul fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

- recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)
- directives du rapport COB du 3 février 2000 sur l'expertise immobilière (« rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par Georges Barthès de Reyter).

Covivio se conforme également au Code de déontologie des sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) applicable aux sociétés adhérentes de la Fédération des sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), notamment en matière de pratique des expertises immobilières.

De plus, les experts immobiliers sélectionnés à savoir, BNP Real Estate Valuation, Cushman & Wakefield, JLL Expertises et CBRE Valuation, sont tous membres de l'AFREXIM (Association Française des Experts Immobiliers), et répondent à ce titre à la charte de l'expertise « évaluation immobilière » approuvée par l'AFREXIM. De ce fait, les experts respectent les différents standards français. Leurs méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite internationaux « RICS » et « IVSC ».

Chaque actif fait l'objet lors de son acquisition, ou lors d'un changement d'expert, d'une expertise complète. Les évaluations intermédiaires correspondent à des actualisations sur dossier, avec parfois une visite de l'actif. Les actifs font l'objet d'une expertise complète tous les 5 ans

Une expertise complète consiste en :

- la constitution d'un dossier comprenant les pièces juridiques, techniques et financières indispensables à une analyse objective des facteurs valorisants ou dévalorisants des biens considérés
- la visite intérieure des locaux et leur environnement
- la recherche et l'analyse des éléments de comparaison
- la rédaction d'un rapport dans lequel l'évaluation finale doit être la résultante logique des observations mentionnées et d'une analyse pertinente du marché catégoriel concerné.

1.7.1.1 Méthode par capitalisation du revenu

Cette approche consiste à prendre en considération le revenu produit ou susceptible d'être produit par l'immeuble et à le capitaliser à un taux approprié : ce taux est déduit des rendements constatés, des caractéristiques du bien et de ses potentialités prévisibles ; il résulte de l'analyse des ventes d'autres biens immobiliers locatifs et doit être restitué dans un contexte général des rendements attendus des différents placements dans un environnement économique donné.

Les principaux critères de choix des taux de rendement sont les suivants :

- situation géographique
- âge et état de l'ensemble immobilier
- convertibilité éventuelle de l'ensemble immobilier
- taille et rentabilité de l'établissement.

1.7.1.2 Méthode de l'actualisation des flux futurs (méthode des *Discounted Cash Flow* – DCF)

Cette méthode prend en considération les revenus à venir en tenant compte des loyers comptabilisés, des loyers attendus, des travaux mis contractuellement à la charge du bailleur et des produits résiduels provenant d'une éventuelle vente à la fin de la période de détention. Elle consiste en l'actualisation des flux générés par l'immeuble à laquelle s'ajoute la valeur de sortie actualisée des biens sur la dernière année.

Dans le cas d'un immeuble en développement répondant à la norme IAS 40 et faisant l'objet d'une expertise, un décaissé de travaux à venir est transmis par Covivio et intégré dans le *cash-flow*.

1.7.1.3 Méthode dite « par comparaison de valeurs unitaires »

Cette méthode consiste à se référer aux prix de vente constatés sur le marché pour des immeubles équivalents. Les éléments de comparaison utilisés proviennent notamment de bases internes de données dans lesquelles chaque référence est analysée, classée par situation et par catégorie, et exprimée à l'unité de surface brute ou de surface pondérée.

Il s'agit davantage d'une méthode de recoupement des deux méthodes décrites ci-dessus que d'une méthode principale.

1.7.2 Rémunérations des experts au niveau de Covivio

Experts (en € – 100% – HT)	2022 Total	(en%)
CBRE	639 949	43%
Cushman	255 430	17%
BNPP Real Estate	303 550	20%
CFE (BPCE)	110 540	7%
COLLIERS	101 174	7%
MKG	60 860	4%
JLL	15 200	1%
TOTAL	1 486 703	100%

1.7.3 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2023 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel allemand

1.7.3.1 Contexte général de la mission

1.7.3.1.1 Cadre général

La société Covivio a demandé, par contrats d'expertises, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs de son patrimoine, dans le cadre de l'évaluation semestrielle du portefeuille. Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'Expertises Cushman & Wakefield, CBRE Valuation, BNP Paribas Real Estate Valuation et JLL Expertises n'ont aucun lien capitalistique avec la société Covivio et confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Covivio sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10% du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise. La rotation des experts est organisée par Covivio. Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

La société Covivio Immobilien SE a demandé, par contrat d'expertise ou avenants à la société CBRE de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant son patrimoine en Allemagne. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine. Les honoraires annuels facturés à la société Covivio Immobilien SE sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10% du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise. La rotation des experts est organisée par la société Covivio Immobilien SE.

1.7.3.1.2 Mission actuelle

En Bureaux France, la mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de **95 actifs Bureaux France**. Pour cette mission, la société Covivio a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans.

La mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncée au **31 décembre 2023**.

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété ou en bail à construction, par la société Covivio. Les actifs des différents portefeuilles sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 ans ou de baux dérogatoires.

Il est rappelé ici que lorsque la société est preneuse aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société *ad hoc*, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

En Résidentiel allemand, la mission des experts a porté sur l'évaluation de la juste valeur de **1 243 actifs (41 067 lots) en Allemagne**. Pour cette mission, la société Covivio Immobilien SE a demandé aux experts de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans. La mission des experts a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncée au 30 septembre 2023. Les actifs expertisés sont situés en Allemagne. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Covivio Immobilien SE ou par ses filiales. Il s'agit essentiellement d'immeubles à usage résidentiel. Les actifs sont loués à plusieurs locataires dans le cadre principalement de baux d'habitation.

1.7.3.2 Conditions de réalisation

1.7.3.2.1 Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui ont été communiqués, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la société, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur du portefeuille. Ainsi, les titres de propriété et les actes d'urbanisme ne sont pas consultés.

En Résidentiel allemand, la mission d'expertise préalable décrite a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui ont été communiqués aux experts au cours du mois d'**octobre 2023**.

1.7.3.2.2 Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000
- la Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière
- les principes posés par le Code de déontologie des SIIC et par la Royal Institution of chartered Surveyors RED BOOK 2014
- les International Valuation Standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC)
- les normes IAS/IFRS 40 et IFRS 13 ⁽¹⁾.

Par ailleurs, suivant ladite norme, un classement des justes valeurs des actifs détenus par la société a été opéré. En effet, pour accroître la cohérence et la comparabilité des évaluations à la juste valeur et des informations à fournir qui les concernent, IFRS 13 présente une hiérarchie des justes valeurs qui classe selon trois niveaux d'importance les données d'entrée des techniques d'évaluation utilisées pour déterminer la juste valeur.

Cette hiérarchie place au plus haut niveau les prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques (données d'entrée de niveau 1), et au niveau le plus bas les données d'entrée non observables (données d'entrée de niveau 3).

La juste valeur obtenue est classée dans son ensemble au même niveau hiérarchique que la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour la juste valeur dans son ensemble. L'appréciation du caractère significatif d'une donnée d'entrée déterminée pour la juste valeur dans son ensemble nécessite l'exercice du jugement et tient compte des facteurs spécifiques à l'actif ou au passif.

1.7.3.2.3 Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par *Discounted Cash Flows* ainsi que la méthode par le rendement (capitalisation des revenus), avec recoupement par comparaison directe.

En Résidentiel allemand, pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par *Discounted Cash Flows*.

1.7.3.3 Synthèse de la valorisation du patrimoine Bureaux France à fin 2023

Covivio détient **95 actifs de bureaux à fin 2023**, tous comptabilisés à leur valeur d'expertise.

Bureaux	Paris	Île-de-France – Autres	Régions	Total	% total
	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	
BNPP Real Estate	932 977 744	1 269 101 366	70 990 000	2 273 069 110	44%
Cushman & Wakefield	785 800 000	473 500 000	9 686 000	1 268 986 000	25%
CBRE	822 738 018	193 940 000	557 244 720	1 573 922 738	31%
JLL	-	-	9 420 000	9 420 000	%
TOTAL PATRIMOINE EXPERTISÉ	2 541 515 762	1 936 541 366	647 340 720	5 125 397 848	100%
Actifs sous promesse	-	-	-	-	-
Actifs valorisés en interne	-	-	-	-	-
TOTAL PATRIMOINE	2 541 515 762	1 936 541 366	647 340 720	5 125 397 848	100%

1.7.3.3.1 Synthèse par experts

Experts	Nombre d'actifs	Juste valeur 100%	Juste valeur PdG
		Hors Droits	Hors Droits
BNPP Real Estate	27	2 273 069 110	1 828 044 232
Cushman & Wakefield	23	1 268 986 000	1 085 074 800
CBRE	38	1 573 922 738	1 309 102 428
JLL	7	9 420 000	9 420 000
TOTAL PATRIMOINE	95	5 125 397 848	4 231 641 460

(1) Conformément à la norme IFRS 13 applicable au plus tard aux périodes ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013, les actifs détenus par Covivio en France et en Allemagne ont été évalués à leur juste valeur, laquelle correspond au « prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation ».

1.7.3.3.2 Observations générales

Les valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre des missions d'expertise et, notamment, des rapports résumés ou détaillés s'y rapportant.

Chacun des quatre experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets.

1.7.3.4 Synthèse de valorisation du patrimoine Covivio Immobilien SE à fin 2023

	Valeur Expert	Juste valeur	% total
Berlin	4 223 068 000	4 237 121 001	57,4%
Dresde & Leipzig	583 840 000	583 840 000	7,9%
Hambourg	535 670 000	535 670 000	7,2%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	2 029 038 500	2 030 121 625	27,5%
TOTAL	7 371 616 500	7 386 752 627	100%

L'écart entre la valeur remise par les experts et la juste valeur résulte de l'impact des ventes et promesses ainsi que des projets de développement évalués à leur coût.

1.7.3.4.1 Synthèse par expert

Experts	Nombre de lots	Valeur Expert 100% Hors Droits	Juste valeur 100% Hors Droits	Juste valeur PdG Hors Droits
BRE	41 067	7 371 616 500	7 386 752 627	6 793 958 806

CBRE a évalué **41 067 lots** ⁽¹⁾ détenus par Covivio Immobilien SE dont **39 449** logements.

1.7.3.4.2 Observations générales

Les valeurs restituées par les experts s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

(1) À cela s'ajoutent 942 actifs divers (guichets automatiques, espaces publicitaires) / 6 958 places de parking internes / 3 345 places de parking externes.

1.8 Liste du patrimoine

1.8.1 Bureaux France

Zone	Surface à 100%
Actifs core en exploitation	789 126
Paris	184 350
Croissant Ouest et la Défense	120 782
1^{er} Couronne	336 530
2^e Couronne	5 152
Grandes métropoles régionales	142 313
Lyon	51 220
Bordeaux	18 462
Marseille	11 258
Lille	11 201
Montpellier	21 769
Nantes	14 922
Toulouse	4 436
Metz	9 045
Actifs en développement	140 358
Actifs non core	90 306

Liste des actifs core et en développement : 98% du patrimoine Bureaux France en part du groupe

Nom	% de Détenion	Adresse	Code postal	Ville / Agglomération	Surface à 100%
Actifs en Exploitation					789 126
PARIS / ART&CO	100%	15/17 RUE TRAVERSIERE	75012	PARIS	13 599
PARIS / ATELIER	100%	11 R EDIMBOURG	75008	PARIS	5 837
PARIS / CAP 18	100%	189 RUE D'AUBERVILLIERS 73 RUE DE L'EVANGILE	75018	PARIS	63 320
PARIS / CHERCHE-MIDI	100%	37 RUE DU CHERCHE MIDI	75006	PARIS	3 510
PARIS / GOBELINS	100%	40 BD PORT ROYAL	75005	PARIS	4 442
PARIS / JEAN GOUJON	100%	19-21 rue Jean Goujon	75008	PARIS	8 677
PARIS / LOUVRE	100%	55/57 RUE J.J. ROUSSEAU	75001	PARIS	4 884
PARIS / MAILLOT	100%	18 RUE GUSTAVE CHARPENTIER	75017	PARIS	9 755
PARIS / MENILMONTANT	100%	26 RUE SORBIER	75020	PARIS	3 939
PARIS / MONTMARTRE	100%	114 RUE MARCADET	75018	PARIS	5 926
PARIS / N2 BATIGNOLLES	50%	ZAC Clichy Batignolles	75017	PARIS	9 985
PARIS / PERCIER	100%	5/7 AVENUE PERCIER	75008	PARIS	8 543
PARIS / PHILIPPE AUGUSTE	100%	42/46 AVENUE PHILIPPE AUGUSTE	75011	PARIS	14 176
PARIS / QUAI DE JEMMAPES	100%	103/107 BD VILLETTE	75010	PARIS	9 158
PARIS / STEEL	100%	29 RUE DES SABLONS	75016	PARIS	3 681
PARIS / THE LINE	100%	11 AVENUE DELCASSE	75008	PARIS	4 974
PARIS / VOLTAIRE	100%	6/10 PAS ST PIERRE AMELOT	75011	PARIS	9 943
Total Paris					184 350
BOULOGNE / GRENIER	100%	32 AVENUE PGRENIER	92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	7 755
BOULOGNE / MOLITOR	100%	25 BIS AVENUE ANDRE MORIZET	92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	4 434
ISSY LES MOULINEAUX / ATLANTIS	100%	11 RUE CAMILLE DESMOULINS	92130	ISSY LES MOULINEAUX	11 461
LA DEFENSE / CB21	75%	16 PLACE DE L'IRIS	92400	COURBEVOIE	66 698

Nom	% de Détenion	Adresse	Code postal	Ville / Agglomération	Surface à 100%
Actifs en Exploitation					789 126
LEVALLOIS PERRET / MASLO	100%	35, rue Baudin	92300	LEVALLOIS-PERRET	20 814
LEVALLOIS PERRET / THAIS	100%	25/27/29 RUE ANATOLE FRANCE	92300	LEVALLOIS-PERRET	5 563
NANTERRE / ROUSSEAU	100%	40 RUE J.J.ROUSSEAU	92000	NANTERRE	4 057
Total Croissant Ouest et La Défense					120 782
SAINT OUEN / SO POP	50%	65 rue Arago	93400	SAINT OUEN	32 449
CHATILLON / IRO	100%	82-90 RUE PIERRE SEMARD	92320	CHATILLON	25 626
MONTROUGE / FLOW	100%	58/60 AVENUE DE LA MARNE / 165/173 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE	92120	MONTROUGE	23 430
ORLY / CDO ASKIA BUREAUX	50%	BAT 3 "ASKIA"	94310	ORLY	17 892
ORLY / CDO ASKIA COMMERCES	50%	2-4-6-8 Promenade d'Orly	94310	ORLY	952
ORLY/ COEUR D'ORLY BELAÏA	50%	COEUR D'ORLY	94310	ORLY	23 868
SAINT DENIS / PLEYEL	100%	171-175 boulevard Anatole France	93200	SAINT DENIS	11 746
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 1	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	4 010
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 2-5-6-7	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	8 253
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 3	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	SAINT OUEN	1 400
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 4	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	1 137
VELIZY / DASSAULT CAMPUS BAT (ABCD)	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	57 006
VELIZY / DASSAULT CAMPUS BOIS BAT (G)	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	27 655
VELIZY / DASSAULT CAMPUS EXTENSION	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	12 834
VELIZY / THALES HELIOS 1	50%	10/12 RUE LATECOERE	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	46 751
VELIZY / THALES TED	100%	2/8 RUE LATECOERE	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	41 523
Total 1ère Couronne					336 530
MASSY / PARIS	100%	147 149 RUE DE PARIS	91300	MASSY	5 152
Total 2° Couronne					5 152
BORDEAUX / CITE NUMERIQUE	100%	406 BOULEVARD JEAN-JACQUES BOSC	33130	BEGLES	18 462
LYON / LALANDE 6ÈME	100%	1 BD JULES FAVRE	69386	LYON	2 041
LYON / SILEX 1	50%	15 RUE DES CUIRASSIERS	69003	LYON	10 648
LYON / SILEX 2	50%	9 RUE DES CUIRASSIERS	69003	LYON	31 050
LYON / TELEGRAPHE	100%	1 RUE DUPHOT - 36 RUE MAZENOD	69003	LYON	4 942
MARSEILLE / EUROMED CALYPSO	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	9 800
MARSEILLE / EUROMED HOTEL	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	-
MARSEILLE / EUROMED PARKING	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	1 458
METZ / ARSENAL	100%	5 PERIGOT DVT LES PONTS	57000	METZ	9 045
MONTPELLIER / MAJORIA B4	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	2 543
MONTPELLIER / MAJORIA LA LONA	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	1 378
MONTPELLIER / MAJORIA SLB	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	3 379
MONTPELLIER / TRENCAVEL	100%	196 RUE RAYMOND TRENCAVEL	34000	MONTPELLIER	8 636
MONTPELLIER / MAJORIA LA BASTIDE	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	5 833
NANTES / GLORIETTE	100%	6 8 RUE GASTON VEIL	44000	NANTES	4 489
NANTES / TANNEURS	100%	10 BIS AV DES TANNEURS	44000	NANTES	10 433

Nom	% de Détenion	Adresse	Code postal	Ville / Agglomération	Surface à 100%
Actifs en Exploitation					789 126
TOULOUSE / MARQUETTE	100%	22 BD DE LA MARQUETTE	31000	TOULOUSE	4 436
VILLEURBANNE / CENTRAL	100%	42, AVENUE HENRI BARBUSSE	69100	VILLEURBANNE	2 540
VILLENEUVE-D'ASCQ / FLERS	100%	2 CH DE LA MARE	59650	VILLENEUVE- D'ASCQ	11 201
Total grandes métropoles régionales					142 313
Actifs en Développement					140 358
MEUDON / VIBE THALES 2	100%	23-25 AVENUE MORANE SAULNIER 22 24 AVENUE MARECHAL JUIN	92360	MEUDON LA FORET	38 000
PARIS / GRANDS BOULEVARDS	100%	15/17 RUE POISSONNIERE	75009	PARIS	7 346
PARIS / MONCEAU	100%	23 RUE MEDERIC	75017	PARIS	11 177
Total projets engagés					56 523
BORDEAUX / TERRES NEUVES	100%	Rue Marc Sangnier	33130	BEGLES	10 000
PARIS / BOBILLOT	100%	95/97 RUE BOBILLOT	75013	PARIS	3 652
VELIZY / TERRAIN	50%	N.A.	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	17 230
Total projets maîtrisés					30 882
AIX-EN-PROVENCE / CEZANNE	100%	12 14, AVENUE PAUL CEZANNE	13090	AIX-EN-PROVENCE	3 161
CHALONS SUR SAONE / VICTOR HUGO	100%	20 AVENUE VICTOR HUGO	71100	CHALON/SAONE	2 731
CONFLANS-SAINTE-HONORINE / CL4 PYLONE	100%	126 RUE ARISTIDE BRIAND	78700	CONFLANS STE HONORINE	1 425
LILLE / CORMONTAIGNE	100%	34 PLACE CORMONTAIGNE	59000	LILLE	3 573
RUEIL / LESSEPS B3	100%	126 RUE ARISTIDE BRIAND	78700	CONFLANS STE HONORINE	713
SAINT-MAUR-DES-FOSSES / GRAVELLE	100%	36 BOULEVARD RABELAIS	94100	ST MAUR DES FOSSES	3 969
TOULOUSE / TROENES	100%	106/110 RUE DES TROENES	31200	TOULOUSE	32 000
VALENCE / HUGO	100%	179 AV VICTOR HUGO	26000	VALENCE	4 190
VILLEBON-SUR-YVETTE / CENTRAL	100%	2 RUE VICTOR HUGO	91140	VILLEBON -SUR-YVETTE	1 192
Total développement résidentiel					52 954

1.8.2 Bureaux Italie

Synthèse

Zone	Surface à 100% (en m ²)
Actifs core en exploitation	339 362
QCA	106 604
Centre	5 423
Semi – Centre	113 271
Périphérie	114 064
Actifs en développement	185 665
TOTAL MILAN	525 027
Actifs hors Milan	391 575

Liste des actifs core et en développement à Milan : 71% du patrimoine Bureaux Italie en part du groupe

Nom	% de Détention	Localisation	Surface à 100% (en m ²)
Actifs core en exploitation			339 362
CORSO MONFORTE 17	51%	MILAN CBD	3 415
PIAZZA S. FEDELE 2	100%	MILAN CBD	5 089
PIAZZA SAN FEDELE 4	100%	MILAN CBD	3 426
PIAZZA SIGMUND FREUD (ACCESSORI) 1	100%	MILAN CBD	2 339
PIAZZA SIGMUND FREUD (CORPO C) 1	100%	MILAN CBD	5 784
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE A) 1	100%	MILAN CBD	16 349
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE B) 1	100%	MILAN CBD	16 567
VIA AMEDEI 8	100%	MILAN CBD	6 550
VIA CORNAGGIA 6	100%	MILAN CBD	7 089
VIA DANTE 7 - OFFICE WELLIO	100%	MILAN CBD	4 542
VIA DANTE 7 - RETAIL	100%	MILAN CBD	1 878
VIA DELL'UNIONE 1 - RETAIL	100%	MILAN CBD	2 991
VIA DELL'UNIONE 1 - OFFICE	100%	MILAN CBD	4 300
VIA PARINI 6	51%	MILAN CBD	7 082
VIA TONALE 11	51%	MILAN CBD	19 202
Total QCA			106 604
CORSO MAGENTA 59	100%	MILAN CENTER	4 772
CORSO MAGENTA 63	100%	MILAN CENTER	651
Total Centre			5 423
SYMBIOSIS - EDIFICIO SCHOOL	100%	MILAN SEMICENTER	7 938
SYMBIOSIS A+B	100%	MILAN SEMICENTER	20 832
SYMBIOSIS D	100%	MILAN SEMICENTER	18 004
THE SIGN - EDIFICIO C	100%	MILAN SEMICENTER	4 630
THE SIGN - EDIFICIO A	100%	MILAN SEMICENTER	9 588
THE SIGN - EDIFICIO B	100%	MILAN SEMICENTER	12 427
VIA CESARE BALBO 8	51%	MILAN SEMICENTER	6 014
VIA MANTEGNA 11	51%	MILAN SEMICENTER	5 978
VIA MAROSTICA 1	100%	MILAN SEMICENTER	7 639
VIA MESSINA (TORRE A) 38	100%	MILAN SEMICENTER	4 624
VIA MESSINA (TORRE B) 38	100%	MILAN SEMICENTER	5 312
VIA MESSINA (TORRE C) 38	100%	MILAN SEMICENTER	5 309
VIA MESSINA (TORRE D) 38	100%	MILAN SEMICENTER	4 976
Total Semi – Centre			113 271

Nom	% de Détention	Localisation	Surface à 100% (en m ²)
Actifs core en exploitation			339 362
PIAZZA MONTE TITANO 10	100%	MILAN PERIPHERY	5 951
VIA CASCINA BELLARIA 4	51%	MILAN PERIPHERY	4 507
VIA FOLLI 17	51%	MILAN PERIPHERY	4 807
VIA LORENTEGGIO 266	100%	MILAN PERIPHERY	30 234
VIA MARCO AURELIO 24-26	51%	MILAN PERIPHERY	61 400
VIA ROMBON 11	100%	MILAN PERIPHERY	7 165
Total Périphérie			114 064
Actifs en développement			185 665
CORSO ITALIA 19	100%	MILAN CBD	12 081
MILANOFIORI - STRADA 8	100%	MILAN PHERIPHERY	25 698
SYMBIOSIS G+H	100%	MILAN SEMICENTER	37 297
THE SIGN - EDIFICIO D	100%	MILAN SEMICENTER	12 437
Total projets engagés			87 512
SCALO DI PORTA ROMANA	100%	MILAN SEMICENTER	75 000
SYMBIOSIS C+E	100%	MILAN SEMICENTER	23 153
Total projets maîtrisés			98 153

1.8.3 Bureaux Allemagne

Synthèse

Zone	Surface à 100%
Actifs core en exploitation	
Berlin	58 119
Francfort	71 455
Hambourg	43 696
Munich	19 492
Oberhausen	12 945
Actifs en développement	
Actifs non Core	
	103 220

Liste des actifs en exploitation et en développement en Allemagne

Nom	% de détention	Adresse	Code Postal	Ville / Agglomération	Surface à 100% (en m ²)
Actifs Core en exploitation					205 707
EBERSWALDER	66%	Eberswalder Str. 6-9	10437	Berlin	6 257
FISCHERISLAND	66%	Gertraudenstr. 18, 20	10178	Berlin	10 599
BERLIN HQ	66%	Knesebeckstr. 3	10623	Berlin	2 368
TINO	94%	Tino-Schwierzina-Str. 32	13089	Berlin	10 010
BEAGLE	100%	Groß-Berliner Damm 81	12487	Berlin	5 089
LOTTE	62%	Lotte-Pulewka-Str. 22	14473	Berlin	10 904
PERSIUS	66%			Berlin	12 892
Total Berlin					58 119
FAC	90%	Hugo-Eckener-Ring 1	60549	Frankfurt	48 136
CITY GATE	94%	Nibelungenplatz 3	60318	Frankfurt	23 320
Total Francfort					71 455
OBERHAUSEN HQ	62%	Essener Str. 66	46047	Oberhausen	12 945
Total Oberhausen					12 945
ZEUGHAUS	94%	Christoph-Probst-Weg 1-4, 26-31	20251	Hamburg	43 696
Total Hambourg					43 696
SUN SQUARE	94%	Sonnenallee 1, Kirchheim	85551	Munich	19 492
Total Munich					19 492
Total actifs en développement					81 200
LOFT	66%	Alt-Moabit 105	10559	Berlin	7 550
ALEXANDERPLATZ	55%	Alexanderplatz	10117	Berlin	59 500
ICON	94%	Herzogstraße 15	40217	Düsseldorf	55 717
Total Projets engagés					67 050
PLANO	100%	Wilhelm-Kabus-Straße 11-19	10829	Berlin	14 150
Total Projets maîtrisés					14 150

1.8.4 Résidentiel Allemagne

Synthèse

Régions	Nombre d'unités
Berlin	17 852
Dresde & Leipzig	4 354
Hambourg	2 415
Rhénanie du Nord Westphalie	16 482
Essen	5 757
Duisburg	3 033
Mülheim	2 180
Oberhausen	1 830
Autres villes	3 682
TOTAL	41 103

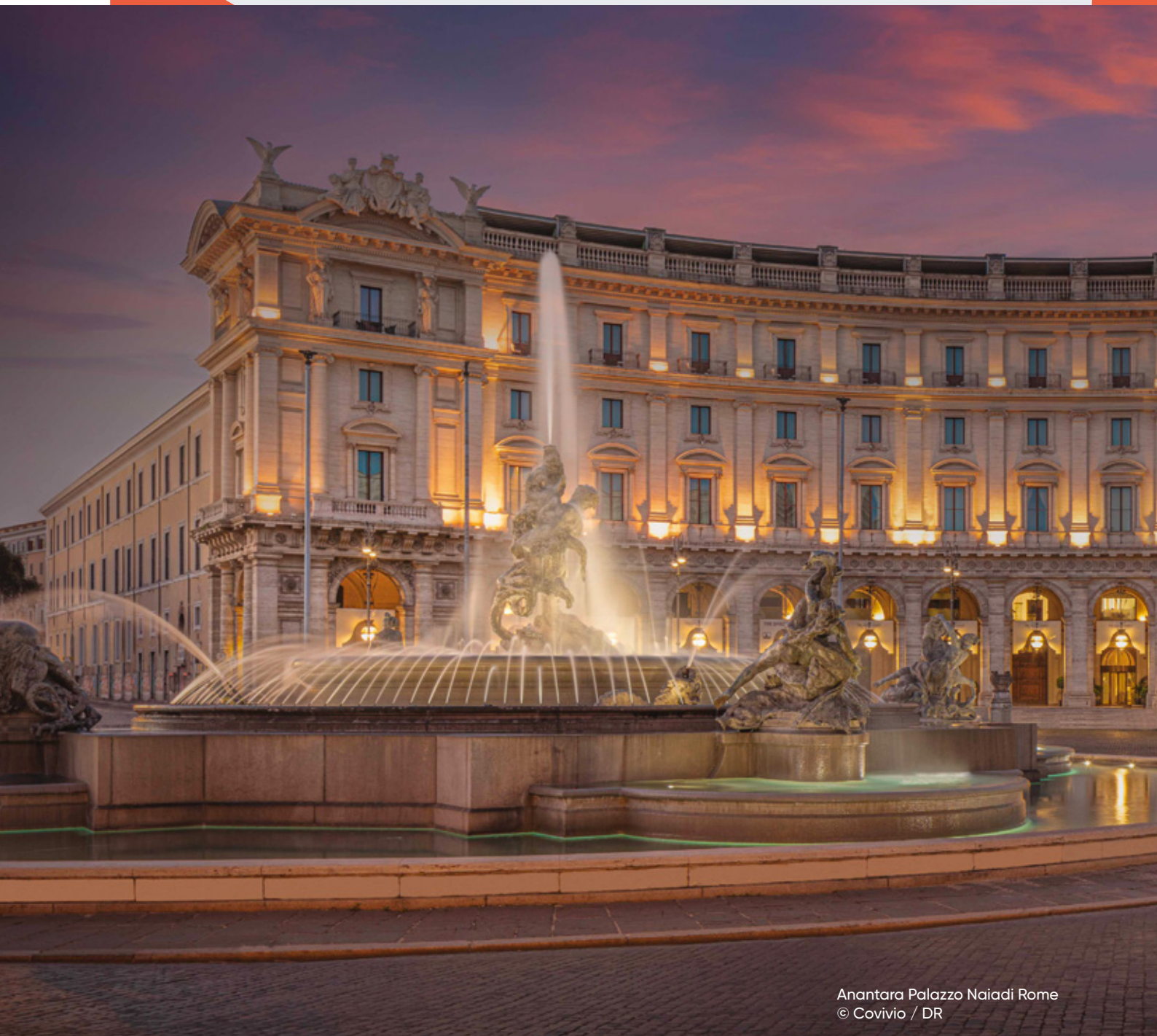
Nombre d'unités par code postal à Berlin

Code Postal	Nombre d'unités	Code Postal	Nombre d'unités
10115	65	10717	21
10117	27	10719	51
10119	33	10777	147
10178	120	10779	34
10179	24	10781	19
10243	107	10783	73
10245	219	10785	172
10247	208	10789	339
10249	62	10823	102
10317	271	10825	18
10365	34	10827	115
10405	266	10829	217
10409	66	10961	118
10435	41	10963	25
10437	422	10965	78
10439	81	10967	256
10551	194	10969	15
10553	128	10997	226
10555	42	10999	223
10557	356	12043	291
10559	101	12045	160
10585	92	12047	227
10587	42	12049	497
10589	82	12051	428
10623	11	12053	344
10625	70	12055	219
10627	21	12057	17
10629	45	12059	399
10707	34	12099	109
10709	250	12103	103
10711	48	12105	117
10713	120	12107	120
10715	26	12109	185

Code Postal	Nombre d'unités	Code Postal	Nombre d'unités
12157	83	13351	381
12159	69	13353	468
12161	165	13355	29
12163	170	13357	553
12165	25	13359	221
12167	434	13403	287
12169	97	13407	123
12203	70	13409	212
12205	5	13465	4
12207	95	13467	8
12209	13	13469	32
12247	116	13507	44
12249	536	13509	34
12277	139	13581	43
12307	5	13583	280
12347	41	13585	353
12351	373	13587	26
12355	30	13591	51
12435	6	13595	143
12439	27	13597	72
12459	498	13599	20
12487	65	13629	91
12489	40	14052	32
12555	159	14059	111
12557	8	14109	12
12587	16	14129	4
12623	28	14163	14
12683	206	14165	9
13086	825	14167	18
13088	39	14193	17
13156	93	14195	19
13158	12		
13187	101		
13189	41		
13347	345		
13349	28		

1.8.5 Hôtels

Une liste des actifs hôteliers est disponible dans le **document d'enregistrement universel de Covivio Hotels**.



Anantara Palazzo Naiadi Rome
© Covivio / DR

2

Risques et dispositifs de maîtrise

2.1 Facteurs de risques		
2.1.1 Hiérarchisation et synthèse des principaux risques	82	2.2 Politiques de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité 99
2.1.2 Description des principaux risques, impacts et maîtrise	82	2.2.1 Objectifs, périmètre et référentiel 99
2.1.3 Risques financiers liés aux effets du changement climatique	85	2.2.2 Composantes du dispositif 99
	85	2.2.3 Le contrôle interne de l'information comptable et financière 102
	98	2.2.4 Dispositif assurantiel 103
		2.3 Évolutions et perspectives 2024 103

2.1 Facteurs de risques

Conformément au règlement européen (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, des deux règlements délégués associés entrés pleinement en application le 21 juillet 2019 (ensemble dits « Prospectus 3 ») et aux orientations de l'ESMA sur les facteurs de risques, les risques spécifiques au groupe Covivio, dont la réalisation pourrait avoir un effet significatif sur la situation financière ou sur les résultats de la société, après l'application des mesures de gestion des risques, sont présentés ci-dessous.

Examinée régulièrement, la cartographie des risques a été actualisée en 2023 à l'échelle du groupe; elle intègre l'ensemble de ses filiales et activités et tient compte à la fois de l'évolution

des métiers exercés et de l'environnement dans lequel le groupe opère. Ses résultats sont présentés et discutés avec le Comité d'Audit, puis avec le Conseil d'Administration

Ont été identifiés les risques majeurs et les plans d'actions mis en place, à renforcer, ou à mettre en œuvre, afin d'en améliorer la maîtrise.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques peuvent exister, non identifiés ou dont la réalisation n'est pas considérée, à ce jour, comme susceptible d'avoir des effets défavorables significatifs.

2.1.1 Hiérarchisation et synthèse des principaux risques

L'identification et la cotation des risques relèvent de la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes sur la base :

- d'entretiens avec chaque direction opérationnelle
- des résultats des plans annuels d'audit qui permettent d'identifier leur niveau de maîtrise par l'analyse de l'efficacité des processus de contrôle interne déployés par le groupe.

Les risques sont présentés en un nombre limité de catégories (I. à VII.) conformément aux orientations de l'ESMA ⁽¹⁾.

2.1.1.1 Méthodologie

La cotation des risques résulte d'une analyse combinée de leur impact négatif potentiel et de leur probabilité de réalisation, tout en tenant compte des dispositifs de maîtrise mis en œuvre par Covivio.

2.1.1.1.1 Impact et niveau de maîtrise

Une fois réalisé, le risque est susceptible d'avoir un impact sur la valorisation de la société, sur son résultat ainsi que sur son image et/ou sur la continuité de son activité. Ainsi, la cotation de l'impact résulte d'une estimation financière de l'effet d'une telle réalisation sur l'ANR ou sur l'EPRA *Earning* consolidé en part du groupe Covivio, en fonction des flux financiers concernés.

Certains risques non financièrement quantifiables sont estimés en fonction de leurs conséquences potentielles sur la continuité de l'activité et/ou sur l'image de Covivio, conséquences qui pourraient entraver la capacité du groupe à mettre en œuvre sa stratégie et à nouer des relations d'affaires avec ses parties prenantes (acquéreurs, vendeurs, clients, locataires, salariés, fournisseurs...).

Une fois quantifié, l'impact brut est corrigé du niveau de maîtrise et du dispositif de couvertures assurantielles.

En résulte une cotation de l'impact net sur une échelle de 1 à 4 (du plus faible au plus élevé).

2.1.1.2 Probabilité et niveau de maîtrise

La probabilité de survenance du risque fait l'objet d'une cotation de 1 à 4 qui tient également compte du dispositif de maîtrise mis en place par Covivio tenant essentiellement en l'efficacité de ses procédures et plus généralement de son dispositif de contrôle interne.

2.1.1.2.3 Qualification globale du risque

Le risque est qualifié en tenant compte de l'effet combiné de son impact potentiel net et de sa probabilité nette :

- risque faible : < 1,5
- risque modéré : entre 1,6 et 2,5
- risque élevé : entre 2,6 et 3,5
- risque très élevé : > 3,6.

2.1.1.2 Synthèse des principaux risques

Les principaux risques sont identifiés dans le tableau ci-après. Ils sont regroupés en 7 catégories :

- I. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio
- II. Risques liés au changement climatique
- III. Risques financiers
- IV. Risques liés au développement de Covivio
- V. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité
- VI. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel Covivio opère
- VII. Risques RH.

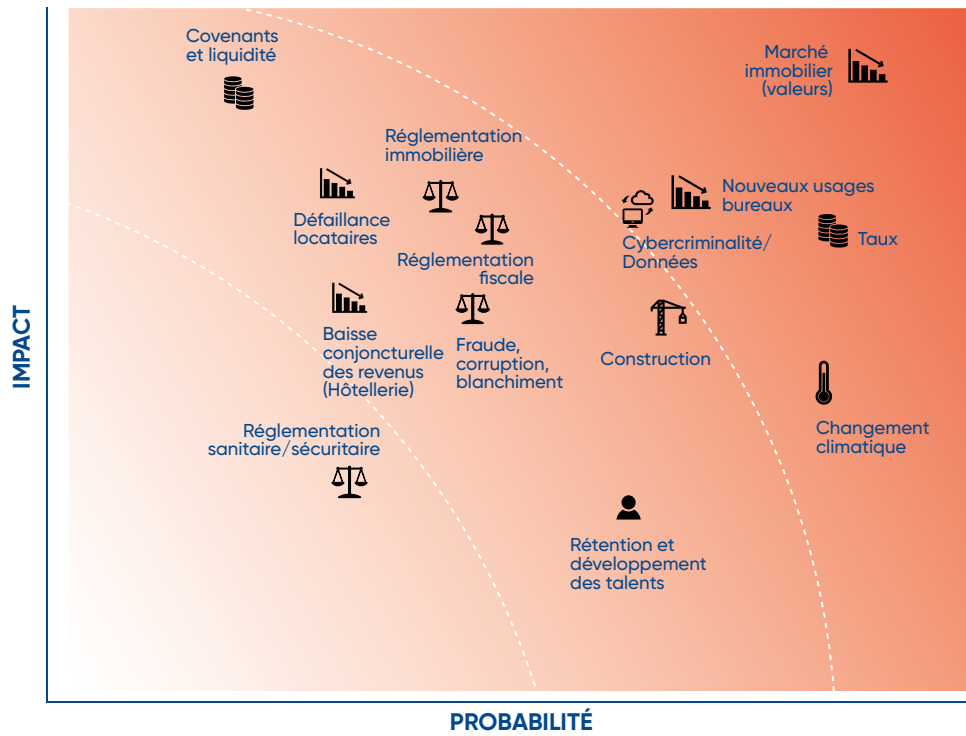
(1) ESMA31-62-1293 FR « Orientations sur les facteurs de risque dans le cadre du règlement Prospectus ».

Préambule :

L'estimation des risques 2023 résulte essentiellement du nouvel environnement géopolitique, économique et financier dans lequel Covivio évolue, marqué notamment par des taux d'intérêts toujours élevés accentuant les incertitudes sur le marché immobilier marqué par un attentisme des investisseurs.

Catégorie de Risques	Risques	Appellation du risque (cf. graphique)	COTATION DU RISQUE			Tendance vs. N-1
			Qualification impact	Qualification probabilité	Qualification globale du risque (impact et probabilité)	
I. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio	<ul style="list-style-type: none"> Evolution défavorable du marché immobilier Diminution de la demande et risques de vacance résultant des nouveaux usages sur le périmètre bureaux (télétravail) Baisse / arrêt de l'activité résultant d'un environnement géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux ou de pandémies... (Hôtellerie essentiellement) Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé 	Marché immobilier (valeurs)	■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	Très élevé	→
		Nouveaux usages bureaux	■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■	Élevé	→
		Baisse conjoncturelle des revenus	■ ■ ■ ■	■ ■ ■	Modéré	→
		Défaillance locataires	■ ■ ■ ■	■ ■ ■	Modéré	→
II. Risques liés au changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> Conséquences financières du changement climatique : risque de « transition » (coût d'adaptation aux contraintes environnementales existantes et futures) et risque « actif » 	Changement climatique	■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	Élevé	↗
III. Risques financiers	<ul style="list-style-type: none"> Évolution défavorable des taux d'emprunt : augmentation des frais financiers sur la quote-part de dette non couverte, entrave à la capacité de refinancer les dettes existantes et de financer le développement immobilier Risque de liquidité et risque de non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) lié aux baisses de valeurs et/ou baisse des revenus 	Taux	■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	Élevé	→
		Covenants et liquidité	■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■	Modéré	↗
IV. Risques liés au développement de Covivio	<ul style="list-style-type: none"> Risques liés aux opérations de construction, de promotion ou de développement immobiliers (rupture d'approvisionnement, retards de livraison, non-respect des prévisions budgétaires (coûts de construction, vacance sur opération en blanc), risques liés à la sécurité sur les chantiers 	Construction	■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	Élevé	→
V. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité	<ul style="list-style-type: none"> Défaillance des systèmes d'information, conséquences d'attaques « cyber », vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel 	Cybercriminalité/ Données	■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	Élevé	→
VI. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel Covivio opère	<ul style="list-style-type: none"> Évolution défavorable de la réglementation fiscale Évolution défavorable de la réglementation immobilière Risque de fraude, de corruption (et infractions associées), de blanchiment d'argent & risques juridiques et d'image liés Conformité à la réglementation sanitaire et sécuritaire (Hôtellerie essentiellement) 	Réglementation fiscale	■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■	Élevé	↗
		Réglementation immobilière	■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■	Modéré	→
		Fraude, corruption, blanchiment	■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■	Modéré	→
		Réglementation sanitaire / sécuritaire	■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■	Faible	→
VII. Risques RH	<ul style="list-style-type: none"> Risques organisationnels liés à la non rétention des collaborateurs les plus recherchés sur le marché du travail 	Rétention et développement des talents	■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■	Modéré	→





2.1.2 Description des principaux risques, impacts et maîtrise

I. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio 			
Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable du marché immobilier	Marché immobilier (valeurs)	Très élevé	→
Description	Dispositif de maîtrise		

- Le total des actifs de Covivio à fin 2023 (225 Md€ en 100%) est essentiellement constitué de la valeur d'expertise des immeubles qui s'élève à 23.1 Md€ (15.1 Md€ en part du groupe). Ainsi, toute évolution de valeur des actifs immobiliers aura un impact direct sur le total du bilan.
- La valeur du patrimoine de Covivio dépend de l'évolution des marchés immobiliers dans lesquels il opère. Tant les loyers que les prix de marché (et, par conséquent, les taux de rendement utilisés à titre de comparables par les experts immobiliers) peuvent être soumis à des fluctuations liées à l'environnement économique et financier. Covivio comptabilise en effet ses immeubles de placement à leur juste valeur conformément à l'option offerte par la norme IAS 40.
- En 2023, la valeur du patrimoine en part du groupe a évolué à périmètre constant de -10,2% sur l'année (contre - 0,1% en 2022); cette évolution s'expliquant essentiellement par la prise en compte dans les valeurs 2023 de la forte dégradation du contexte économique et financier ayant débuté en 2022 et caractérisé par une hausse des taux d'emprunts et un fort attentisme des investisseurs.
- La sensibilité des valeurs d'actifs aux taux de rendement (correspondant au Loyer/Valeur d'expertise hors droits) est présentée au paragraphe 4.2.5.1.5 du présent Document.
- Ainsi, une diminution des valeurs d'expertise est susceptible d'affecter la valeur de l'Actif Net Réévalué de Covivio et, éventuellement, la valorisation de son cours de bourse.
- Enfin, Covivio pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie en matière de locations, de cessions, et d'investissements à des conditions de marché favorables, en raison des fluctuations des marchés immobiliers.
- Covivio s'attache à maintenir une base locative solide caractérisée par des partenariats locatifs long-terme (taux d'occupation de 96,7% à fin 2023, durée ferme résiduelle des baux de 7,0 ans stable vs 2022).
- Le groupe privilégie la réalisation de développements au profit de grands comptes, pré loués avant le lancement ou la livraison (le taux de pré commercialisation sur les projets Bureaux engagés à fin 2023 s'établit à 67%).
- Covivio améliore la qualité de son patrimoine *via* le développement d'actifs ayant de très bonnes performances environnementales d'une part et la mise en œuvre de plans de travaux ciblés d'autre part.
- Au 31 décembre 2023, 95,3% du patrimoine du Groupe est doté d'une certification, dont 67,2% de bureaux certifiés HQE/BREEAM Very Good ou au-dessus. Covivio vise ainsi une baisse de ses émissions de 40% (entre 2010 et 2030). Les actions engagées à ce jour, contribuant à l'amélioration de l'attractivité des immeubles de Covivio auprès des locataires, sont ainsi saluées par les principales agences de notation.
- Sur son patrimoine existant, Covivio mène en parallèle une stratégie continue d'*asset management* destinée à en défendre la valorisation; celle-ci se traduit notamment par une politique d'arbitrage visant à maintenir ses localisations au coeur des capitales européennes ainsi que dans les principaux quartiers d'affaires et de loisirs.
- La diversification des activités de Covivio en termes de produits et de géographie participe aussi significativement à la réduction de l'impact du risque de marché.
- Enfin, une Direction de l'Innovation et une Direction de la Transformation ont été créées afin de renforcer le positionnement concurrentiel du patrimoine de Covivio *via* la mise en place d'une offre servicielle élargie (digitalisation, espaces de coworking...).

Synthèse des potentiels impacts

- Baisse de la valeur du bilan, de l'ANR et le cas échéant du cours de bourse.
- Frein à la mise en œuvre de la stratégie de Covivio : acquisitions, cessions, locations.



Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. / N-1
Diminution de la demande et risque de vacance résultant des nouveaux usages sur le périmètre bureaux (télétravail)	Nouveaux usages bureaux	Élevé	→
Description	Dispositif de maîtrise		
<ul style="list-style-type: none"> ● Au 31 décembre 2023 les actifs à usage de bureaux représentent 52% du patrimoine du groupe et 49% des revenus; leur taux de vacance financière s'établit à 5,5% (contre 0,8% pour le résidentiel en Allemagne et 0% pour l'hôtellerie Europe). ● Le télétravail, peu courant avant la crise sanitaire de Covid-19, s'est fortement accru lors des mesures de confinement de la population à partir du printemps 2020. ● Compte tenu du taux de satisfaction élevé des collaborateurs pratiquant le télétravail, une généralisation de ce phénomène est envisagée dans les années à venir. Cette tendance se poursuivra vraisemblablement par le fait que les entreprises pourraient voir dans le télétravail une opportunité de réduire leurs coûts de fonctionnement (notamment en déployant des ratios postes/ collaborateurs < 1), levier d'économies non négligeable dans un contexte inflationniste. ● À noter néanmoins que ce phénomène, qui a déjà atteint une certaine maturité, sera vraisemblablement amené à se stabiliser à moyen terme; le recours au <i>full remote</i>, assez marginal, n'étant pas à ce jour une solution privilégiée par les entreprises. ● À stratégie d'allocation d'actif constante, Covivio envisage dans les années à venir une augmentation de son taux de vacance bureaux en France, en Allemagne et en Italie pour finalement, se stabiliser à terme. À titre d'exemple, une augmentation de 1 point du taux de vacance Bureaux est susceptible d'entraîner une diminution des revenus locatifs de 3,9 M€. ● Cette évolution défavorable de la demande pourrait ainsi affecter tant les revenus de Covivio que la valorisation de son patrimoine. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Covivio a fait le choix d'une stratégie d'allocation d'actifs exigeante caractérisée par une base locative long terme et une qualité immobilière élevée privilégiant les actifs ayant une excellente localisation. ● Le maintien d'une durée résiduelle ferme élevée des baux, l'étalement de la sortie des locataires ainsi que les discussions suivies avec ces derniers permettent à Covivio de sécuriser ses revenus sur le long terme. Ainsi, à fin 2023, la durée résiduelle ferme des baux bureaux s'établit à 7,0 ans. ● Bénéficiant d'équipes de <i>property management</i> intégrées, Covivio place la satisfaction de ses clients au cœur de ses priorités. Le groupe entend ainsi se démarquer de ses concurrents en renforçant son offre servicielle ainsi qu'en poursuivant ses ambitions environnementales <i>via</i> la certification de ses actifs. ● L'ensemble des mesures visant à renforcer l'attractivité et la compétitivité de son patrimoine sont également détaillées dans le risque ci-dessus "Évolution défavorable du marché immobilier". 		

Synthèse des potentiels impacts

- Augmentation de la vacance et baisse des revenus locatifs.
- Diminution de la valeur du patrimoine.

Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. /N-1
Baisse/arrêt de l'activité résultant d'un environnement géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux ou de pandémies (hôtellerie essentiellement)...	Baisse conjoncturelle des revenus	Modéré	→
Description	Dispositif de maîtrise		

● En cas de dégradation ou d'instabilité du contexte politique, géopolitique, sanitaire (pandémies) ou social en Europe, Covivio pourrait subir une diminution de la demande pour ses projets d'immobilier d'entreprise et, par conséquent une baisse de son taux d'occupation et de ses revenus locatifs.

Activité hôtelière

- Ce risque est le plus prégnant sur l'activité hôtelière de Covivio (opérée via sa filiale Covivio Hotels détenue à 43,9%). Cette activité est en effet partiellement susceptible de souffrir d'une baisse rapide, voire d'une totale absence de revenus :
 - sur ses actifs à loyers variables indexés sur le chiffre d'affaires de ses partenaires hôteliers
 - sur ses revenus d'exploitation lorsque son patrimoine est exploité en « murs & fonds ».
- Le patrimoine hôtelier représente 17% du patrimoine de Covivio en Part du Groupe; la quote-part de revenus variables de Covivio s'établit à 8,8%.
- Ainsi, au plus lourd de la crise de Covid-19, seulement 22% (en nombre de chambres) du parc hôtelier de Covivio était ouvert.
- De même, en 2018, le mouvement des « Gilets jaunes » a eu un impact défavorable sur la fréquentation des hôtels entraînant une baisse de - 0,5 point du taux d'occupation moyen dont - 3,6 points à Paris.
- Le risque d'attentat a aussi des conséquences directes sur la fréquentation des hôtels dans les grandes villes. Ainsi, lors des attentats de 2015, l'hôtel situé à l'aéroport de Bruxelles a vu sa fréquentation diminuer de 14,4 points.
- Le conflit russo-ukrainien n'a pas eu d'incidences défavorables sur la fréquentation du portefeuille de Covivio Hotel. Néanmoins, les incertitudes en découlant ne permettent pas d'exclure de futures conséquences sur le tourisme international.
- Enfin, l'augmentation de la quote-part du patrimoine hôtelier en "murs&fonds" résultant des discussions en cours avec AccorInvest aura pour effet d'accroître la sensibilité du portefeuille de Covivio aux évolutions du contexte géopolitique avec une augmentation de la quote-part de revenus variables post opération.

Autres activités

- Les autres activités du groupe ont été, dans une bien moindre mesure, affectées par la pandémie et sont moins sensibles aux évolutions de contextes géopolitiques, sanitaires, etc.
- Ainsi, au 31 décembre 2023, le montant total des charges nettes des créances irrécouvrables correspond à un niveau maîtrisé de 0,3% des loyers.

Synthèse des potentiels impacts

- Baisse des revenus variables : loyers variables et revenus d'exploitation hôteliers.
- Fragilité financière des locataires pouvant aller jusqu'à la faillite (vacance et impayés de loyers).

● Les mesures de réduction des risques mises en place par Covivio consistent à :

- développer une base locative solide et long terme en maintenant une durée résiduelle des baux élevée (7,0 années fermes à fin 2023) dont 12,2 années sur le périmètre hôtelier
- mettre en place des règles prudentielles appliquées aux opérations de développement (suivi du ratio de pré commercialisation sur les actifs en développement, limitation des fonds propres exposés au risque de vacance...)
- maintenir la diversification de ses activités en termes de produits et d'implantations géographiques.
- Concernant son activité hôtelière, Covivio a fait le choix de nouer des partenariats avec des grands groupes hôteliers (AccorInvest, NH hôtels, IHG, Marriott, B&B, RHG, Barcelo, Hotusa...) bénéficiant d'une assise financière solide leur permettant de faire face à court/moyen terme à une baisse significative de leur chiffre d'affaires.
- Parallèlement le groupe s'emploie à diversifier sa base locative et ses implantations hôtelières; depuis plusieurs années Covivio Hotels a su élargir le nombre de ses partenaires opérateurs (16 au total). Covivio Hotels détient des hôtels dans 12 pays et opère à hauteur de 67% sur le segment *economic/midscale* et à 33% sur le segment *upscale*.
- Cette diversification lui a notamment permis de profiter pleinement de la reprise de l'activité touristique "post Covid" sur son patrimoine en revenus variables.
- Le dispositif de maîtrise de ce risque est également décrit dans les développements dédiés au risque « Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé ».



Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. / N-1
Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé	Défaillance locataires	Modéré	→
Description	Dispositif de maîtrise		
<ul style="list-style-type: none"> Covivio et ses filiales sont soumis au risque de dégradation de la solidité financière de leurs locataires pouvant aller jusqu'à leur insolvabilité. Pour rappel, en 2019, Covivio avait été confronté à la défaillance d'un de ses locataires (Sequana) qui avait libéré 5 900 m² dans un immeuble situé à Boulogne. Le préjudice financier a été maîtrisé à 6 mois de loyers, car le dépôt de garantie avait pu être conservé. En 2020, face aux difficultés financières de WeWork, Covivio a dû conclure un accord aboutissant à la libération de 21 600 m² à Düsseldorf soit un manque à gagner de 7 M€. Sur le périmètre hôtelier, le risque d'insolvabilité des locataires de Covivio Hotels est majoritairement lié à des facteurs exogènes pouvant affecter la fréquentation hôtelière : environnement géopolitique défavorable, terrorisme, mouvements sociaux ou pandémies... (cf. risque Baisse/arrêt de l'activité résultant d'un environnement géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux ou de pandémies... (Hôtellerie essentiellement)). 	<ul style="list-style-type: none"> Covivio a fait le choix stratégique de développer des partenariats locatifs auprès de grands comptes et de grandes entreprises, tout en assurant la diversification de sa base locative. Ainsi, depuis plusieurs années, le poids de certains locataires grands comptes comme Orange en France, Télécom Italia en Italie et AccorInvest pour l'activité Hôtels a considérablement diminué. Le poids des 3 premiers locataires dans les revenus est passé de 41% en 2014 à 13% à fin 2023. La tenue de « Comités de Partenariat », permet de suivre au plus près l'évolution des activités des locataires. Des garanties locatives, des dépôts de garantie ainsi que le recours à des prestataires réalisant des études de solidité financière permettent à Covivio de suivre les risques d'insolvabilité. La majorité des loyers du patrimoine résidentiel en Allemagne est payée par prélèvement automatique. L'existence d'un fichier national des incidents de paiements consultable par les bailleurs et les établissements financiers permet également une meilleure maîtrise du risque de défaut de paiement. 		
Synthèse des potentiels impacts			
<ul style="list-style-type: none"> Baisse des revenus résultant de l'augmentation des impayés de loyers et/ou de la vacance. 			

II. Risques liés au changement climatique



Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. /N-1
Conséquences financières du changement climatique : risque de "transition" (coût d'adaptation aux contraintes environnementales existantes et futures) et risque "actif"	Changement climatique	Élevé	↗
Description	Dispositif de maîtrise		

- Depuis 2020, Covivio a mandaté MSCI pour la réalisation d'une étude *MSCI Real Estate Climate Value-at-Risk®* sur son portefeuille Bureaux en Europe. En 2022 cette analyse a été étendue aux actifs bureaux, hôtels et résidentiels en Europe. Le détail de ce risque ainsi que les résultats de l'analyse sont présentés au paragraphe 3.3 du présent Document.
- Dans un contexte de changement climatique, ce risque se décompose en deux sous catégories de risques susceptibles d'avoir des conséquences financières sur le patrimoine ou sur les revenus du Groupe : le risque physique et le risque de transition.

Risque physique

- Le risque physique consiste en l'impact financier potentiel direct du changement climatique sur le patrimoine de Covivio : inondations côtières et fluviales, froid et chaleur extrêmes, vents violents issus des tempêtes tropicales et cyclones, feux de forêt... Le modèle d'analyse proposé par MSCI permet de sélectionner des scénarios plus ou moins pessimistes.
- Les impacts financiers peuvent ainsi être multiples tant en termes de valeur d'actifs que de résultat : pertes d'actifs, coûts de réparation ou de remplacement, retards de construction, coûts de redimensionnement des installations chaud/froid, augmentation des coûts opérationnels, baisse des taux d'occupation, baisse de loyers...
- En retenant le scénario 5°C – RCP 8.5 ⁽¹⁾ selon lequel il n'y aurait pas de réduction des émissions carbone atteinte au niveau mondial, les risques physiques représenteraient 0,58% de la valeur des actifs analysés d'ici 2100, ce risque est réduit à 0,19% en retenant un scénario dans lequel les politiques publiques permettraient de limiter le réchauffement climatique à 1,5°C. Les principaux risques identifiés pour Covivio sont les inondations côtières, fluviales et la chaleur extrême.

Risque de transition

- L'enjeu à l'échelle du portefeuille détenu par Covivio se situe davantage au niveau des risques de transition inhérents à la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Les impacts de ce risque peuvent être modélisés selon différents scénarios d'alignement avec une trajectoire carbone, prenant en compte les évolutions attendues en termes de démographie, de mix énergétique et de coût du carbone. Pour son portefeuille, Covivio a sélectionné un alignement avec une trajectoire 1.5°C :
 - Selon le modèle REMIND Orderly (modèle utilisé par le réseau NGFS ⁽²⁾), le risque de transition représente 3,48% de la valeur des actifs du portefeuille, en raison des efforts à réaliser pour s'aligner sur une trajectoire 1.5°C (diminution de 93% de l'intensité carbone du portefeuille d'ici à 2050) et de l'hypothèse d'augmentation du prix du carbone dans le temps.
 - Selon le modèle CRREM ⁽³⁾, le risque de transition représente 1,95% de la valeur des actifs du portefeuille (diminution de 94% de l'intensité carbone du portefeuille d'ici à 2050).

Synthèse des potentiels impacts

- Perte d'attractivité du patrimoine pouvant se traduire par une diminution de sa valeur et des loyers qu'il génère.
- Augmentation des coûts et des charges.
- Fragilisation de la base locative.
- Destruction matérielle d'actifs (limitée).

(1) Les RCP 8.5 est le scénario le plus pessimiste d'évolution du forçage radiatif sur la période 2006-2300.

(2) Network for Greening the Financial System.

(3) Carbon Risk Real Estate Monitor.



III. Risques financiers



Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable des taux d'emprunt : augmentation des frais financiers sur la quote-part de dette non couverte, entrave à la capacité de refinancer les dettes existantes ainsi que le développement immobilier	Taux	Modéré	→
Description	Dispositif de maîtrise		

- Les hausses répétées des taux directeurs de la BCE, visant à endiguer l'inflation, se sont poursuivies en 2023, et ce, jusqu'au 3e trimestre de l'année.
- Selon la Banque Centrale, l'inflation a nettement ralenti ces derniers mois, mais devrait remonter temporairement à court terme. Les dernières projections établies par les services de l'Eurosystème pour la zone euro, anticipent un recul graduel de celle-ci au cours de l'année prochaine jusqu'au taux objectif de 2% qui devrait être atteint en 2025-2026.
- Si ces perspectives favorables ont un effet positif sur l'évolution attendue des taux d'intérêt, les besoins en financements et en refinancements de ses dettes arrivant à échéance, rendent les résultats de Covivio sensibles aux augmentations des taux d'intérêt tant passées que futures.
- En effet, avec 7,7 Md€ d'emprunts long terme et court terme (Part du Groupe) à fin 2023 (soit une dette nette de 6,9 Md€ contre 7,6 Md€ à fin 2022), Covivio est exposé au risque d'augmentation de ses frais financiers pour les années à venir. En 2023, le coût de l'endettement financier s'établit ainsi à 97,4 M€ contre 87,2 M€ en 2022, soit une augmentation de plus de 10 M€, et ce, en dépit des plans d'action réussis visant à la réduction de l'endettement global du Groupe.
- Les sensibilités à une hausse de taux d'intérêt sont décrites au paragraphe 4.2.2.3 du présent Document.
- Covivio a recours à des instruments de couverture pour maîtriser son risque de taux.
- Le taux moyen de la dette de Covivio s'établit à 1,50% à fin 2023 (contre 1,24% à fin 2022).
- La maturité moyenne de la dette est de 4,9 années au 31 décembre 2023 (contre 4,8 années à fin 2022).
- Les sociétés du groupe utilisent des instruments dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt auquel elles sont exposées, principalement des caps et des swaps. Elles ne réalisent pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux.
- À fin 2023, la dette de Covivio est couverte à 92% avec une maturité moyenne des instruments de couverture de 5,9 ans.

Synthèse des potentiels impacts

- Augmentation des frais financiers sur la quote-part de dette non couverte.
- Frein aux capacités de développement.

Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. /N-1
Risque de liquidité et risque de non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) lié aux baisses de valeurs et/ou de revenus	Covenants et liquidités	Élevé	↗
Description	Dispositif de maîtrise		

Liquidité

- Le montant des emprunts long terme et court terme au bilan de Covivio à fin 2023 s'élève à 7,7 Md€ (en Part du Groupe). La dette exigible en 2024 s'établit à 0,8 Md€ et à 4,2 Md€ entre 2025 et 2028 (inclus).
- Covivio dispose de 2,4 Md€ de liquidités disponibles lui permettant de couvrir les maturités de ses dettes d'ici à mai 2026.
- Le groupe est donc exposé au risque d'insuffisance de liquidités pour assurer le service de la dette ou pour refinancer des dettes arrivées à échéance.
- Une telle insuffisance pourrait théoriquement entraîner un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté via la prise de possession par l'établissement prêteur des actifs concernés.
- L'échéancier des dettes de Covivio (en 100%) est présenté au paragraphe 4.2.2.2 du présent Document.
- La politique de désendettement menée par Covivio depuis plusieurs années lui permet de mieux maîtriser ce risque. Ainsi, le ratio de dette nette sur valeur des actifs droits inclus reste bien maîtrisé à 40,8% à fin 2023 (contre 39,5% à fin 2022). Les ratios de LTV bancaire et de LTV EPRA s'établissent respectivement à 43,8% et 44,6%.
- En valeur absolue, Covivio a réussi à réduire sa dette nette de 0,7 Md€ et à doubler ses liquidités disponibles qui s'établissent à 2,4 Md€.
- Le suivi de plans pluriannuels de gestion de trésorerie, et à court terme, le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées permettent également de limiter ce risque.
- Des prévisions de liquidité à dix-huit mois sont analysées mensuellement par la Direction Financière et présentées à la Direction Générale.
- La notation *Investment Grade* BBB+, perspective stable, de Covivio par Standard & Poors vient attester la maîtrise de ce risque.

Covenants

- Les risques liés aux évolutions de valeurs et de loyers sont détaillés dans les développements dédiés au risque « Évolution défavorable du marché immobilier.
- En cas de non-respect d'un covenant, Covivio devrait théoriquement rembourser l'intégralité de sa dette tirée. En pratique ce risque apparaît néanmoins peu probable, les banques préférant généralement renégocier les conditions financières existantes des emprunteurs concernés
- Les dispositifs de maîtrise du risque de non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) sont essentiellement liés à la maîtrise des autres risques suivants :
 - « Évolution défavorable du marché immobilier ;
 - « Évolution défavorable des taux d'emprunt ».
- À fin 2023, le covenant de LTV (*Loan to Value*) le plus restrictif de Covivio s'élève à 60% pour un ratio effectif de 43,8% (LTV bancaire). Ainsi la société pourrait subir une baisse de valeur de ses actifs de 27% avant d'atteindre son covenant de LTV.
- À fin 2023, le covenant d'ICR (*Interest Coverage Ratio*) le plus restrictif de Covivio s'établit à 2x pour un ratio effectif de 6,4x
- Pour plus d'informations, veuillez-vous référer au paragraphe 4.2.2 du présent Document.

Synthèse des potentiels impacts

- Incapacité à assurer le service de la dette : exigibilité immédiate, saisie des actifs.
- Augmentation des frais financiers.

IV. Risques liés au développement de Covivio



Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. /N-1
Risques liés aux opérations de construction, de promotion ou de développement immobiliers : retards de livraison, non-respect des prévisions budgétaires (coûts de construction, vacance sur opérations en blanc), risques liés à la sécurité sur les chantiers	Construction	Élevé	→
Description	Dispositif de maîtrise		

- Le total du pipeline de développement Bureaux à fin 2023 s'établit à 1,7 Md€ (contre 2,0 Md€) correspondant à 10 projets en France, en Allemagne et en Italie. Covivio est de ce fait exposé aux risques liés aux développements d'actifs immobiliers :
 - coût de construction d'une opération supérieur à l'évaluation préalable du projet
 - durée de construction plus longue que celle estimée (difficultés techniques ou retard d'exécution lié à un défaut d'obtention d'autorisations administratives, retards de chantiers résultant d'une pénurie de matériaux...) pouvant entraîner un retard dans la perception des loyers et, dans certains cas, le paiement de pénalités auprès du futur acquéreur dans le cadre des opérations de promotion ou du futur locataire (voire la caducité du bail si le retard va au-delà d'une période prédéterminée)
 - risque lié à la commercialisation locative des actifs en cas de retournement de marché avant la livraison du projet
 - risque Santé/Sécurité important sur l'ensemble des chantiers.
- Les développements font l'objet, en fonction de seuils définis par la gouvernance, d'une présentation et validation au Comité Exécutif après revue par le *Risk management* puis au Comité Stratégique et des Investissements, et enfin au Conseil d'Administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail.
- Sur les 1,7 Md€ de pipeline bureaux, 53% sont pré-loués. Par ailleurs les coûts en sont sécurisés à 94%.
- Une procédure précise l'ensemble des études à effectuer préalablement au lancement de toute opération, incluant un processus de sélection des prestataires, le suivi de la période de construction jusqu'à la livraison de l'actif et le lancement de la commercialisation pour les opérations lancées « en blanc » (sans pré location).
- Le renforcement ces dernières années de l'équipe dédiée au développement, qui dispose d'experts dans leur secteur d'activité, permet une meilleure maîtrise des projets y compris sur le volet sécurité des chantiers pour lesquels Covivio recourt systématiquement à des prestataires spécialisés.
- Enfin, des engagements en matière de prix et de respect des délais de livraison sont pris avec les entreprises de construction, incluant des pénalités de retard.

Augmentation des coûts et pénurie de matériaux de construction

- Les arrêts de production des fournisseurs de matériaux de construction pendant la pandémie, associés à une demande très soutenue impulsée par une reprise économique plus forte que prévu notamment aux États-Unis et en Asie, ont contribué au décalage entre la reprise de la demande et la capacité de l'offre.
- La tendance constatée depuis 2021 (augmentations de prix et de délais, voire annulations de commandes de la part des fournisseurs aggravées par la guerre en Ukraine) s'est toutefois nettement ralentie en 2023. En France, l'ICC a ainsi augmenté de +3,8% entre le T3 2022 et le T3 2023 contre +8,0% un an auparavant sur la même période.
- Plus structurellement et à plus long terme, une mauvaise gestion des ressources (notamment naturelles) nécessaires à la construction serait susceptible d'engendrer une pénurie et par conséquent une hausse significative et continue des coûts des développements immobiliers.

Synthèse des potentiels impacts

- Surcoûts de construction.
- Retards de livraison.
- Non-respect des engagements pris auprès des locataires (BEFA) ou des acquéreurs (promotion) et pénalités associées le cas échéant.
- Impacts liés à la santé et à la sécurité et au non-respect des réglementations immobilières et environnementales.

V. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité



Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. / N-1
Défaillance des systèmes d'information, conséquences de cyberattaques, vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel	Cybercriminalité / données	Élevé	→
Description	Dispositif de maîtrise		

Attaques cyber

- Le montant des flux que Covivio peut être amené à décaisser l'expose aux risques de cyberattaques et de tentatives de fraude par ingénierie astucieuse à des fins d'extorsions de fonds, de vols, d'altérations ou suppressions de données, et peuvent entraîner une interruption d'activité.
- Au cours des quatre dernières années Covivio a enregistré une augmentation des tentatives de fraudes, qui pourraient s'intensifier avec le conflit russo-ukrainien, par ingénierie astucieuse et opérations d'hameçonnage ou *phishing*. En fonction de leur étendue, les interruptions, violations ou défaillances des systèmes d'information sont susceptibles d'entraîner, outre des dommages matériels informatiques importants, un risque d'image et des conséquences financières élevées : dépenses engagées pour rétablir les systèmes et reconstituer les données, frais d'expertise et d'avocats, le cas échéant amendes liées au non-respect de la réglementation sur la protection des données à caractère personnel.
- Début 2022, Covivio a fait l'objet d'une attaque informatique de type *ransomware* via l'encryption des données localisées sur certains de ses serveurs. Ces derniers, qui n'hébergeaient qu'une partie limitée des données et applications de Covivio, ont pu être redémarrés sans dommage significatif, ni impact sur l'activité de la Société. En 2023, malgré des tentatives d'hameçonnage très fréquentes et des atteintes à des sites web édités par Covivio, les systèmes d'information du Groupe n'ont pas été affectés.

- Les mesures mises en place afin de réduire ce risque sont plus amplement décrites dans le paragraphe 2.2.2.1.2 du présent Document :
 - existence d'un plan de secours
 - mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité
 - réalisation de tests d'intrusion
 - formations et sensibilisations aux risques cyber
 - réalisation d'une cartographie des risques cyber
 - souscription d'une assurance cyber
 - mise en place d'une PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'Information) et d'un RSSI (Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information).
- Plus généralement, Covivio a initié un projet de sécurisation de ses données et systèmes via l'hébergement de ses applications stratégiques dans un réseau de serveurs *Cloud* en faisant appel à un fournisseur de renom bénéficiant des meilleurs standards de sécurité.
- Covivio a déployé une organisation dédiée à la protection des données à caractère personnel à l'échelle européenne détaillée au paragraphe 3.6.3.2 du présent document. Celle-ci est animée par des *Data Protection Officers* pays et un *Data Protection Officer* Groupe, garants de la conformité des traitements de données à la réglementation.

Vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel

- Compte tenu de son activité résidentielle en Allemagne (près de 40 000 locataires), d'exploitant hôtelier à travers sa filiale Covivio Hotels et de prestataire de services de *coworking*, la société est particulièrement concernée en matière de gestion de données à caractère personnel.
- Par ailleurs la digitalisation croissante de ses activités destinée à déployer une offre de services attractive sur ses immeubles, implique pour Covivio un recours à de multiples sous-traitants de données.
- Ainsi, outre les dommages financiers, opérationnels ou d'image qui pourraient résulter d'un vol ou d'une altération de ses données (traitées dans ses propres systèmes ou dans ceux de ses sous-traitants), Covivio pourrait être passible d'amendes émanant des autorités de contrôle compétentes en matière de protection des données, lesquelles, conformément au règlement européen n° 2016/679, dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), pourraient atteindre 4% de son chiffre d'affaires mondial.
- Plus généralement, Covivio pourrait être passible de sanctions pour non-respect des autres principes du règlement : finalité, proportionnalité et pertinence, durée de conservation limitée, sécurité et confidentialité, respect des droits des personnes, en ce compris l'information de celles-ci quant aux modalités de traitement de leurs données.

Synthèse des potentiels impacts

- Indisponibilités des systèmes pouvant entraver gravement l'activité de Covivio à plus ou moins long terme et risques d'image associés.
- Frais de conseils et d'experts visant à la restauration des données.
- Sanctions liées à la non-conformité à la réglementation sur la protection des données à caractère personnel.



VI. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel Covivio opère



Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable de la réglementation fiscale	Réglementation fiscale	Elevé	↗
Description	Dispositif de maîtrise		

- Covivio bénéficie, pour certaines de ses activités, du régime de société Immobilière, SIIC. En contrepartie de son régime d'allègement de la charge fiscale, la société s'engage à distribuer la majeure partie de ses bénéfices, ses actionnaires étant par la suite imposés.
- Une SIIC doit être une société cotée et ne pas être détenue à 60% ou plus par un actionnaire majoritaire, seul ou agissant de concert. Les activités de foncière (activités SIIC) doivent représenter plus de 80% de son activité.
- Ainsi, en cas de remise en cause du Régime SIIC, Covivio serait soumise à l'impôt sur les sociétés sur la partie de ses revenus jusqu'alors exemptés.
- Issue d'un projet de l'OCDE et de la commission européenne, la réforme de la fiscalité au niveau international "PILIER 2" vise à garantir une imposition minimale effective de 15% des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€, et sera applicable à compter de 2024. Le texte de la réforme prévoit une exclusion spécifique pour les « REITs entités mères ultimes » et leurs filiales sous certaines conditions de détention. Compte tenu d'un certain nombre d'incertitudes sur l'appréhension des règles relatives notamment au champ d'application et aux modalités de calcul, les textes ne permettent pas de communiquer une information raisonnablement estimable des impacts de cette réforme pour le groupe au 31 décembre 2023.
- En sus de cette réforme, toute autre modification des règles fiscales applicables au secteur de l'immobilier ou tout non-respect des obligations en découlant pourraient avoir un impact défavorable sur les résultats financiers du groupe.

- La maîtrise des risques fiscaux est assurée par la Direction Fiscale groupe, composée de professionnels dédiés. Ils opèrent un suivi constant des réglementations et jurisprudences tant locales qu'euro-péennes en s'entourant de Conseils externes spécialisés.

Synthèse des potentiels impacts

- Sanctions fiscales.
- Augmentation de l'impôt.

Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable de la réglementation immobilière	Réglementation immobilière	Modéré	→
Description	Dispositif de maîtrise		
<ul style="list-style-type: none"> ● Les évolutions légales et réglementaires en matière de baux commerciaux ou d'habitation, notamment en matière de durée, d'indexation ou de charges locatives récupérables sont susceptibles d'avoir des conséquences financières négatives pour Covivio. ● À titre d'exemple, afin de limiter la forte hausse des loyers intervenue ces dernières années, la ville de Berlin a voté en février 2020 une loi – aujourd'hui invalidée par la Cour Constitutionnelle allemande – qui prévoyait un gel et un plafonnement des loyers dans la ville pendant 5 ans. L'impact de cette réglementation sur les revenus de locatifs de Covivio pour l'année 2020 avait été estimé à environ - 1%. ● Les politiques d'urbanisme en faveur du Logement pourraient également, dans l'hypothèse d'une reconversion obligatoire des actifs de bureaux en actifs résidentiels, affecter la valeur du patrimoine immobilier tertiaire de Covivio. ● Enfin, les nouvelles contraintes liées au bâti sont également susceptibles d'entraîner une augmentation significative des coûts de construction et de rénovation des immeubles qui affecterait significativement la rentabilité du patrimoine de Covivio dans les zones les moins tendues. ● Les autres risques spécifiques liés aux enjeux environnementaux sont détaillés aux paragraphes 3.2.4 et suivants du présent Document. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Covivio bénéficie d'équipes juridiques intégrées suivant de près l'évolution des réglementations immobilières. ● La Direction du Développement Durable de Covivio est en charge du suivi de l'évolution des réglementations environnementales. Elle pilote et relaie l'information permettant la mise en œuvre par les équipes immobilières de Covivio d'objectifs et de plans d'actions associés pour anticiper les réglementations à venir. 		
Synthèse des potentiels impacts			
<ul style="list-style-type: none"> ● Évolution défavorable des loyers et des charges. ● Obsolescence du patrimoine : baisse des valeurs et des loyers. ● Augmentation des coûts de construction et de rénovation. 			



Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. / N-1
Risque de fraude, de corruption (et infractions associées), de blanchiment d'argent & risques juridiques et d'image liés	Fraude, corruption, blanchiment	Modéré	→
Description	Dispositif de maîtrise		

- Les activités de Covivio et notamment les activités de vente, d'acquisition, de location et de développement impliquent des mouvements de capitaux importants ainsi que des contacts réguliers entre les collaborateurs de Covivio et des prestataires, intermédiaires et/ou des agents publics locaux.

Fraude

- Covivio pourrait être victime d'une fraude interne ou externe : utilisation d'accès privilégiés, usurpation d'identité d'un collaborateur, d'un dirigeant, d'un prestataire afin d'obtenir la réalisation d'un virement vers un compte tiers en contrepartie d'une opération réelle ou fictive... En 2023, Covivio a fait l'objet de plusieurs usurpations d'identité, notamment par la création de sites internet factices visant à extorquer des fonds à des tiers, sans que celles-ci n'aient eu de conséquences juridiques ou financières pour le Groupe.

Corruption et trafic d'influence

- Des collaborateurs de Covivio (salariés, mandataires sociaux), directement ou *via* des intermédiaires, pourraient commettre ces infractions dans leur propre intérêt, celui d'un tiers ou celui de Covivio.
- Par exemple, des collaborateurs pourraient accorder des dons, subventions, cadeaux, ou autres avantages divers (recrutement d'un proche...) en vue de l'obtention d'un marché, de tout autre décision favorable d'un agent public, d'un dirigeant d'entreprise ou de toute autre personne décisionnaire dans le cadre d'une vente, d'une acquisition ou d'une prise à bail.
- De même, des collaborateurs de Covivio pourraient se voir attribuer ces mêmes avantages afin de favoriser le recours à un prestataire.
- En cas de fait avéré de corruption ou de trafic d'influence, outre les sanctions prévues par la loi, Covivio pourrait se voir reprocher la faiblesse de son dispositif de prévention des risques tel que défini par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique et faire l'objet de sanctions à ce titre.

Blanchiment d'argent

- Covivio pourrait concourir ou réaliser des opérations impliquant une violation des lois et réglementations françaises ou européennes relatives au gel des avoirs ou aux mesures restrictives (embargos). De même, Covivio pourrait être sanctionné du fait d'un manquement aux dispositions du Code monétaire et financier sur les obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, en ne réalisant pas, par exemple, les diligences appropriées au type d'opération concernée.

Image

- Au-delà des sanctions (administratives, civiles, pénales...) et de leurs impacts financiers, Covivio pourrait, en cas de fraude, de corruption ou de blanchiment avérés, voir son image dégradée, ce qui aurait pour effet de limiter sa capacité à nouer des relations d'affaires et, par conséquent à mettre en œuvre sa stratégie de cession d'acquisitions, de développement ou de location.

Synthèse des potentiels impacts

- Pertes financières.
- Sanctions des autorités administratives ou judiciaires.
- Dégradation de l'image de Covivio et entrave à sa capacité à nouer des relations d'affaires.

- Covivio dispose d'un dispositif de Contrôle Interne structuré dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 2.2.
- Les mesures de préventions des risques spécifiques de fraude, de corruption et de blanchiment d'argent sont détaillées au paragraphe 3.6.2 du présent document. Ce dispositif est animé à l'échelle européenne par le *Compliance Officer* groupe.
- Les formations obligatoires dispensées régulièrement à l'ensemble des collaborateurs à l'échelle européenne ainsi que l'ensemble des outils mis à leur disposition (Charte Éthique, système d'alerte, procédures...) contribuent pleinement à une maîtrise croissante de ces risques.

Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. /N-1
Conformité à la réglementation sanitaire et sécuritaire (hôtellerie essentiellement)	Réglementation sanitaire/ sécuritaire	Faible	→
Description	Dispositif de maîtrise		

- Par son activité, Covivio est exposé à des risques sanitaires (amiante, légionelle) et environnementaux (notamment pollution des sols et sous-sols). Ces risques peuvent engendrer des coûts élevés de mise en conformité et des délais supplémentaires importants liés à la recherche, à l'enlèvement de substances ou matériaux toxiques lors de la réalisation de projets d'investissement ou de rénovation d'immeubles, et entraîner la mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale de la société.
- Par ailleurs, compte tenu de son importante activité de construction (cf. *supra*), Covivio est exposé aux risques liés à la sécurité sur ses chantiers.
- De même, sur son périmètre hôtelier, la diversification de l'offre d'hébergement de Covivio (avec des solutions alternatives entre l'hôtel classique et l'auberge de jeunesse) ainsi que l'offre des services de restauration, principalement en sa qualité d'exploitant, fait peser sur la société différentes obligations et responsabilités liées à la santé et à la sécurité de ses clients, lesquelles ont été renforcées pendant la pandémie de Covid-19.
- Covivio bénéficie d'équipes juridiques intégrées suivant de près l'évolution des réglementations en matière de santé et de sécurité.
- Covivio et ses partenaires s'attachent à mettre en place les mesures adéquates afin de garantir la sécurité et la santé des salariés présents sur les chantiers dans un environnement qui les expose à des risques de toute nature : chutes, électrocution, exposition à des produits chimiques, au bruit, aux vibrations...
- Plus généralement, la cellule environnementale de chaque Direction Technique pays applique une politique rigoureuse, notamment en assurant le suivi des diagnostics environnementaux (plomb, amiante, pollution des sols), le suivi des commissions de sécurité pour les hôtels et IGH (immeubles de grande hauteur) du groupe, le suivi des certifications de performance environnementales des actifs (HQE exploitation, Bream *In Use*) ainsi que des nouvelles certifications de bien-être et de connectivité des immeubles.
- Enfin, Covivio a procédé à la suppression des tours aérorefrigérantes susceptibles d'amener un risque de présence de légionelles ou à la limitation et au suivi attentif de celles-ci, lorsque celles-ci sont nécessaires.

Synthèse des potentiels impacts

- Surcoûts de mise en conformité.
- Sanctions des autorités compétentes.
- Dégradation de l'image de Covivio et entrave à sa capacité de nouer des relations d'affaires.



VII. Risques RH

Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. / N-1
Risques organisationnels liés à la non-rétention des collaborateurs les plus recherchés sur le marché du travail	Rétention et développement des talents	Modéré	→
Description	Dispositif de maîtrise		

- L'année 2022 avait été caractérisée par une reprise de l'activité post crise sanitaire ainsi que par une recrudescence des embauches à l'échelle européenne ; le marché du travail a aujourd'hui retrouvé sa situation d'avant crise dans la plupart des pays européens : en septembre 2023, le taux de chômage corrigé des variations saisonnières de la zone euro était de 6,5%, en légère baisse par rapport au taux de 6,7% enregistré en septembre 2022, avec, néanmoins des disparités notables entre pays et secteurs d'activité ⁽¹⁾.
- Les activités déployées au sein du groupe, tant dans les domaines opérationnels que dans les fonctions dites « supports » nécessitent un haut degré de qualification des collaborateurs et/ou concernent des secteurs d'activités particulièrement dynamiques.
- Sur le marché de l'emploi, Covivio se trouve donc en concurrence avec de nombreux autres opérateurs immobiliers (promoteurs, développeurs, entreprises de construction, commercialisateurs...) mais aussi à connotation plus financière (*asset managers*, fonds d'investissement...).
- Outre les difficultés organisationnelles temporaires susceptibles de découler d'un nombre de départs trop important (pertes de savoir-faire, réaffectation de la charge de travail et risques psychosociaux associés...), Covivio pourrait, si une telle tension devait se maintenir à plus long terme, se voir dans la difficulté de mettre en œuvre sa stratégie de façon optimale faute de personnel qualifié et/ou être confrontée à une augmentation significative de sa masse salariale.
- Néanmoins, si certains secteurs souffrent de pénuries structurelles, d'autres, notamment en raison du ralentissement de l'activité de construction, connaissent un fléchissement significatif des tensions sur le marché de l'emploi. Covivio, se trouve ainsi faiblement affectée par ce risque sur ses fonctions immobilières, mais demeure exposée quant à ses fonctions *corporate*.
- Les enjeux touchant aux compétences ainsi qu'à l'attractivité de Covivio en tant qu'employeur ont été identifiés dans le cadre de la cartographie des risques RSE comme des sujets majeurs pour l'entreprise.
- Les mesures déployées par les Directions des Ressources Humaines de chaque pays sont détaillées dans le paragraphe 3.5.1.4 du présent document.
- Celles-ci passent notamment par :
 - un suivi régulier des indicateurs RH afin d'analyser les tendances et anticiper les problématiques sociales (départs, absentéisme...)
 - des dispositifs visant à favoriser le dialogue social, prévenir les risques psychosociaux, concilier vie personnelle et vie professionnelle (entretiens de suivi de la charge de travail, accords télétravail...)
 - des plans de formation et de développement (*coaching*, *mentoring*, parrainage des nouveaux arrivants...)
 - un système de rémunération basé sur la performance intégrant une politique d'attribution de parts variables.
 - une attention portée au développement des collaborateurs grâce, notamment, à la promotion interne.
- Des actions d'identification (*people review*, plans de succession) et de fidélisation des collaborateurs clefs (intéressement long terme en actions Covivio) sont également déployées à l'échelle européenne.
- Covivio a également développé sa visibilité sur le marché de l'emploi en lançant dès septembre 2019 sa marque employeur. Les 27 ambassadeurs du groupe (en France, en Allemagne et en Italie) en constituent la pierre angulaire : participation aux forums grandes écoles, proposition des profils à recruter, intervention sur les différents réseaux afin de promouvoir Covivio (LinkedIn, jobteaser, campagnes de publicité...).

Synthèse des potentiels impacts

- Risques organisationnels temporaires (perte de savoir-faire) et risques psychosociaux associés.
- Frein au déploiement de la stratégie de Covivio.
- Augmentation de la masse salariale.

2.1.3 Risques financiers liés aux effets du changement climatique

La stratégie développement durable de Covivio, et notamment ses enjeux les plus significatifs en lien avec le climat, sont retracés dans le précédent paragraphe 2.1.2 ainsi que dans le chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Il constitue la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) de Covivio. Ce reporting présenté répond notamment aux obligations du décret du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières, ainsi qu'aux dispositions de l'article 173 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte et à son décret du 29 décembre 2015.

Il intègre également cette année les premières obligations liées à l'entrée en vigueur du Règlement Taxonomie (UE) 2020/852 et de ses actes délégués concernant les deux premiers objectifs environnementaux du texte liés au changement climatique (adaptation et atténuation) et l'Article 8 précisant les modalités des indicateurs à publier dans ce cadre.

Ce reporting détaille les objectifs et actions qui placent la stratégie bas-carbone de Covivio en cohérence avec une trajectoire 1,5°C pour ses activités directes et « Well-below 2°C » pour la totalité de ses activités en Europe en ligne avec les principes de l'Accord de Paris de 2015 et le cadre de reporting climat impulsé par la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)*.

(1) Source : Eurostat

2.2 Politiques de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité

2.2.1 Objectifs, périmètre et référentiel

2.2.1.1 Objectifs et limites

Pour faire face aux risques, dont ceux décrits dans le présent chapitre, Covivio a mis en place, en France, en Allemagne et en Italie, un dispositif de contrôle interne et de gestion des risques adapté à son activité. Ce dispositif contribue à l'efficacité des activités, l'efficacité des équipes, et à la fiabilité des données.

Il vise plus particulièrement à s'assurer que :

- les activités sont conformes aux lois, aux règlements, et aux procédures internes
- les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux
- les actifs, notamment les immeubles, disposent de protections adéquates
- les risques résultant des activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés
- les processus internes, qui concourent à la constitution de l'information financière, sont fiables.

Ce dispositif, même s'il ne peut pas, par définition, donner

l'assurance complète d'une couverture exhaustive de tous types de risques, fournit à la société un outil complet constituant une protection efficace contre les risques majeurs identifiés et leurs effets potentiels.

2.2.1.2 Périmètre sous revue

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques s'applique, sans exclusion de périmètre, à toutes les activités couvertes par Covivio et ses filiales en France et à l'étranger ainsi qu'à toutes les filiales que celles-ci contrôlent.

2.2.1.3 Référentiel

Covivio s'appuie sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce référentiel AMF s'inspire de celui du COSO (*Committee Of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission*). Il comprend un ensemble de moyens, de procédures et d'actions qui doivent permettre à la société de :

- contribuer à la maîtrise et l'efficacité des activités, et à l'utilisation efficace des ressources
- prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

2.2.2 Composantes du dispositif

2.2.2.1 Une organisation structurée

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne de Covivio s'appuie, notamment, sur des objectifs connus, une répartition des responsabilités, et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

2.2.2.1.1 Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

Des délégations et subdélégations de pouvoirs sont en place. Elles permettent une meilleure organisation de l'entreprise ainsi qu'une plus grande adéquation entre les responsabilités confiées aux opérationnels et les responsabilités du dirigeant. Elles font l'objet de revues et d'audits réguliers.

2.2.2.1.2 Sécurisation des systèmes d'information

Les différents progiciels utilisés apportent aux équipes de Covivio les fonctionnalités adaptées à leurs activités.

La sécurité des transactions financières effectuées au moyen des systèmes d'informations est assurée par :

- la séparation de l'ordonnancement et du lancement des décaissements
- des plafonds de décaissements par personne et une double signature au-delà de ces plafonds.

Ces dispositions sont actualisées dans le cadre des évolutions d'organisation.

La sécurité du Système d'Informations et de son infrastructure est assurée par :

1. un plan de secours existant, permettant de remédier à tous types d'atteintes matérielles ou immatérielles des systèmes d'informations grâce, notamment, aux sauvegardes quotidiennes qui sont conservées hors des locaux d'exploitation des principaux serveurs
2. un plan de continuité d'activité, opérationnel depuis juin 2013. Ce plan a été élaboré conjointement par les équipes de la direction des Systèmes d'Informations et de la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes de Covivio, avec l'appui du leader mondial des solutions de continuité d'activité. Le plan de continuité d'activité est décrit dans une procédure spécifique. Il couvre notamment le secours informatique, en cas d'incident IT entraînant un non-fonctionnement de l'informatique pour les collaborateurs. Des tests sont effectués annuellement avec le prestataire, pour s'assurer de l'efficacité du dispositif
3. des tests réguliers d'intrusion effectués par une société prestataire spécialisée, afin de s'assurer de la plus grande sécurité du système d'informations. L'ensemble des recommandations émises lors des tests fait l'objet d'un suivi régulier jusqu'à leur mise en œuvre
4. une cartographie des risques cyber, réalisée avec l'aide d'un prestataire spécialisé dans ce domaine. Celui-ci a souligné que de nombreux éléments de maîtrise étaient en place dans le Groupe et les recommandations sont prises en compte



5. des formations et sensibilisations aux risques cyber, réalisées auprès de l'ensemble des collaborateurs du Groupe, leur rappelant les bonnes pratiques et comportements à adopter
6. une Charte informatique, diffusée et annexée au Règlement Intérieur de Covivio :
 - la Charte est avant tout un code de bonne conduite, qui précise les principes de bon usage des ressources informatiques et numériques et rappelle les sanctions encourues par les éventuels contrevenants
 - elle définit le périmètre de responsabilité des utilisateurs et de l'entreprise, en accord avec la législation, afin de garantir un usage approprié des ressources informatiques de l'entreprise et des services Internet
 - elle participe à l'intégrité du système d'informations, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également la sécurité des équipements
7. la nomination d'un RSSI externe depuis 2018, chargé de s'assurer de la Sécurité des Systèmes d'Information
8. l'élaboration en 2019 d'une PSSI : Politique de Sécurité du Système d'Information.

2.2.2.1.3 Des procédures actualisées, validées et diffusées

Les procédures sont rédigées par la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes en étroite collaboration avec les opérationnels que ce soit en France, en Allemagne ou en Italie.

Les procédures décrivent les risques et les points de contrôle des processus sensibles et maîtrisables.

Les procédures sont présentées sous la forme de logigrammes qui mettent en avant :

- les risques identifiés et les moyens mis en œuvre pour les maîtriser
- les rôles et les responsabilités de chacun (traitement, contrôle, validation, information, archivage)
- les points de contrôles exercés.

Toute procédure (création, actualisation, abrogation) fait l'objet d'une présentation à un comité *ad hoc* composé de membres représentant les différents métiers du Groupe (opérationnels et supports) choisis en fonction de leur expertise et de leur connaissance du fonctionnement de l'entreprise. Les procédures sont ensuite validées en Comité de Direction.

Pour renforcer leur validité et leur pertinence, les procédures sont cosignées par la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, et par le membre du Comité de direction de rattachement de la procédure.

Les procédures validées sont mises à disposition des collaborateurs sur les sites Intranet des sociétés en France, en Allemagne et en Italie.

2.2.2.1.4 Formation des collaborateurs

La direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes organise des séances de formation dites « Les Matinales du process ». Elles s'adressent à l'ensemble des collaborateurs afin de les sensibiliser sur :

- les risques inhérents à leur activité
- les nouvelles réglementations applicables
- les procédures propres à chaque direction ou métier

- les éléments du dispositif de contrôle interne, dont les chartes internes (Charte Éthique notamment)
- le rôle du Déontologue.

En 2023, ces formations ont porté plus particulièrement sur la lutte contre la fraude, la cybercriminalité, la corruption et la protection des données personnelles.

Par ailleurs, lors de son parcours d'intégration, tout nouveau collaborateur du Groupe rencontre la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, qui lui présente le rôle de la direction et le sensibilise aux procédures de l'entreprise.

2.2.2.1.5 Un dispositif éthique et de conformité établi

Covivio a placé au rang de ses valeurs non seulement le respect de la réglementation et des procédures internes, mais aussi celui des règles de déontologie professionnelle et éthique dont le bon déploiement est notamment assuré par le Group Compliance Officer et le Déontologue. La société s'appuie sur un dispositif complet à l'échelle européenne rappelant les règles et comportements de bonne conduite qui s'imposent à l'entreprise, aux dirigeants, aux mandataires sociaux, à l'ensemble des collaborateurs et aux partenaires.

Ce dispositif est plus amplement décrit au paragraphe 3.6.2 du présent Document.

2.2.2.2 Une organisation structurée

2.2.2.2.1 Cartographie des risques

Covivio réalise depuis plus de dix ans des cartographies des risques lui permettant d'avoir une meilleure connaissance des événements pouvant nuire aux résultats de l'entreprise, de suivre leur évolution et de renforcer leur maîtrise. Les risques significatifs sont présentés aux paragraphes 2.1 et suivants du présent Document. En sus de la cartographie des risques généraux, une cartographie des risques de corruption est également réalisée et actualisée conformément à la loi Sapin 2.

2.2.2.2.2 Base incidents

Des bases incidents sont en place en France, en Allemagne et en Italie. Elles permettent de renforcer l'efficacité des dispositifs de gestion des risques, par la gestion des incidents avérés, pour éviter leur répétition, et en contenir les conséquences.

Cette base incidents donne aux collaborateurs de Covivio les moyens d'appréhender qualitativement et quantitativement les risques, en se fixant pour objectifs :

- d'accompagner les collaborateurs dans la gestion des incidents, notamment ceux n'étant encore jamais survenus
- de caractériser ces incidents en évaluant leurs impacts financiers
- de produire des états d'analyse et de synthèse
- de proposer des solutions pour contenir ces risques et leur éventuelle survenance ou répétition
- d'allouer éventuellement des ressources nécessaires.

2.2.2.2.3 Manuel de contrôle interne

Le Manuel de contrôle interne a pour objectif d'améliorer l'efficacité de la gouvernance du contrôle interne et du *management* des risques.

Il met en avant les dernières évolutions du dispositif de contrôle interne en matière de suivi des recommandations, de l'application des procédures et des normes fixées par l'AMF concernant la gouvernance, le *management* des risques et les éléments clés liés aux systèmes d'information.

2.2.2.3 Des activités de contrôle proportionnées aux risques

Les activités de contrôle, en France et à l'étranger, sont conçues pour maîtriser les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise. La fréquence des contrôles, ponctuels ou récurrents, est adaptée à l'importance et à la nature des risques.

2.2.2.3.1 Contrôle des risques sur investissements, cessions et financements

Conformément aux règles de gouvernance, les décisions portant sur les risques les plus élevés sont placées, au-delà de certains montants, sous le contrôle du Conseil d'Administration et de ses Comités spécialisés. Il s'agit en particulier :

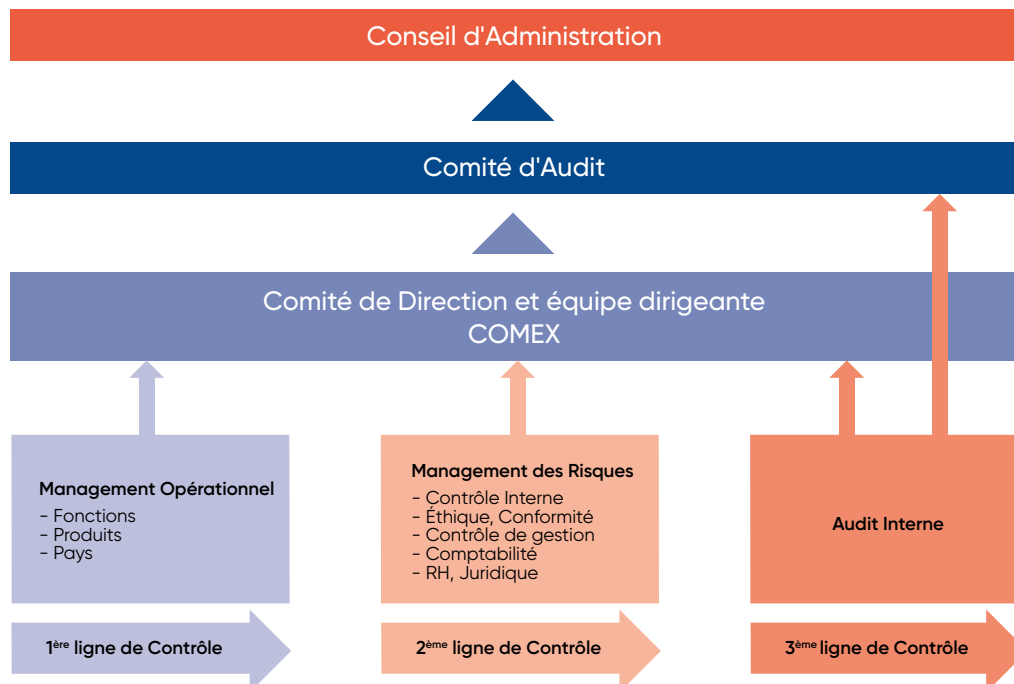
- des acquisitions et des cessions
- des financements à moyen et long terme
- des *business plans* et des objectifs budgétaires
- des principales décisions stratégiques.

Les autres risques sont placés sous le contrôle du Directeur Général. Chaque Directeur concerné lui présente mensuellement ses projets, développements et rapports d'activités.

En 2020, Covivio a procédé à la nomination d'une *Risk Manager* Groupe, membre du Comité Exécutif de Covivio, dont la mission est d'apporter à la Direction Générale, outre une analyse des risques détaillée, un éclairage indépendant sur les risques inhérents aux opérations préalablement à leur présentation aux instances de Gouvernance.

2.2.2.4 Niveaux de contrôle et intervenants

Le dispositif est organisé autour des lignes de maîtrise représentées schématiquement ci-dessous :



2.2.2.3.2 Contrôle des activités du Groupe

Contrôle des sociétés propriétaires, des sociétés de gestion et des directions fonctionnelles

Les points de contrôle des activités opérationnelles portent sur les actions nécessaires pour :

- délivrer les recettes budgétées
- maîtriser les charges d'exploitation liées aux actifs
- maîtriser les charges directes de fonctionnement (charges de personnel, expertises, *Asset Management*, etc.).

Le contrôle du respect des budgets est effectué par le Contrôle de Gestion.

Les directions fonctionnelles sont contrôlées mensuellement sur la maîtrise de leurs dépenses et le respect de leur budget.

2.2.2.3.3 Un organisme de vigilance en Italie

Covivio s'est conformé aux dispositions du décret législatif 231 de 2001, « *Modello 231* » pour son établissement stable en Italie et s'appuie ainsi sur un Organisme de Vigilance (ou *Compliance Committee*), composé de deux membres nommés par le Conseil d'Administration de Covivio. Il est le garant de l'application et de l'actualisation du *Modello 231* et il suit les « activités sensibles » (corruption, délits d'initiés, blanchiment, sécurité et santé du personnel...). À cet effet, il est saisi par toutes les parties prenantes de l'entreprise des violations constatées ou présumées des dispositions du Code de déontologie.

2.2.3 Le contrôle interne de l'information comptable et financière

Le contrôle interne de l'information comptable et financière de Covivio et de ses filiales est l'un des éléments majeurs du dispositif de contrôle interne. Il vise à assurer :

- la fiabilité des comptes publiés et des informations communiquées au marché
- leur conformité à la réglementation
- l'application des instructions fixées par la Direction Générale
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables.

2.2.3.1 Périmètre

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre de contrôle interne comptable et financier de Covivio comprend l'ensemble des filiales consolidées.

2.2.3.2 Acteurs et gouvernance

En tant que société consolidante, Covivio définit et supervise le processus d'élaboration de l'information comptable et financière publiée. L'animation de ce processus, placée sous la responsabilité du Directeur Financier, est assurée par la Direction des Comptabilités. La responsabilité de la production des comptes sociaux et des comptes consolidés des filiales incombe à la Direction des Comptabilités de Covivio, sous le contrôle des mandataires sociaux concernés.

Deux acteurs sont particulièrement concernés :

- le Directeur Général de Covivio est responsable de l'organisation et de la mise en œuvre du contrôle interne comptable et financier ainsi que de la préparation des comptes :
 - il présente les comptes au Comité d'Audit et au Conseil d'Administration, qui les arrête
 - il veille à ce que le processus d'élaboration de l'information comptable et financière produise une information fiable et donne une image fidèle des résultats et de la situation financière de la société.
- le Comité d'Audit, en tant qu'émanation du Conseil d'Administration, effectue les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Il présente son compte rendu au Conseil d'Administration avant l'arrêté des comptes.

2.2.3.3 Production des informations comptables et financières

En France, comme à l'étranger, la qualité du processus de production des états financiers provient notamment :

- de la formalisation des procédures comptables
- du manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation
- de la validation et de l'actualisation des schémas comptables

- de la justification des soldes et des rapprochements usuels de validation et de contrôles, en liaison avec les travaux du Contrôle de Gestion
- des revues analytiques qui permettent de valider avec les opérationnels les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat
- de la séparation des tâches entre les pouvoirs d'engagement et les activités d'enregistrement comptable
- de la revue du reporting de consolidation de chacune des filiales
- de la revue des impacts fiscaux et des litiges.

Chaque événement structurant, fait l'objet d'une note spécifique, analysant les impacts sur les comptes sociaux des entités, ainsi que sur les comptes consolidés.

La fiabilité des processus permet aux équipes de Covivio de se consacrer davantage aux activités de contrôle.

2.2.3.4 Production des comptes consolidés

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction des Comptabilités de Covivio a rédigé un manuel de consolidation détaillé, et donne des instructions spécifiques aux filiales françaises et étrangères.

La production des comptes consolidés est effectuée sur un progiciel accessible par les différents comptables de Covivio. Cet outil est actualisé régulièrement pour respecter les exigences des normes IFRS et les spécificités des différentes activités opérationnelles et financières de Covivio et de ses filiales. Les entités consolidées disposent d'un plan de compte unique. La remontée des données retraitées dans l'outil est organisée sous forme de liasses.

Lors de chaque clôture semestrielle et annuelle, les comptables des différents sous-paliers de consolidation reçoivent des instructions détaillées établies par la Direction des Comptabilités.

2.2.3.5 Contrôle de la communication des informations financières et comptables

Le Directeur Général coordonne l'arrêté des comptes et les transmet au Conseil d'Administration qui prend connaissance du compte rendu du Président du Comité d'Audit.

Le Directeur Général définit la stratégie de communication financière. Les communiqués de presse relatifs à l'information financière et comptable sont soumis à la validation du Comité d'Audit et du Conseil d'Administration.

Covivio applique les *Best Practices Recommendations* de l'EPRA, notamment pour présenter les états financiers et les indicateurs de performance. Cette présentation apporte une meilleure lisibilité et permet une comparabilité avec les foncières qui publient dans le même format.

2.2.4 Dispositif assurantiel

2.2.4.1 Politique générale

Covivio a mis en place une politique d'assurance permettant de couvrir les risques opérationnels du Groupe. Cette politique consiste à rechercher sur le marché de l'assurance des garanties complètes adaptées aux activités et aux risques encourus par la société. Ces garanties sont souscrites auprès d'assureurs de premier rang présentant tous une bonne notation de solvabilité financière et s'inscrivent dans la politique de maîtrise des risques menée par le groupe, dont la gestion est réalisée de manière active et dynamique par le Département Assurances de Covivio. Les principaux risques couverts portent sur les dommages aux biens et sur les actes de terrorisme/attentat susceptibles d'affecter le patrimoine immobilier du Groupe, et également sur les responsabilités civiles pouvant être engagées dans le cadre de ses activités en tant que professionnel de l'immobilier, propriétaire et gestionnaire d'immeubles, en tant que prestataire de services de coworking, et ainsi que dans le cadre de ses opérations de construction et de développement immobilier.

Covivio bénéficie par ailleurs d'un programme d'assurance contre les risques cyber complétant ainsi son dispositif assurantiel contre les risques de fraude et de malveillance informatiques.

En 2023, les polices ont pu dans l'ensemble être renouvelées avec des niveaux de garanties maintenus.

Covivio compte ainsi parmi ses partenaires assurantiers des compagnies de premier plan telles Allianz, Chubb, Zurich, MMA, Liberty Mutual, XL/Axa, Generali et AIG.

2.2.4.2 Description des niveaux de couverture

2.2.4.2.1 Assurances du patrimoine immobilier

Les portefeuilles immobiliers sont assurés en valeur de reconstruction à neuf avec des extensions de garanties en « pertes indirectes » et « pertes de loyers/pertes d'exploitation ». Les limitations contractuelles de garanties des polices souscrites sont toutes adaptées aux spécificités et à la valeur du patrimoine couvert.

Par ailleurs, conseillé et assisté annuellement par les services de prévention en ingénierie de ses assureurs, Covivio met en œuvre les diligences requises pour répondre aux recommandations des assureurs et maintenir ses actifs dans un contexte permanent de sécurité en matière d'incendie et d'assurabilité sur le marché de l'assurance. Les programmes d'assurances de Covivio s'appliquent en Liberté de Prestation de Services (LPS) permettant ainsi de couvrir les actifs de Covivio situés dans l'Espace Économique Européen et UK.

Covivio souscrit systématiquement, pour tous ses projets immobiliers de restructuration ou de construction neuve les garanties d'assurances légales de type « dommages-ouvrage » et « constructeur non-réalisateur », ainsi que les garanties « tous risques chantier », « pertes d'exploitation/de loyer » et « responsabilité civile du maître d'ouvrage/promoteur », afin de

sécuriser financièrement à chacune de ses étapes l'ensemble de ses opérations de développement.

2.2.4.2.2 Assurance de responsabilité civile

Les conséquences financières d'éventuelles mises en cause, du fait de dommages corporels, matériels et immatériels, subis par les tiers et imputables aux fautes commises dans l'exercice des différentes activités de la société et de ses filiales dont Wellio, ou du fait du patrimoine immobilier et de l'ensemble des équipements qui en dépendent, sont assurées dans le cadre de programmes d'assurances spécifiques apportant des montants de garanties élevés et cohérents par rapport à l'importance du patrimoine et des activités exercées.

La responsabilité civile personnelle des mandataires sociaux et des dirigeants de droit ou de fait de la société est couverte à hauteur de montants adaptés à l'importance financière du Groupe ainsi qu'à l'ensemble de ses activités et filiales.

2.2.4.2.3 Assurances des autres risques

Covivio a pris les mesures nécessaires à la protection de ses intérêts ainsi qu'à celle de ses actionnaires concernant l'exposition aux risques financiers consécutifs à des actes de fraude, de malversations, ou de malveillance informatique, en souscrivant un programme d'assurance spécifique offrant à la société un niveau de garanti élevé. Compte tenu de l'importance des risques cyber, Covivio a également souscrit une police d'assurance lui permettant de bénéficier de garanties contre ce risque.

Par ailleurs, en cas d'événements susceptibles d'affecter l'image et d'atteindre la réputation de Covivio, une couverture d'assurance dédiée à certains incidents a été souscrite lui permettant de financer l'intervention d'un cabinet de communication spécialisé dans la gestion de crise. Cette solution financière s'inscrit dans le schéma mis en place par Covivio en cas d'activation de sa cellule de crise.

2.2.4.2.4 Assurances du patrimoine professionnel (bureaux, informatique, véhicules)

Les actifs professionnels de Covivio qui comprennent les murs des bureaux que la société exploite, ainsi que leur contenu (mobilier, aménagement) et matériel informatique, sont assurés par des polices spécifiques offrant à Covivio des garanties étendues à divers événements. Le contrat d'assurance spécifique aux dommages susceptibles d'affecter les systèmes d'information de Covivio prévoit notamment une couverture pour frais supplémentaires qui a été adaptée aux conditions et particularités du « Plan de Continuité d'Activités » de la société. Les véhicules de société sont quant à eux couverts en tous risques par une police « flotte-auto » dont les caractéristiques d'assurances sont revues annuellement et les véhicules personnels dont les collaborateurs font usage ponctuellement dans l'exercice de leurs missions sont couverts par les garanties d'une police « Auto-mission ».

2.3 Évolutions et perspectives 2024

Dans le prolongement des actions déployées en 2023, la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes s'assurera en 2024 de la réalisation complète et approfondie du plan d'audit de l'année. Elle s'attachera à dynamiser les démarches de gestion, d'identification, d'appréhension et de couverture des risques au sein du Groupe. La maîtrise des

risques cyber, ainsi que le respect de la réglementation relative à la protection des données personnelles dans le cadre de la transformation digitale du Groupe et de son exposition croissante au secteur hôtelier en « murs & fonds », constitueront également des enjeux importants pour l'année 2024.



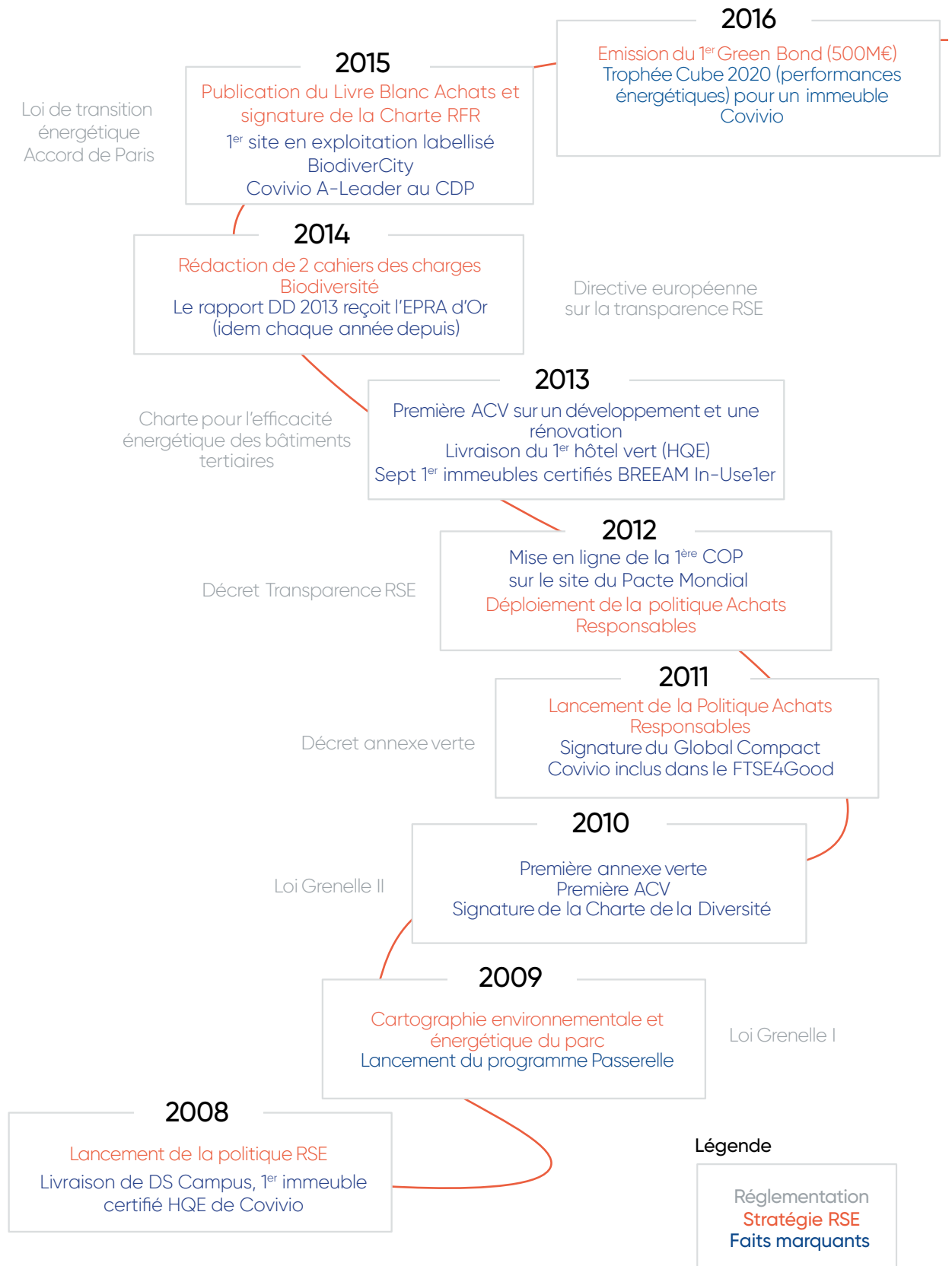
Boulogne, Hôtel Mercure
© Covivio / DR

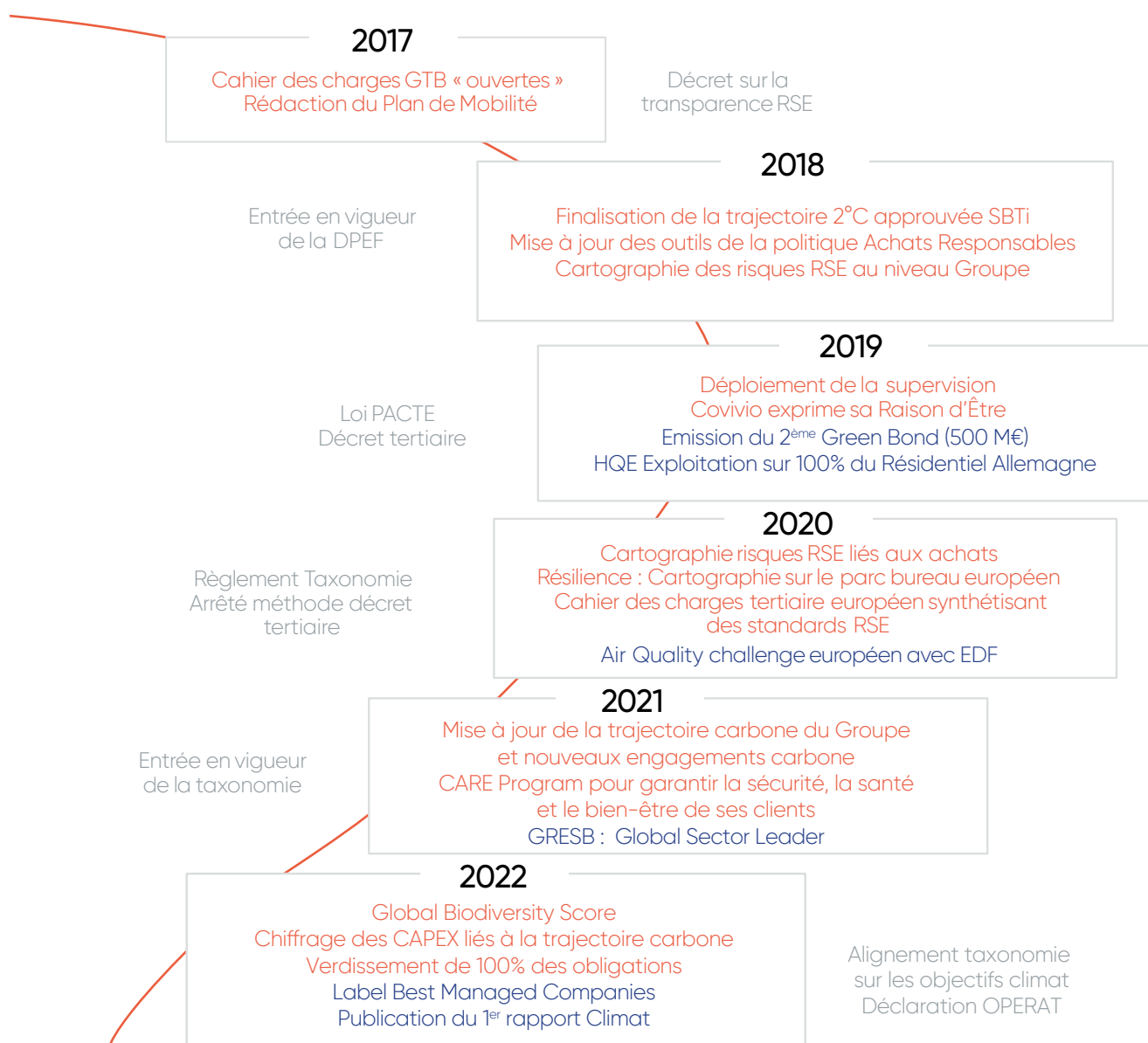
3

Déclaration de performance extra- financière 2023

Déclaration de performance extra-financière consolidée	108	3.5 Politique sociale : un capital humain européen créateur de valeur	197
Un reporting global	108	Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2023)	198
3.1 L'éditorial du Directeur Général	109	3.5.1 Enjeux liés aux compétences, à l'attractivité et politique de diversité chez Covivio	199
3.2 Une vision stratégique à long terme	110	3.5.2 Enjeux liés au dialogue social et à l'engagement des collaborateurs	211
3.2.1 Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable	110	3.6 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence	215
3.2.2 Une performance coconstruite avec les parties prenantes	115	Indicateurs clés de performance relatifs à la gouvernance (au 31/12/2023)	215
3.2.3 Inventer les nouveaux usages de l'immobilier	118	3.6.1 Implication dans les enjeux ESG	216
3.2.4 Identifier les risques et saisir les opportunités	120	3.6.2 L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio	223
3.2.5 Une stratégie de développement durable globale et intégrée	122	3.6.3 Protection des données corporate / smart building	227
3.2.6 Un plan d'actions RSE européen et ambitieux	125	3.7 La performance RSE	229
3.3 Bâtiment durable : une politique environnementale ambitieuse	134	3.7.1 Indicateurs environnementaux	229
Indicateurs clés de performance relatifs au bâtiment durable (au 31/12/2023)	134	3.7.2 Indicateurs sociaux	257
Alignement avec les recommandations de la TCFD	135	3.7.3 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne	266
3.3.1 Une vision durable du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie	141	3.7.4 Tableau de concordance – obligations réglementaires	272
3.3.2 Maîtrise des dépenses d'exploitation	149	3.7.5 Index SASB - Real Estate Standard	275
3.3.3 Conformité réglementaire et enjeux de sécurité environnementale	160	3.7.6 Tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards	276
3.3.4 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable	164	3.8 Vérification du tiers indépendant	277
3.4 Politique sociétale : accélérer la mutation des territoires	177	3.8.1 Vérification des informations sociales, environnementales et sociétales	277
Indicateurs clés de performance sociétale (au 31/12/2023)	178	3.8.2 Vérification du tiers indépendant – Green Bonds Covivio	280
3.4.1 Collaboration avec la ville et les territoires	179	3.8.3 Vérification du tiers indépendant – Green Bonds Covivio Hotels	282
3.4.2 Collaboration avec les fournisseurs	190	Annexe	284
3.4.3 Collaboration avec les clients	194		

Le développement durable chez Covivio en quelques dates clés





FAITS MARQUANTS 2023

Nouvelle Directive européenne sur le reporting extra-financier (CSRD)		Publication des quatre autres objectifs de la taxonomie	
Travaux sur la formalisation de la stratégie en matière de biodiversité	Élargissement de la politique achats responsables à l'ensemble des activités du Groupe	Publication d'un Green Bond framework pour Covivio Hotels	Déploiement de C4C (Covivio 4 Climate)
Verdissement de 100% de la dette obligataire de Covivio Hotels et émission d'un nouveau green bond de 500 M€	Expérimentations des labels BiodiverCity Life, BBCA Exploitation, LCBI (Low carbon building initiative)	Lancement du programme Ecowater pour réduire les consommations d'eau sur le portefeuille Bureaux	

Déclaration de performance extra-financière consolidée

Chaque année, le chapitre RSE (chapitre 3) du Document d'enregistrement universel (DEU) de Covivio rend compte de la stratégie de développement durable de l'entreprise. Ce chapitre est constitutif de la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) du Groupe Covivio pour l'année 2022 et présente toutes les informations requises par les articles L. 225-102-1, R.225-104, R.225-105, R.225-105-1 et R.223-105-2 du Code de commerce. Il prend en compte les premières dispositions publiées dans le cadre du règlement européen de la Taxonomie « verte » européenne.

La présente DPEF a été préparée avec le concours des directions fonctionnelles et opérationnelles du groupe et présentée à différents échelons de l'entreprise. Le Conseil d'Administration, avec l'appui du Comité RSE, est particulièrement attentif aux enjeux sociaux et environnementaux liés à l'activité de la société et à sa Raison d'être. L'inscription de cette dernière dans les statuts de l'entreprise sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale mixte du 17 avril 2024.

Ce chapitre 3 du DEU détaille les objectifs et actions qui placent la stratégie bas-carbone de Covivio en cohérence avec l'objectif 2°C issu de l'Accord de Paris de décembre 2015. Il présente en particulier les consommations d'énergie et les émissions de CO₂ liées à l'usage des bâtiments, corrigées des conditions climatiques. Les périmètres et la méthodologie de reporting concernant les informations figurant dans ce chapitre sont présentés dans la section 3.7.1. Sauf précisions contraires, les données présentées dans la DPEF sont fournies à périmètre courant. Chaque année, Covivio présente un reporting précis des émissions de gaz à effet de serre par activité, en retraçant

notamment les enjeux liés au climat, répondant ainsi aux dispositions de l'article 173 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte et à son décret du 29 décembre 2015.

Depuis 2017, ce reporting s'inscrit dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (dont l'ODD 13 « Lutte contre le changement climatique ») définis par les Nations Unies. Il rassemble les informations relatives à la prise en compte par l'entreprise des conséquences sociales et environnementales de son activité, ainsi que l'analyse des conséquences de cette activité sur le changement climatique. Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique semblent limités à court terme pour le Groupe (3.3). Néanmoins, depuis 2017, Covivio y consacre différents travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis. Les actions d'ores et déjà conduites en coordination avec les grands comptes locataires, des associations et des initiatives de premier plan (Orée, Sekoya...) ou encore avec des organismes comme le CSTB ou MSCI, visent à maîtriser ces risques. Conforme au cadre de la GRI Standards, à celui du SASB⁽¹⁾ ainsi qu'aux *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* de l'EPRA, le reporting fait l'objet de deux vérifications par un tiers indépendant (3.8) : l'une au titre des émissions vertes, la seconde portant sur les autres aspects traités par le chapitre 3. Les informations présentées dans ce document sont également contenues dans le Rapport Annuel de Performance Durable de Covivio (www.covivio.eu/fr). En 2022 et juin 2023, Covivio a publié un rapport Climat, également disponibles sur son site internet (Engagements RSE - Covivio).

Un reporting global

	DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	RAPPORT CLIMAT	COVIVIO ONLINE	LE MAGAZINE	CHARTRE ETHIQUE	CHARTRE ACHATS RESPONSABLES
Cibles / Parties prenantes	Investisseurs / Banques / Analystes ISR / AMF / Actionnaires individuels / ONG	Investisseurs / Banques / Analystes ISR / AMF / Actionnaires individuels / ONG	Investisseurs / ISR / Clients et partenaires / Fournisseurs / ONG / Collaborateurs / Société civile	Investisseurs / ISR / Clients et partenaires / Banques / Fournisseurs / Actionnaires / Collaborateurs / Société civile / ONG	Collaborateurs / Société civile / Actionnaires / ONG / Agences de notation	Fournisseurs / Certificateurs / Clients et partenaires / Collaborateurs / Société civile
Où trouver l'information ?	Rubrique Informations financières	Rubrique RSE	Site Internet et réseaux sociaux	Rubrique Publications	Rubrique Gouvernance	Rubrique RSE

(1) Sustainability Accounting Standards Board.

3.1 L'éditorial du Directeur Général

L'année 2023 marque un nouveau tournant dans la prise de conscience collective autour des enjeux climatiques. Elle a commencé dans un contexte de crise énergétique et s'est poursuivie avec des niveaux de chaleur historiques, en faisant l'année la plus chaude jamais enregistrée.

La crise énergétique, initiée dès l'automne 2022 en raison d'un contexte géopolitique tendu et de l'arrêt de la moitié du parc nucléaire français pour cause d'entretien lourd, a induit une forte augmentation des prix de l'énergie, et un risque de coupures durant l'hiver 2022/2023. Covivio, qui œuvre depuis de nombreuses années à l'amélioration constante des performances énergétiques et carbone de ses actifs et à la sortie progressive des énergies fossiles, a participé au plan national de sobriété lancé pour contrer la crise. Dans ce cadre, nous avons mis en place de nouvelles initiatives s'appuyant sur un dialogue renforcé avec les fournisseurs, exploitants, locataires. Un plan d'action que nous poursuivons durant l'hiver 2023/2024, dans un souci d'amélioration constante des performances de nos actifs et d'atteinte de notre trajectoire carbone.

2023 n'a pas été une année record seulement en termes de températures mais aussi en termes d'événements climatiques extrêmes. Sécheresses, canicules, incendies géants ont été déplorés durant l'été en de multiples endroits du globe. Si les portefeuilles d'immeubles de Covivio sont faiblement exposés aux risques physiques et de changement climatique, comme le montrent les analyses conduites avec MSCI, nous nous attachons néanmoins à développer un immobilier résilient. Nous déployons ainsi des actions opérationnelles pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, maîtriser les consommations d'eau (dispositif interne « EcoWater »), promouvoir l'économie circulaire ou encore préserver la biodiversité.

Afin d'aller plus loin dans la sensibilisation et l'implication des collaborateurs dans la stratégie climat du Groupe, nous avons initié en 2022 le projet « Covivio 4 Climate – C4C ». Après avoir réalisé un bilan carbone complet sur nos émissions « corporate », nous avons conduit en 2023 différentes actions visant à sensibiliser et engager nos collaborateurs afin de réduire notre empreinte carbone directe. Nous disposons maintenant d'un plan d'action au niveau européen. À l'occasion de notre Assemblée Générale du 20 avril 2023, nous avons présenté une résolution « Say on climate » pour que nos actionnaires se prononcent sur nos ambitions et notre plan d'actions. Elle a donné lieu à une large approbation (94%).

2023 a également été marquée par la prise de conscience de l'ampleur de l'érosion de la biodiversité, avec l'Accord de Kunming-Montréal lors de la COP15 pour la biodiversité, en décembre 2022. Conformément à notre stratégie long terme visant à faire de chaque site un levier de biodiversité, nous avons conduit dès 2022 une évaluation complète des impacts des activités économiques de Covivio sur la biodiversité tout au long de la chaîne de valeur, en recourant au *Global Biodiversity Score* (GBS). Ces travaux aboutiront à la définition d'une stratégie Biodiversité pour mi 2024. Ils s'inscrivent dans une démarche plus vaste, encadrée par l'approche retenue par la future réglementation européenne sur le reporting extra-financier (CSRD)⁽¹⁾. En vue de son application, nous avons réalisé en 2023 une analyse de double matérialité et lancé une étude d'écart (gap analysis) entre notre reporting ESG et le cadre fixé par la CSRD. Le fruit de ces travaux sera présenté l'année prochaine. Dans un souci de transparence, nous avons aussi publié notre deuxième Rapport Climat, s'inscrivant dans le cadre des recommandations émises par le groupe d'experts sur le climat, la *Task force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD).

Par ailleurs, au cours de l'année écoulée, notre Fondation a également poursuivi son essor. Elle est à présent partenaire d'une vingtaine d'associations, réparties en Allemagne, France et Italie. Elle soutient des actions qui s'inscrivent autour d'un axe commun : la promotion de l'égalité des chances. Il s'agit notamment de favoriser l'accès à l'éducation, à la formation, au travail ou encore à l'insertion des populations vulnérables.

Avec le soutien de notre Conseil d'Administration et de son Comité RSE, et grâce à l'engagement fort de nos équipes, Covivio montre la voie d'une transition à la fois environnementale et sociale, ambitieuse et à dimension humaine. Elle passe par la poursuite de la transformation de l'entreprise, de ses produits, services et savoir-faire, avec une agilité et une vision long terme qui participent du succès et de la résilience du Groupe.

Christophe Kullmann
Directeur Général

(1) CSRD : le texte final de la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) a été publié le 16 décembre 2022 au Journal Officiel de l'Union européenne.

Avec un patrimoine de 23 Md€ (15 Md€ PdG), la stratégie de Covivio s'appuie sur le choix différenciant de se développer simultanément dans plusieurs pays et sur plusieurs produits, tout en conservant l'agilité qui lui a permis, depuis sa création au début des années 2000, de saisir des opportunités de développement. Actif sur toute la chaîne de valeur, Covivio a su évoluer en cultivant ses spécificités et ses valeurs, en capitalisant sur son expertise à la fois financière et immobilière. Cette double expertise lui permet d'anticiper les évolutions de ses clients et des marchés, pour adapter en permanence ses immeubles, services et savoir-faire.

3.2 Une vision stratégique à long terme

L'activité de Covivio consiste à investir pour détenir des actifs immobiliers sur un horizon de long terme, tout en développant et rénovant des bâtiments pour sans cesse faire progresser les performances (techniques, environnementales, servicielles, financières) de son portefeuille. Le modèle économique de Covivio est fondé sur une vision long terme, qui s'organise autour de trois piliers :

- **centralité** : une présence renforcée au cœur des grandes capitales européennes et des principaux centres d'affaires et de loisirs offrant une bonne profondeur de marché et des perspectives économiques attractives
- **hospitalité** : des actifs et une offre inspirés de l'hospitalité, pour accompagner la transformation des villes et les nouvelles attentes des clients, s'exprimant dans l'exercice de ses trois métiers : hôtellerie en promouvant de nouveaux concepts,

bureaux en intégrant les nouveaux modes de travail, et résidentiel (pionnier dans le *co-living*)

- **durabilité** : un engagement dans la transition climatique pour une ville durable et résiliente, en plaçant la RSE au cœur du modèle économique pour accélérer la transformation de l'entreprise.

Le profil unique de Covivio se révèle particulièrement pertinent à l'heure où l'immobilier fait de la flexibilité une priorité : offre de bureaux flexibles, télétravail et travail « nomade », *coworking*, *coliving*, nouveaux concepts hôteliers « comme à la maison », etc. En plaçant l'humain, la santé, la sécurité, la dimension servicielle et le bien-être au centre de ses projets, ce sont toutes les transitions (énergétique, climatique, environnementale, numérique...) que Covivio accompagne dans leur mise en œuvre.

3.2.1 Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable

Covivio s'est imposé comme le partenaire de confiance privilégié de grands comptes qu'elle accompagne dans leur stratégie immobilière. Outre l'achat de portefeuilles d'immeubles auprès d'acteurs majeurs (Orange, Telecom Italia, EDF, AccorHotels...), dans le cadre d'opérations d'externalisation *sale and lease back*, Covivio s'est lancé avec succès dans le développement et la restructuration d'immeubles. Dès sa première réalisation, le siège de Dassault Systèmes à Vélizy (Yvelines), livré en 2008, Covivio a fait le choix, pionnier à l'époque, d'un immobilier respectueux de l'environnement et responsable, avec l'obtention de la certification HQE (Haute Qualité Environnementale). Covivio occupe une position unique parmi les grandes foncières,

tant par son allocation géographique à dimension européenne que par son positionnement sur trois produits : Bureaux, Hôtels et Résidentiel. Son expertise intégrée lui permet de maîtriser l'ensemble de la chaîne de création de valeur.

La Raison d'être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », exprimée fin 2019, s'inscrit dans une vision de long terme. Celle-ci se nourrit de la mission que le Groupe s'est fixée : capitaliser sur un savoir-faire solide en matière de partenariats long terme et sur une capacité à créer des lieux de vie qui offrent une expérience unique et contribuent à l'éclosion d'un immobilier et d'une ville plus durables, résilients et inclusifs.

3.2.1.1 Covivio : 3 activités, 12 pays européens

Le plan stratégique de Covivio renforce ses ambitions européennes et sa diversification à la fois « pays » et « produits », avec une position de référence dans :

- **les Bureaux en France, en Italie et plus récemment en Allemagne**, marchés profonds au sein desquels Covivio développe un immobilier aux meilleurs standards environnementaux et sociaux internationaux (52% du patrimoine)
- **le Résidentiel en Allemagne**, via Covivio Immobilien, ainsi qu'en **France**, via une activité de promotion œuvrant majoritairement à la reconversion de bâtiments tertiaires en logements (31% du patrimoine)
- **l'Hôtellerie en Europe**, via Covivio Hotels, qui accompagne le développement européen des acteurs de référence du secteur (17% du patrimoine).

Cette pluralité des produits s'accompagne d'une diversification de l'offre : en Bureaux, le développement d'une solution innovante de *proworking*, sous la marque Wellio, en Résidentiel, le déploiement d'une solution de *co-living* et, en hôtellerie, l'accompagnement de nouveaux concepts avec des marques comme NH Hotel Group, Meininger, etc. Les compétences de Covivio dans ces trois secteurs s'avèrent éminemment complémentaires sous l'impulsion de l'évolution des modes de vie et de travail, ainsi que de la convergence des services offerts dans ces trois classes d'actifs. Acteur majeur dans chacun de ces trois segments, Covivio bénéficie d'une diversification géographique qui lui permet de s'appuyer sur des cycles économiques et des marchés complémentaires, et ainsi d'optimiser l'équilibre des investissements, réduire les risques et accompagner les clients dans leur développement à l'international.

3.2.1.2 Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur

Depuis sa création, Covivio a su inventer un modèle d'affaires robuste et occupe une position de pionnier dans la façon d'exercer et de faire évoluer ses métiers. Le Groupe possède notamment une capacité reconnue à nouer des liens forts avec les entreprises et les territoires qu'elle accompagne dans leurs stratégies immobilières (externalisation, modernisation, gestion, développements...). La qualité des partenariats mis en œuvre avec les locataires grands comptes en Europe, combinée à des baux de longue durée, distingue Covivio de ses pairs.

Le chapitre 4 du DEU détaille de façon complète et transparente la situation économique et patrimoniale de l'entreprise.

Le modèle d'affaires de Covivio est créateur de valeur à chaque stade du cycle immobilier : acquisition ou développement, gestion, arbitrage. Profitable aussi à ses parties prenantes, cette création de valeur est responsable et s'inscrit dans la durée. Sa chaîne de valeur est constituée de fondements solides : engagement fort avec ses fournisseurs, capital humain qualifié, gouvernance solide, stratégie d'innovation, etc. L'illustration ci-après présente de manière synthétique le modèle de Covivio avec, au cœur de son modèle d'affaires, les trois piliers stratégiques du groupe. La répartition géographique des activités ainsi que le chiffre d'affaires généré par activité sont présentés au Chapitre 1 du Document d'Enregistrement Universel.

Modèle d'affaires de Covivio

ACTIVITÉS SUPPORT / CAPITAUX

Stabilité financière
Investissement
Liquidité

FINANCIER

23,1 Md€ de patrimoine dont > 94% situés dans des localisations centrales, au cœur des grandes métropoles européennes
366 M€ alloués aux investissements en Capex et R&D alignés sur la taxonomie
100% d'obligations vertes (3,9 Md€)
Ratio d'endettement maîtrisé à 40,8%

Rétention des talents
Compétences
Flexibilité

RESSOURCES HUMAINES

1 036 collaborateurs dont 93,2% de CDI
50% de répartition homme/femme
22,1 h de formation par collaborateur
Maintien d'une bonne qualité de vie au travail

Gestion des actifs
Infrastructures
Équipements

INDUSTRIEL

1,7 Md€ de pipeline Bureaux / 225 M€ pipeline Résidentiel
100% des projets livrés et en cours en 2023
Livraisons 2023 : - 5 projets de bureaux livrés en 2023 en France et en Allemagne
- 528 unités résidentielles (238 en Allemagne et 290 en France)
Élaboration d'une offre complète : travailler, voyager, habiter en Europe

Relation durable
Achats responsables
Partenariats

RELATIONNEL

Durée moyenne des baux de 7 ans
186 fournisseurs notés par Ecovadis
Relations long terme avec les partenaires
Partenariats avec les collectivités et organisations

Stratégie climat
Biodiversité
Résilience

NATUREL

Amélioration de la performance environnementale du portefeuille (énergie, carbone, eau)
Engagement à lutter contre l'artificialisation des sols et faire de chaque site un levier de biodiversité

Innovation
Recherche
Expertise

INTELLECTUEL

Expertise immobilière, financière et technique
Lutte contre l'obsolescence
Innovation et *smart building* (stratégie numérique)
Participation à des groupes de travail sur les innovations bas carbone

ACTIVITÉS MÉTIERS



VALEUR CRÉÉE

VALEUR ÉCONOMIQUE

1 010 M€ de revenus locatifs (648M€ en part du Groupe) en 2023
Dividendes versés : - 351,9 M€, partiellement compensés par l'option de paiement en actions (+ 279,1 M€)
130 900 m² de baux signés ou renouvelés en 2023 sur le portefeuille Bureaux
Des relations éthiques (45% des dépenses couvertes par la politique achats responsables)
Taxonomie : 36% des revenus nets alignés à la taxonomie (définition opérationnelle)

VALEUR SOCIALE ET SOCIÉTALE

3,75% de la masse salariale allouée au développement des compétences (formations - France)
1,7 M€ sur 5 ans alloués à la fondation
15 100 emplois soutenus en Europe
22 associations soutenues par la Fondation pour lutter pour l'égalité des chances

CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE

95% d'immeubles certifiés, 67% des bureaux bénéficiant d'un label ≥ Très bien
21% de baisse des consommations entre 2019 et 2023 sur le portefeuille tertiaire
- 12% de réduction de la consommation de l'eau sur la même période

UNE VISION LONG TERME

Revenus en hausse de 6% à périmètre constant
Trajectoire carbone : - 40% des émissions entre 2010 et 2030 sur l'ensemble des activités

3.2.1.3 Un modèle qui accélère la mobilisation et la transformation de sa chaîne de valeur

Les activités de Covivio liées à ses trois produits (bureau/résidentiel/hôtellerie) sont représentées dans le modèle d'affaires. Elles constituent autant de leviers de création de valeur pour le Groupe et ses parties prenantes.

La RSE est intégrée au cœur de l'activité de Covivio, en prenant en compte les intérêts des parties prenantes et en mobilisant la chaîne de valeur sur les trois produits immobiliers, sur toute la durée de vie des immeubles :

Activité	INVESTIR/DÉVELOPPER	EXPLOITER/OPTIMISER	ARBITRER/CÉDER
Intégration de la RSE	Prise en compte des critères sociaux et environnementaux dès la phase d'acquisition ou de conception d'un immeuble pour s'assurer de la cohérence avec la stratégie du groupe. (3.3.1)	Mise en place d'un plan de travaux ambitieux en termes de performance environnementale, soutenu par des relations partenariales fortes avec nos clients (3.4.3)	Identification d'actifs non stratégiques permettant le financement du plan d'investissement de Covivio et cession d'actifs à maturité, parfois développés par Covivio, bénéficiant d'une bonne performance environnementale.
Principaux acteurs externes concernés	Fournisseurs (construction et BET notamment), vendeurs, investisseurs	Clients, Facility Managers	Acheteurs, investisseurs

Pour aller plus loin dans cette démarche, Covivio s'attache également à créer des lieux de vie pour ses clients en proposant des offres innovantes : comme le « bureau opéré » (3.3.1.1), le *co-living*, dont il a été l'un des pionniers en Allemagne, ou la création d'espaces partagés de *proworking via* l'offre Wellio. L'offre servicielle de Covivio est déclinée en cinq axes détaillés au chapitre 3.4.3.1. :

- **Bien-être, le confort et la santé** : la crise sanitaire a rehaussé le niveau des attentes des locataires. Les dispositions adoptées par Covivio ont renforcé leur capital confiance
- **Mobilité et l'accessibilité** : critère fort des utilisateurs dans leurs choix d'implantation, tant pour les facilités offertes à leurs salariés qu'au regard des impacts positifs sur leurs propres bilans carbone
- **Restauration** : ce service, auquel de nombreux salariés sont attachés, offre à Covivio la possibilité de présenter une offre qualitative différenciée

- **Biophilie** : c'est l'intérêt des humains pour le vivant. Covivio s'attache à reconnecter l'occupant avec la nature, une attention appréciée qui s'exprime par l'aménagement d'espaces verts (jardins/terrasses végétalisées...) et la promotion de la biodiversité (3.4.1.4.1) dans le cadre de chaque programme du Groupe
- **Smart building** : la stratégie numérique de Covivio attachée à l'exploitation de ses immeubles constitue également un différentiateur. Covivio s'appuie sur les compétences de ses équipes techniques, sur les labels R2S et *WiredScore*, le recours à des objets connectés (capteurs, détecteurs de présence, etc.) et la métrologie pour optimiser le pilotage des installations et la satisfaction des locataires, tout en assurant une meilleure maîtrise des charges.

3.2.1.4 Les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU pour 2030

Signataire du Pacte Mondial dès 2011 et ayant atteint le niveau GC Advanced dès 2018, Covivio se réfère explicitement aux 17 ODD de l'ONU depuis 2016, en particulier dans ses différentes publications RSE que l'on retrouve sur son site internet ou sur le site dédié de l'ONU. Les objectifs RSE pluriannuels de Covivio présentés dans ce document sont en cohérence avec les ODD

auxquels ils contribuent, les 10 principes du Pacte Mondial, ainsi que la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris de décembre 2015.

Covivio adhère également aux Principes Directeurs de l'OCDE pour les multinationales et aux huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (3.3.4.1).



L'étude conduite en interne en 2017 et complétée en 2018 puis en 2020, basée sur une matrice d'analyse, a permis de caractériser les neuf ODD majeurs pour Covivio, compte tenu de ses cibles :



Les enjeux que représente chacun de ces objectifs occupent une place importante dans la politique RSE de Covivio et dans son modèle économique. Chacun renvoie à la fois aux actions conduites au sein des portefeuilles d'immeubles développés et détenus par Covivio ainsi qu'en interne, sur le périmètre *corporate* de l'entreprise, en tant qu'employeur.

L'appropriation des 9 ODD majeurs par Covivio

Les pages qui suivent montrent comment les actions conduites par Covivio contribuent positivement à ces neuf ODD ainsi qu'aux huit autres, avec des impacts variables.

3 – Bonne santé/bien-être : délivrer aux occupants des immeubles de Covivio comme à ses propres salariés, des locaux privilégiant le confort, la santé et la sécurité, ainsi que le bien-être en s'appuyant notamment sur des choix de matériaux, d'aménagement et d'optimisation des surfaces, qui ont un impact positif sur le bien-être, la capacité de travail, l'attractivité des talents et finalement la santé. Exemple de cible : 3.9 – D'ici à 2030, réduire nettement le nombre de décès et de maladies dus à des substances chimiques dangereuses, à la pollution et à la contamination de l'air, de l'eau et du sol. (3.3.3.3) ainsi que des actions concrètes contre le Covid par exemple.

5 – Égalité entre les sexes : parvenir à l'égalité des sexes et à l'équité salariale. Exemple de cible : 5.5 Veiller à ce que les femmes participent pleinement et effectivement aux fonctions de direction à tous les niveaux de décision, dans la vie politique, économique et publique, et y accèdent sur un pied d'égalité. (3.5.1.5)

7 – Énergie propre et d'un coût abordable : mener une politique ambitieuse de réduction des consommations d'énergie (certifications des immeubles, contrats d'électricité verte, etc.) et participer à des groupes de travail pour intégrer progressivement dans les immeubles des solutions concrètes répondant aux défis liés à la transition énergétique. Exemple de cible : 7.2 – D'ici à 2030, accroître nettement la part de l'énergie renouvelable. (3.3.2.3.3)

8 – Travail décent et croissance économique : participer au dynamisme et à l'essor économique des territoires en soutenant plusieurs milliers d'emplois en Europe, au travers de ses différents métiers. Exemple de cible : 8.5 – D'ici à 2030, parvenir au plein emploi productif et garantir à toutes les femmes et à tous les hommes, y compris les jeunes et les personnes handicapées, un travail décent et un salaire égal pour un travail de valeur égale. (3.5.1.5)

9 – Industrie, innovation et infrastructure : s'inscrire dans une logique de ville plus durable et résiliente, en concevant et rénovant ses immeubles de la manière la plus circulaire et socialement acceptable possible, tout en prenant en compte l'environnement et les parties prenantes et en soutenant l'innovation au sein de la chaîne de valeur. Exemple de cible : 9.1 – Mettre en place une infrastructure de qualité, fiable, durable et résiliente, y compris une infrastructure régionale et transfrontière, pour favoriser le développement économique et le bien-être de l'être humain, en mettant l'accent sur un accès universel, à un coût abordable et dans des conditions d'équité. (3.3.1)

11 – Villes et communautés durables : créer un immobilier responsable et promouvoir une ville plus résiliente et inclusive en étant acteur de la construction et de la croissance de grandes métropoles européennes. Exemple de cible : 11.6 – D'ici à 2030, réduire l'impact environnemental négatif des villes par habitant, y compris en accordant une attention particulière à la qualité de l'air et à la gestion, notamment municipale, des déchets. (3.4.1)

12 – Consommation et production responsables : s'engager, via les activités de développement et de gestion d'actifs, ainsi que via la chaîne fournisseurs, à produire et consommer de manière responsable. Exemple de cible : 12.6 – Encourager les entreprises, en particulier les grandes et les transnationales, à adopter des pratiques viables et à intégrer dans les rapports qu'elles établissent des informations sur la viabilité. (3.4.1.1)

13 – Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques : adopter une vision globale pour réduire l'empreinte carbone et celle des immeubles, à chaque stade de leur cycle de vie. Exemple de cible : 13.2 – Incorporer des mesures relatives aux changements climatiques dans les politiques, les stratégies et la planification nationales. (3.3.3.1)

15 – Vie terrestre : s'engager en faveur de la lutte contre l'étalement urbain, la préservation de la biodiversité, l'émergence de l'économie circulaire, etc., en s'appuyant sur un plan d'action partagé à l'échelle européenne. Exemple de cible : 15.5 – Prendre d'urgence des mesures énergiques pour réduire la dégradation du milieu naturel, mettre un terme à l'appauvrissement de la biodiversité et, d'ici à 2020, protéger les espèces menacées et prévenir leur extinction. (3.4.1.4)

3.2.2 Une performance coconstruite avec les parties prenantes

Pour atteindre de hauts niveaux de performances financières et extra-financières, Covivio est à l'écoute de ses parties prenantes et travaille en étroite collaboration avec elles afin de coinventer les solutions immobilières les mieux adaptées. Covivio a ainsi

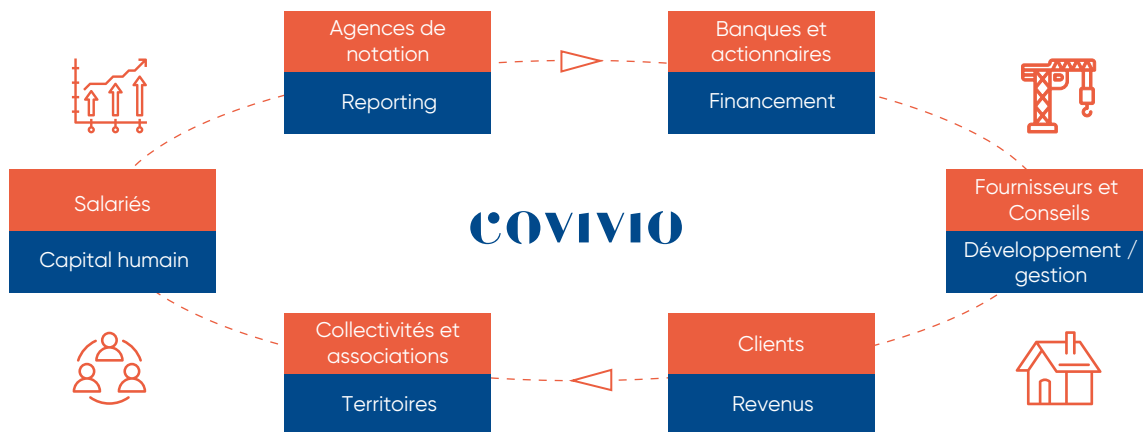
réalisé, dès 2012, une analyse de matérialité, régulièrement mise à jour pour tenir compte des défis qui s'imposent à chacune des parties prenantes.

3.2.2.1 Un rôle moteur au cœur de la filière

Le secteur du bâtiment et de l'immobilier croise des métiers et des expertises extrêmement divers, bénéficiant à l'activité de chacun : architectes, bureaux d'études techniques, collectivités, géomètres, banquiers, fournisseurs, commercialisateurs, professions juridiques, clients utilisateurs, investisseurs, associations, médias... et bien-sûr salariés et clients locataires.

Covivio se situe au cœur de ce maillage de relations. Conscient de son poids économique et de son rôle de leader, le Groupe se veut exemplaire dans le pilotage de ses activités et notamment dans sa relation avec ses différentes parties prenantes.

Positionnement de Covivio dans la filière bâtiment/immobilier



Covivio mise sur la complémentarité de ses offres en bail classique et en contrat flexible, ainsi que sur sa culture servicielle, pour apporter des solutions toujours plus sur-mesure à ses clients. Enquêtes clients, études de satisfaction et ateliers de *design thinking* permettent au Groupe d'aller plus loin et d'associer ses parties prenantes à la conception des espaces et services de demain qu'il développe.

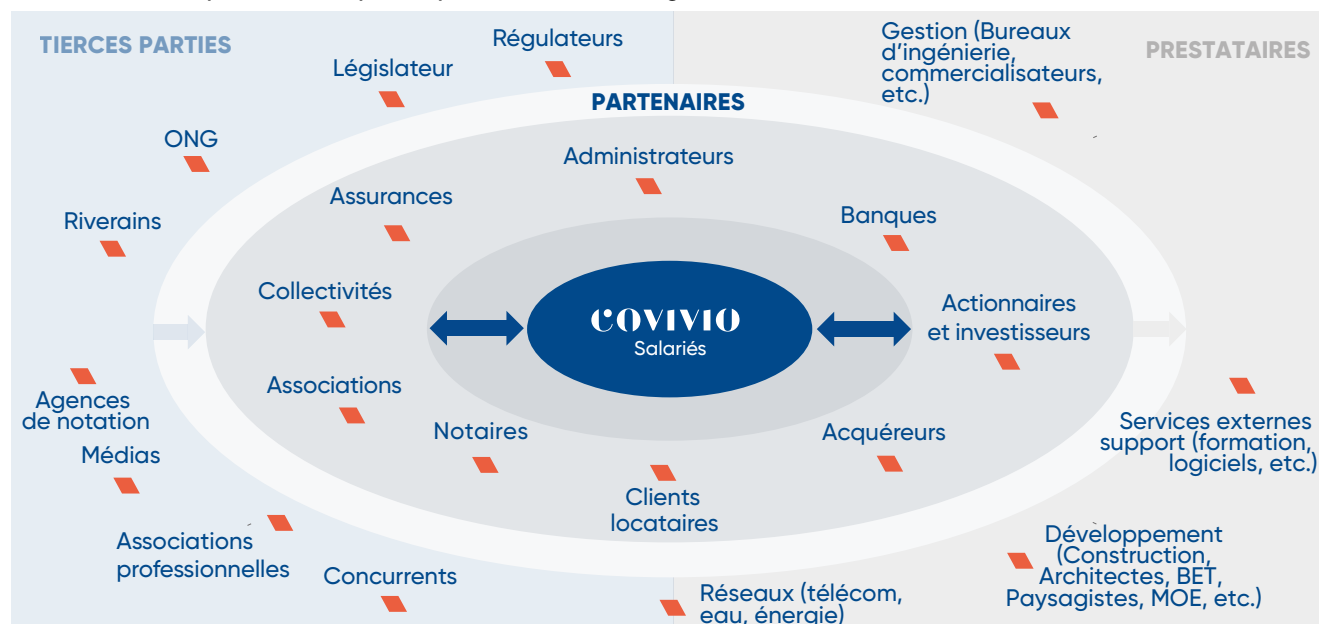


3.2.2.2 Répondre aux attentes des parties prenantes

Dès 2010, une cartographie des parties prenantes du Groupe a permis une meilleure prise en compte de leurs attentes et la réalisation d'une matrice de matérialité. Dans un premier temps, les parties prenantes principales ont été sélectionnées parmi la communauté commerciale (locataires grands comptes, fournisseurs), la communauté financière (actionnaires), les Ressources Humaines (managers, salariés), les pouvoirs publics (collectivités), et la société civile (associations, médias). Les

interviews de ces parties prenantes internes et externes ont permis de mieux cerner leurs attentes, contraintes et enjeux en matière de RSE. Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de leur intérêt et de leur influence vis-à-vis de l'activité de l'entreprise, aboutissant à la cartographie ci-après ainsi qu'à la mise en place d'outils de dialogue adaptés. Ils ont été réexaminés à l'occasion de l'expression de la Raison d'être du Groupe.

Identification et implications des parties prenantes tout au long de la chaîne de valeur



Face à la diversité des principales parties prenantes identifiées et de leurs attentes, Covivio a progressivement mis en place une communication spécifique à chacune. Pour cela, le Groupe recourt à divers modes de communication interne et externe, notamment via les réseaux sociaux : extranet locataire, Twitter, LinkedIn, Yammer...

À l'occasion de l'expression de sa Raison d'être, Covivio a décidé de créer un Comité des parties prenantes afin d'assurer une prise en compte plus régulière et structurée des intérêts des parties prenantes par les organes de gouvernance du Groupe.

Ses missions : porter une réflexion long terme sur les enjeux futurs de Covivio et leur prise en compte dans la stratégie.

Ses objectifs : associer les parties prenantes à la réflexion sur le produit Covivio; suivre les grandes ruptures et tendances long terme; croiser les regards pour s'assurer de la prise en compte de ces ruptures dans les projets de développement et la stratégie du groupe.

Le Comité s'est réuni à 2 reprises en 2023. Ses travaux ont notamment porté sur la fracture du lien social, les façons de redonner une place dans la ville aux plus fragiles, les pistes concrètes pour créer de la mixité et des rythmes collectifs, pour redonner aux citoyens la possibilité de ralentir. Une nouvelle restitution des travaux de ce Comité sera effectuée au Conseil d'Administration de Covivio (5.3.2.3.3).

Des modes de communication adaptés

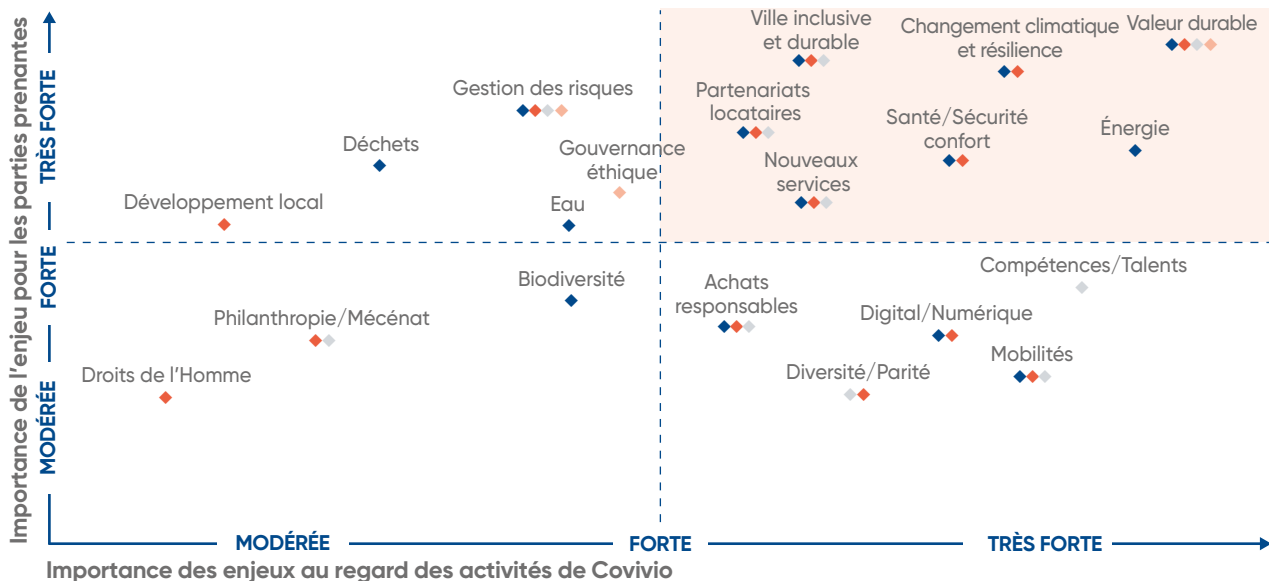
Principales parties prenantes	Attentes des parties prenantes	Mode de communication	Chapitre
Clients	Co-construction de solutions innovantes « sur mesure » afin d'accompagner au mieux la stratégie immobilière de chacun	Comités de Partenariat et Comités de Développement Durable	3.4.3
Actionnaires	Visibilité et durabilité du modèle économique et de la rentabilité	Lettre aux actionnaires, communiqués de presse, communiqués financiers, <i>road shows</i> , <i>investors days</i> , site internet...	3.6.1.5
Agences de notation	Transparence des communications financières et extra-financières	Document d'Enregistrement Universel, Rapport de performance durable, Rapport Climat	3.6.1.1
Salariés	Suivi du parcours professionnel, formations	Intranet, outils de communication internes	3.5
Collectivités et associations	Prise en compte de leurs enjeux socio-économiques	Rapport de performance durable, Rapport Climat Participation à différents travaux collaboratifs, conférences...	3.4.1.1
Fournisseurs	Loyauté des pratiques	Charte Achats Responsables Dispositif d'évaluation via EcoVadis	3.4.2

3.2.2.3 Les enjeux RSE matériels de Covivio

Les enjeux RSE des parties prenantes externes ont été hiérarchisés et croisés avec ceux de Covivio, permettant d'aboutir à la matrice de matérialité ci-après. Réévaluée chaque année afin de s'assurer de la pertinence des résultats dans le temps, cette étude permet de centrer les actions concrètes sur les enjeux les plus matériels, c'est-à-dire les plus significatifs pour Covivio et ses principales

parties prenantes. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue des réponses proposées aux parties prenantes. Elle a permis de mettre en place des politiques et indicateurs de suivi pertinents, et s'appuie notamment sur les lignes directrices de la GRI, de l'IIRC et de la DPEF.

Matrice de matérialité de Covivio



- E** ♦ Environnement / Bâtiment Durable (cf. chapitre 3.3)
- S** ♦ Sociétal (cf. chapitre 3.4)
- G** ♦ Social (cf. chapitre 3.5)
- G** ♦ Gouvernance (cf. chapitre 3.6)

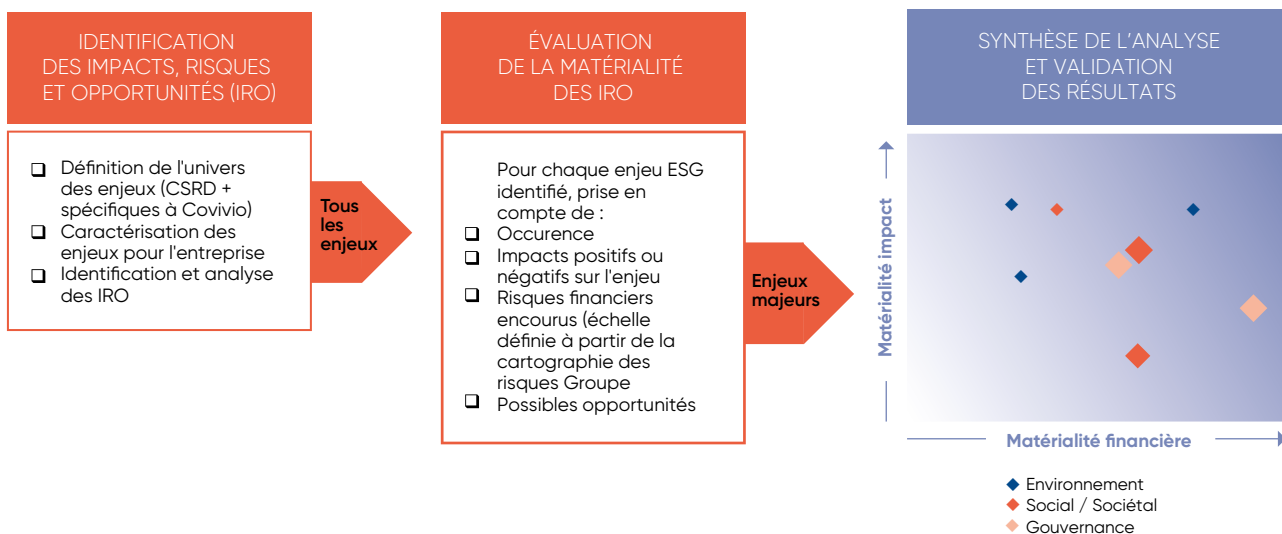
Cette matrice évolue progressivement avec les transitions qui sont à l'œuvre : numérique, nouveaux services, résilience, ville inclusive et durable... La politique RSE de Covivio couvre la totalité des enjeux présents dans cette matrice avec un accent plus fort accordé aux enjeux les plus significatifs. Les enjeux identifiés ici sont cohérents avec les risques RSE majeurs identifiés lors de la réalisation de la cartographie des risques en 2018 (3.2.4), démontrant l'alignement des sujets les plus matériels avec l'activité et la stratégie du Groupe.

La réalisation d'une matrice de double matérialité a été lancée en 2023, dans la perspective de la mise en œuvre de la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) dont l'application sera effective l'année prochaine, au titre de l'exercice 2024. Basée sur des interviews conduites et des groupes de travail

animés au niveau européen pour récolter les considérations des différentes parties prenantes, cette analyse de double matérialité et d'identification des enjeux ESG a consisté notamment en la réalisation de cotation de gravité de la matérialité financière et impact. La matérialité simple analyse l'impact des enjeux ESG sur les performances financières, la continuité d'activité ou encore la réputation de l'entreprise. La double matérialité y ajoute l'impact de l'entreprise sur ces mêmes enjeux, qu'il soit positif ou négatif. Les résultats de cette matrice seront présentés dans le rapport de l'exercice prochain. Ces travaux sont complétés par une analyse d'écart entre les données et informations ESG déjà disponibles dans les différentes publications du Groupe, à commencer par la présente DPEF, et les exigences de la CSRD.



Méthodologie de l'analyse de double matérialité



S'agissant des Droits de l'Homme, Covivio est signataire du Pacte Mondial (GC Advanced), en respecte les 10 Principes et applique les Huit Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (3.3.4). De plus, le Groupe est implanté dans des pays bénéficiant de lois très protectrices en ce domaine.⁽¹⁾ Cet enjeu est donc modéré dans l'exercice de ses

activités, mais Covivio y reste bien sûr très attentif. Par ailleurs, Covivio déploie une politique active en matière de philanthropie et de mécénat de compétences, via sa Fondation d'entreprise (3.4.1.3.2).

La correspondance entre les enjeux désignés dans cette matrice et la nomenclature GRI Standards est détaillée en annexe (3.7.5).

3.2.3 Inventer les nouveaux usages de l'immobilier

Si l'innovation désigne l'introduction sur le marché de nouveaux produits, services ou procédés, ceux-ci n'ont de sens pour Covivio que s'ils réussissent à transformer durablement les façons de travailler, de voyager ou d'habiter de ses clients.

Depuis plusieurs années, la stratégie d'innovation de Covivio est constante et repose sur trois axes : faire émerger de nouveaux usages, améliorer la qualité de son patrimoine et enfin miser sur l'innovation ouverte.

3.2.3.1 Innover pour anticiper les nouveaux usages

Des mètres carrés enrichis

Si, à l'occasion des crises sanitaires, nombre de salariés ont expérimenté les avantages du travail à distance, l'heure est à la prise de conscience que le travail collectif reste essentiel à la dynamique collective, au sentiment d'appartenance et à la culture d'entreprise. Tout l'enjeu consiste donc à proposer aux entreprises clientes des espaces de travail qui s'adaptent à leurs nouveaux besoins. En 2023, Covivio a renforcé son offre dite de « bureau opéré ». En complément à la location de surfaces, Covivio est un partenaire unique capable de gérer de « A à Z » chaque projet immobilier. Qu'il s'agisse d'études de faisabilité, de conseils en matière de connectivité jusqu'à la mise en place de services (conciergerie, restauration, informatique...), l'approche « All-in-One » propose une valeur d'usage augmentée de l'immeuble de bureaux.

S'ouvrir sur la ville

Avec un parc de 325 hôtels situés à 89% dans les principales capitales européennes, Covivio est un des principaux propriétaires d'hôtels en Europe, avec 44 700 chambres. Pour intégrer la ville à la vie de l'hôtel, nos établissements innoveront en proposant, aux habitants des quartiers où se situent nos hôtels, d'y entrer : restaurants, bars, spas, pâtisseries, espaces de coworking... Les hôtels sont ouverts aux riverains et visiteurs. Une tendance de fond destinée à faire de ces lieux des espaces hybrides dans lesquels on peut travailler ou se détendre.

Réinventer le parcours clients

La transformation numérique a abouti à une virtualisation du parcours client. Au bénéfice pour l'utilisateur d'une autonomie plus grande et d'une personnalisation étendue. C'est pour répondre à ces nouveaux enjeux que Covivio a poursuivi le déploiement de son application immeuble en agrégeant toujours plus de nouveaux services destinés aux clients Covivio et Wellio. Une quarantaine d'immeubles bénéficient désormais de cette application, pour des prestations en lien avec l'offre restauration, la réservation d'espaces de travail, le contrôle d'accès, les données de confort et de bien-être...

(1) https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/Convention_Instrument_FRA

3.2.3.2 Innover pour améliorer la qualité du patrimoine

Monitoring de la qualité de l'air intérieur et optimisation des consommations énergétiques s'appuient sur des innovations technologiques qui rendent les bâtiments plus vertueux.

Depuis près de cinq ans, Covivio exploite plusieurs solutions technologiques qui reposent sur l'internet des objets et la collecte-traitement de multiples données. Que ces dernières concernent la qualité de l'air intérieur (partenariat avec Octopus Lab) ou l'optimisation des consommations énergétiques des immeubles (plate-forme numérique Powerbat), l'année 2023 a permis de développer l'innovation en lien avec la stratégie développement durable de l'entreprise. Dans le détail, il s'agit notamment de :

Économiser l'eau

À partir d'un état des lieux mené sur l'ensemble du parc de bureaux, EcoWater (3.3.2.4.3), programme interne destiné à maîtriser les consommations d'eau des immeubles, développe des actions autour de 4 piliers : une consommation économe au quotidien, la détection des fuites, le suivi en temps réel et la mobilisation de l'écosystème. Ce programme, qui a vocation à être reproduit sur l'ensemble du patrimoine Bureaux en Europe, vise à dépasser l'objectif du Plan Eau gouvernemental de réduire de 10% les prélèvements en eau d'ici 2030. Le volet innovation du programme EcoWater concerne la mise en œuvre de solutions nouvelles portées par des start-up ou des groupes industriels.

Miser sur les matériaux et procédés constructifs innovants

En France, le cadre de la RE 2020 impose une double performance, énergie + carbone et de réaliser des analyses du cycle de vie, et finalement incite à la mise en œuvre de nouveaux matériaux et équipements en faveur de bâtiments bas-carbone. À ce sujet, et tant à l'occasion de chantiers de constructions neuves que de rénovations, les équipes Covivio ont mis en œuvre plusieurs initiatives recourant à de nouveaux matériaux ou nouveaux procédés constructifs (3.1).

Développer les nouvelles énergies

Dans un contexte d'augmentation des prix de l'énergie, les nouvelles sources énergétiques doivent être étudiées afin de parvenir à un mixte énergétique diversifié et innovant. Qu'il s'agisse de géothermie, de photovoltaïque ou biomasse, Covivio innove en installant sur son patrimoine ces sources alternatives d'énergies (3.3.2.3.3).

3.2.3.3 Innover pour s'ouvrir à de nouveaux partenariats

Développer un écosystème d'innovation incluant la collaboration avec de nombreuses start-up permet à Covivio de tester des solutions nouvelles à proposer à nos clients ou à mettre en œuvre dans les immeubles. C'est ainsi qu'à l'échelle européenne, Covivio travaille en direct avec une cinquantaine d'entreprises innovantes dans des domaines aussi variés que la gestion automatisée des espaces, l'amélioration du confort du bâti, la mobilité urbaine ou encore les nouvelles offres de restauration.

Au titre de cette démarche d'innovation ouverte, Covivio fait régulièrement appel à son partenaire historique, le cabinet Impulse Partners. Covivio est partenaire de Sekoya, co-fondé par Impulse Partners et Eiffage, plateforme carbone & climat associant des grands groupes, PME et start-up porteuses de solutions techniques bas carbone.

L'enjeu innovation consiste également à étudier les potentialités de nouvelles technologies en imaginant des débouchés concrets, porteurs de gains de productivité ou d'amélioration des services. C'est ainsi que la direction Innovation est aux avant-postes pour étudier des cas d'usage tant, par exemple, en matière d'intelligence artificielle que de nouvelles sources énergétiques.

Enfin, et pour accompagner l'ensemble de ces objectifs, Covivio s'appuie sur une gouvernance spécifique de l'innovation destinée à identifier de nouvelles tendances. Un Comité Innovation réunit tous les 2 mois les principales directions opérationnelles de l'entreprise. Cette instance définit, priorise et met en œuvre la stratégie d'innovation.

Trois exemples de partenariats Covivio – start-up

Circouleur	Octopus Lab	SofiaLocks
<p>Circouleur (racheté en 2024 par Unikalo) fabrique des peintures issues du recyclage. Celles-ci sont ensuite reformulées pour créer une peinture neuve de qualité premium.</p> <p>Covivio a choisi de recourir à ces peintures vertueuses, notamment dans le cadre de l'opération So Pop à Paris / Saint-Ouen, livrée en 2021 (30 000 m²).</p>	<p>Octopus Lab est un éditeur de logiciels de prévision de la qualité de l'air intérieur, qui permet aussi de limiter les consommations d'énergie des bâtiments.</p> <p>En 2020, Octopus Lab a remporté le « Air Quality Challenge » lancé par Covivio, en partenariat avec EDF et Impulse Partners. Fin 2023, une dizaine d'immeubles détenus et gérés par Covivio bénéficient de la technologie Octopus Lab.</p>	<p>Fondé en 2015 à Milan, SofiaLocks développe un système innovant pour la gestion et le contrôle des accès des immeubles de bureaux. Basé sur les technologies IoT et le Cloud, il permet d'automatiser les autorisations d'accès aux bâtiments, la réservation d'espaces et les systèmes de paiement. En 2019, SofiaLocks a été retenue par Covivio comme la solution d'accès à plusieurs de ses espaces de <i>pro-working</i> Wellio.</p>



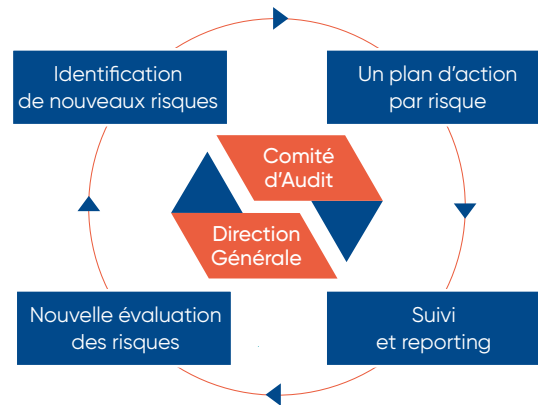
3.2.4 Identifier les risques et saisir les opportunités

Le chapitre 2 du présent Document d'Enregistrement Universel détaille les facteurs de risque qui pourraient avoir un effet significatif sur la situation financière et extra-financière de Covivio ou sur ses résultats. Ces risques sont cartographiés selon leur impact potentiel et leur probabilité d'occurrence. Ils sont explicités, ainsi que leurs impacts potentiels et les mécanismes de contrôle mis en place par le Groupe pour les prévenir. Les plans d'actions associés sont suivis périodiquement par la Direction Générale, le Comité d'Audit et le Conseil d'Administration. En 2020 et 2021, la mise en œuvre des mesures sanitaires a été facilitée par l'existence d'un plan de continuité déjà opérationnel, la pratique du télétravail déjà largement répandue au sein du Groupe, la flexibilité des outils informatiques ainsi que l'engagement fort des équipes et du management.

Des cartographies dédiées sont également réalisées pour couvrir des familles de risque spécifiques. Ainsi, en 2018, une cartographie spécifique concernant les risques RSE a été conduite en interne chez Covivio. Une étude sur les risques cyber a été réalisée en 2022 sur le portefeuille Bureaux France. Elle a permis de s'assurer des solutions à privilégier, afin de diminuer le risque sur les réseaux et équipements de gestion des bâtiments. Cet audit a également permis de confirmer la qualité des services de connectivité proposés aux occupants dans ces immeubles. Par ailleurs et au-delà des réglementations, une cartographie des risques liés aux achats a été réalisée au sein du Groupe pour la première fois en

2020, avec l'appui d'un conseil indépendant spécialisé ; elle est présentée au chapitre 3.4.2.4. Covivio reste attentif aux évolutions réglementaires, notamment concernant la future *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) qui viendra remplacer la réglementation actuelle en matière de transparence dans le reporting RSE.

Parcours de suivi des risques corporate



3.2.4.1 Méthodologie de sélection et de hiérarchisation des principaux risques RSE

Une étude consacrée aux risques RSE a été conduite par la Direction du Développement Durable en coordination avec la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne et des Risques pour s'assurer notamment de la conformité de sa DPEF au cadre défini sur ce point. Cette étude a été menée auprès d'un panel de responsables français, allemands et italiens de Covivio, en charge des directions opérationnelles ou fonctionnelles exposées aux risques identifiés. La première étape a consisté en une série d'interviews conduites en interne auprès de ce panel, afin de définir l'univers des risques RSE à l'échelle européenne. La seconde étape a porté sur la notation des risques ainsi identifiés, selon trois paramètres : réputation, fréquence et niveau de maîtrise. La cartographie RSE ainsi réalisée distingue :

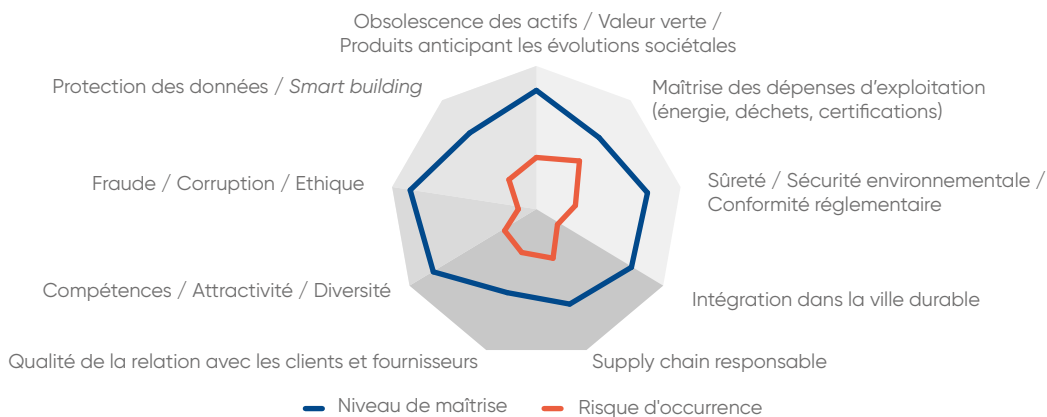
- les risques inhérents, considérés dans l'absolu compte tenu du secteur et des activités de Covivio
- les risques résiduels, appréciés après prise en compte des actions conduites par Covivio pour maîtriser ces risques.

Cette cartographie a fait l'objet d'une validation en Comité Exécutif et d'une information au Conseil d'Administration. N'ayant pas révélé de défauts majeurs de maîtrise des risques inhérents, l'étude n'a pas donné lieu à des mesures correctives immédiates. Conformément aux prescriptions de la DPEF, des entretiens spécifiques sont réalisés entre l'organisme tiers indépendant dans le cadre de sa vérification annuelle et les collaborateurs les plus concernés par les neuf risques identifiés.

3.2.4.2 Liste et description des principaux risques et opportunités RSE

L'étude de cartographie des risques a fait ressortir neuf risques RSE majeurs. Des sujets comme la résilience ou les thèmes bien-être et santé sont inclus dans plusieurs de ces neuf risques, raison pour laquelle ils n'apparaissent pas tels.

Synthèse des risques RSE de Covivio



La Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) recommande notamment la quantification, financière ou autre, de certains risques liés au carbone. Le reporting basé sur les TCFD est présenté en introduction du chapitre 3.3 et donne lieu à la publication du Rapport Climat de Covivio, disponible sur son site internet.

Principaux impacts / risques / opportunités

Risque	Synthèse des impacts potentiels	Principaux dispositifs de maîtrise	Principaux coûts de maîtrise du risque	Principales opportunités financières
Obsolescence des actifs / valeur verte / produits anticipant les évolutions sociétales 3.3.1	Détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur, perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût de travaux, désavantage concurrentiel lié à l'absence de certification ou localisation peu attractive	<ul style="list-style-type: none"> Flexibilité des bâtiments Certifications et performances environnementales 	<ul style="list-style-type: none"> Coût de certification et d'adoption des meilleurs standards environnementaux 	
Maîtrise des dépenses d'exploitation 3.3.2	Risque sur l'attractivité des immeubles lié l'augmentation des charges pour les clients et risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments. Tension sur les ressources disponibles (énergie, eau) en particulier dans certaines zones.	<ul style="list-style-type: none"> Trajectoire carbone et reporting environnemental annuel Plan pluriannuel de travaux intégrant l'amélioration environnementale du portefeuille Sensibilisation des clients sur les enjeux environnementaux 	<ul style="list-style-type: none"> Plan de CAPEX de 254 M€ PdG pour atteindre les objectifs de la trajectoire carbone 	<ul style="list-style-type: none"> Liquidité des actifs Compétitivité des immeubles Attractivité de Covivio pour ses partenaires Valeur ajoutée pour les clients
Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire 3.3.3	Défaut de sécurité sur les immeubles ou de résilience des actifs conduisant à l'incapacité de gérer des crises majeures pouvant causer un sinistre, un accident, un risque sanitaire, ou encore engager la responsabilité de l'entreprise.	<ul style="list-style-type: none"> Système de contrôle et de maîtrise des risques environnementaux et sanitaires Études de résilience du parc 	<ul style="list-style-type: none"> 0,2 à 0,5% de la valeur du portefeuille du Groupe estimée à risque (MSCI – risques climatiques physiques) 	
Intégration dans la ville durable 3.4.1	Enjeu d'intégration de l'entreprise dans son territoire et son écosystème, nécessaire à la continuité d'activité, notamment dans le cadre des projets de développement. Risque d'obsolescence des immeubles en cas de non-accessibilité (PMR et transports en commun)	<ul style="list-style-type: none"> Relations partenariales fortes avec les collectivités Promotion des achats locaux dans le cadre des développements Engagement sociétal via la Fondation Stratégie biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> Coûts d'étude Mise en conformité des immeubles Budget de 1,7 M€ sur 5 ans pour la Fondation 	<ul style="list-style-type: none"> Développement de projets dans des zones attractives
Supply chain responsable 3.4.2	Mise en responsabilité de l'entreprise en raison d'une diligence insuffisante auprès de ses partenaires pour s'assurer du respect de principes éthiques, sociaux et environnementaux.	<ul style="list-style-type: none"> Mise en œuvre de la politique Achats Responsables, renforcée par le déploiement du dispositif mis en œuvre avec EcoVadis à l'échelle européenne Clauses RSE dans les contrats 	<ul style="list-style-type: none"> Coûts de suivi et de reporting 	<ul style="list-style-type: none"> Relations de confiance avec les fournisseurs Réputation
Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients) 3.4.3	Incapacité de l'entreprise à développer des relations de confiance avec ses clients ou à apparaître comme un acteur à l'écoute des préoccupations de ses parties prenantes externes.	<ul style="list-style-type: none"> Relation partenariale intégrée au cœur du modèle d'affaires Mesure de la satisfaction clients et plans d'actions associés le cas échéant 	<ul style="list-style-type: none"> Budget dédié à la relation clients 	<ul style="list-style-type: none"> Stabilité financière sur le long terme
Compétences / Attractivité / Diversité 3.5.1	Éventuelles pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents ; possibles troubles psycho-sociaux ; ou encore des pratiques discriminatoires, induisant un fort risque de réputation.	<ul style="list-style-type: none"> Politique de développement des compétences Sensibilisation et formations spécifiques sur les RPS, la diversité ou le harcèlement 	<ul style="list-style-type: none"> 4% de la masse salariale dédiée à la formation 	<ul style="list-style-type: none"> Continuité d'activité Marque employeur
Fraude / Corruption / Éthique 3.6.2	Manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe, ou maîtrise insuffisante des processus commerciaux et financiers qui pourraient entraîner un impact réputationnel négatif, une perte de confiance des parties prenantes, des pertes financières ou encore freiner le développement des activités	<ul style="list-style-type: none"> Charte éthique Groupe Procédures internes et équipe dédiée 	<ul style="list-style-type: none"> Coûts liés à la mise en œuvre des procédures 	<ul style="list-style-type: none"> Identification de Covivio comme un acteur fiable Structuration des activités
Protection des données / Smart building 3.6.3	Exposition à des risques de cyberattaques, de pertes, de dégradations ou de vols de données dans l'exercice de ses métiers. Risque d'obsolescence des actifs en cas de non-réponse aux attentes des clients en matière de connectivité.	<ul style="list-style-type: none"> Plan de continuité de l'activité Procédures internes (notamment pour le RGPD) Equipe Smart Building 	<ul style="list-style-type: none"> Coûts technologiques 	<ul style="list-style-type: none"> Réputation Avantage concurrentiel lié aux aspects smart

Les principales opportunités financières mentionnées ci-dessus sont à considérer au regard de la création de valeur du Groupe tant sur les plans financier, environnemental ou social.

La Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) recommande notamment la quantification, financière ou autre, de certains risques liés au changement climatique. Ils sont ainsi détaillés dans le reporting dédié (3.3) ainsi que dans la section

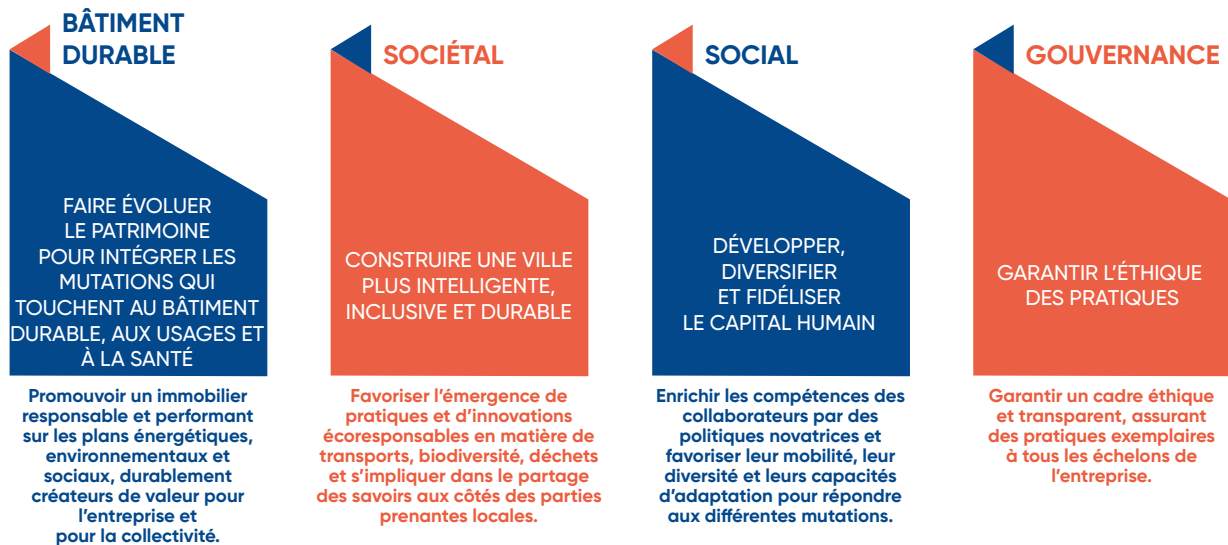
consacrée à la trajectoire carbone du Groupe. Depuis 2022, Covivio publie un rapport Climat rédigé au plus près des recommandations de la TCFD. Ce document est présent sur son site internet.

3.2.5 Une stratégie de développement durable globale et intégrée

En exprimant sa Raison d'être fin 2019, Covivio a confirmé toute la place dévolue aux enjeux sociaux et environnementaux au cœur de sa stratégie d'entreprise et patrimoniale. En faisant évoluer son modèle économique, Covivio dépasse la seule recherche de profit en estimant que cet objectif doit s'inscrire dans une mission plus large intégrant l'ensemble des acteurs participant à la réussite de l'entreprise.

La stratégie de développement durable de Covivio couvre l'ensemble de ses activités en Europe et toutes les strates de l'entreprise. Elaborée en tirant les enseignements de l'analyse des enjeux matériels et des risques RSE, cette stratégie se décline en un plan d'actions (3.2.6) qui ancrent les différents objectifs portés par la Raison d'être.

Les quatre axes de cette stratégie RSE sont communs à chacune des activités : Bâtiment durable, Sociétal, Social et Gouvernance.



3.2.5.1 Un pilotage européen de la stratégie RSE de Covivio

La définition, le suivi et le déploiement opérationnel de la politique RSE s'appuient sur plusieurs rouages à toutes les strates de l'entreprise.

La Direction Développement Durable

Elle impulse et coordonne les initiatives au sein des différentes strates des activités du Groupe, en lien direct avec la Direction Générale et le Conseil d'Administration via le Comité RSE. Transverse à l'ensemble des activités du Groupe, cette équipe dédiée fournit une expertise technique aux différents départements et directions, avec un rôle moteur en termes d'innovation, de sensibilisation et de reporting.

Les « Green Committees » Pays et les comités opérationnels

Dans chaque pays, des « **Green Committees** » permettent de lancer des actions et d'acter les réalisations, avec le CEO et les managers locaux, en coordination avec les métiers et fonctions support, et avec l'appui d'actions de sensibilisation (**Green Meetings**) et de formation (pilotées par les RH). Afin de décliner la stratégie RSE au niveau opérationnel, le Directeur Développement Durable anime un réseau de près de **trente acteurs relais au sein** du Groupe. En France, dans le cadre des annexes environnementales, il coanime les **Comités de Partenariat développement durable** avec l'asset manager et le responsable technique concernés par chaque actif, ainsi que les représentants des locataires grands comptes impliqués.

Le Comité Développement Durable

Il réunit mensuellement notamment Christophe Kullmann (Directeur Général), Yves Marque (Secrétaire Général) et Jean-Éric Fournier (Directeur du Développement Durable). Il permet de réaliser un point d'avancement du plan d'actions RSE, d'acter des mesures à prendre pour conduire la stratégie développement durable et de donner à ces décisions l'écho nécessaire auprès du **Comité Exécutif** et du **Conseil d'Administration**.

Le Conseil d'Administration et le Comité RSE

Le Conseil d'Administration revoit chaque année la stratégie RSE du Groupe et approuve la présente Déclaration de Performance Extra-Financière. Afin de formaliser son engagement dans la stratégie développement durable du Groupe, le Conseil a décidé en juillet 2021 de créer un Comité RSE. La première réunion a permis de définir ses missions principales : validation de la stratégie RSE et suivi de sa mise en œuvre, rôle prospectif sur les grandes tendances sociales et environnementales, apport d'expertise au Conseil et aux autres Comités du Conseil. En ce sens, le Comité RSE interagit avec le Comité d'Audit pour la revue des risques ESG et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations concernant les critères RSE dans la rémunération des dirigeants. Présidé par Alix d'Ocagne, le Comité RSE s'assure de prendre en compte les attentes des parties prenantes et l'alignement de la stratégie avec la Raison d'être de Covivio (3.6.1). 71% des Administrateurs ont une compétence en RSE.

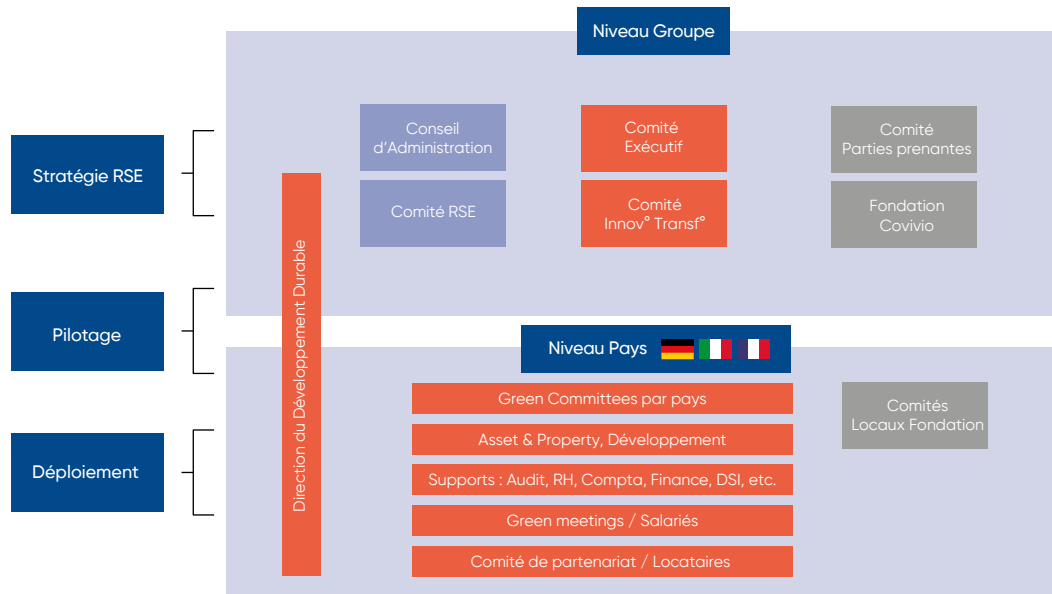
Les comités transverses et externes participant à la stratégie RSE

Le **Comité Innovation-Transformation** a pour vocation de partager sur les sujets d'innovation et de valider certains choix et outils opérationnels, portant notamment sur le développement durable (trajectoire carbone, etc.), le numérique (BIM, BOS, etc.) ou encore les services (implémentation des solutions). Ce Comité rassemble Olivier Estève (Directeur Général Délégué), les managers du Développement, de l'Asset management, de la DSI, de Wellio, de l'innovation, du développement durable ainsi que Laurie Goudallier, Chief Transformation Officer.

En marge de cette organisation, ont été créés en 2020 un **Comité des parties prenantes**, présidé par Bertrand de Feydeau, ainsi que la **Fondation d'entreprise Covivio**, dont le Conseil d'Administration compte huit membres, dont cinq membres internes : Alix d'Ocagne (Présidente – Administratrice indépendante), Géraldine Lemoine (Vice-Présidente, Chief Communication Officer), Yves Marque (Secrétaire Général), Tugdual Millet (CEO Hôtels Europe), Giovanna Ruda (Chief Corporate Officer Italie), et trois personnalités qualifiées

externes : Nathalie Blum (Directrice Générale de Don en Confiance), Bruno Derville (Senior Advisor), Anne Lhuillier (Conseil indépendant en mécénat et philanthropie). En France, en Allemagne ainsi qu'en Italie, des **Comité Locaux** garantissent un ancrage local fort, une bonne réactivité et l'animation sur le long terme. Chacun est composé de quatre salariés issus de différents métiers de Covivio, et présente une large variété de profils : expertises, séniorité, mixité, ancienneté...

Organisation du développement durable chez Covivio, de l'élaboration au déploiement de la stratégie



3.2.5.2 Une performance étalonnée et fiable

Les tableaux présentés au chapitre 3.7 fournissent une synthèse des indicateurs retenus par Covivio, visant à mesurer la performance environnementale et sociale, notamment par rapport aux objectifs fixés. Ces indicateurs ont été choisis en s'appuyant sur les standards internationaux : GRI Standards et le supplément sectoriel CRES^D (1) Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting de l'EPRA (EPRA sBPR), ou encore des études annuelles comme le CDP et leGRESB. Le périmètre de reporting de chaque activité est détaillé au chapitre 3.7. Le reporting RSE de Covivio fait l'objet d'une vérification par un tiers externe indépendant (EY) visant à assurer l'alignement du reporting de Covivio avec les réglementations (décret du 9 août 2017), les recommandations de l'EPRA (sBPR), ainsi que les référentiels GRI Standards et SASB. Les Commissaires aux Comptes émettent également un avis sur l'alignement des émissions vertes au Sustainable Bond Framework de 2022 pour les bureaux et celui de 2023 pour les hôtels (3.8).

3.2.5.3 Une stratégie RSE reconnue par les organismes de notation extra-financière

Depuis de nombreuses années, la politique développement durable de Covivio est saluée internationalement par les agences de notation extra-financière. Le verdissement progressif de la dette de Covivio (3.3.4) offre un autre exemple de valorisation de cette politique et de ses résultats.

Covivio figure en bonne position dans les indices DJSI World et Europe, Ethibel Sustainability Index, FTSE4Good, Gaia de Ethifinance, MSCI, STOXX Europe Sustainability et Global ESG Impact, Vigeo-Eiris 20 France, 120 Europe, 120 Eurozone, 120 Monde.









En outre, Covivio reçoit régulièrement des trophées et prix dans les différents compartiments de la RSE, comme par exemple le Grand Prix Compliance en 2020 au Grand Prix AGEFI du Gouvernement d'Entreprise, plusieurs récompenses pour saluer la restructuration de la tour Silex² à Lyon (Trophée du Cadre de vie du Festival FimbACTE 2021, Grand Prix SIMI 2021 dans la catégorie « Tour de bureaux » 2021, etc.), la réalisation de l'immeuble So Pop, à Saint-Ouen (93) (Grand Prix SIMI 2022 « Immeuble de bureaux neuf + 10 000 m² », les performances énergétiques de ses immeubles (Tour CB21 lauréate en 2022 dans la catégorie « Bâtiment de la ligue Cube Paris La Défense » du trophée CUBE 2020) ou encore la reconnaissance des actions conduites par sa Fondation au SIMI 2023 (prix SIMI 2023 « Mécénat & Solidarités dans la ville », catégorie « Engagement sociétal »). L'immeuble Stream a quant lui reçu le prix The Plan Award à la catégorie Mixed-use face à 33 projets internationaux et le prix décerné par l'association Urban Land Institute (ULI) récompensant les meilleures pratiques et les projets les plus remarquables en matière de développement urbain.

(1) CRES^D : Construction and Real Estate Sector Disclosures

Covivio voit ses notations progresser en 2023 auprès de la plupart des agences ESG. Celles-ci reconnaissent la pertinence et la performance de certains axes forts de sa stratégie. C'est particulièrement le cas de sa politique climat et de son programme de certification environnementale des actifs, salués

par des agences comme le CDP ou le GRESB. Dans une logique de transparence et de dialogue, Covivio répond également aux sollicitations directes de ses partenaires et investisseurs souhaitant compléter leur analyse sur les enjeux ESG.

Évolution des notations extra financières 2022-2023

		2022		2023
	CDP Participation depuis 2012	B	▼	A
	ISS-ESG Prime depuis 2015	B-	▶	B-
	GRESB Green Star depuis 2013	88/100 (5-stars)	▼	90/100 (5-stars)
	CSA S&P (Ex DJSI) Indice World depuis 2013, Indice Europe depuis 2016	69/100 (Percentile 96)	▼	70/100 (Percentile 98)
	Gaia RATING Inclus dans l'indice depuis 2013	79/100	▼	82/100
	Ecovadis Gold depuis la première participation en 2018	81/100	▶	70/100 (changement de catégorie)
	MSCI	AAA	▶	AAA
	Sustainalytics ESG Risk Rating (échelle inversée de 0 à 100, où 0 qualifie un risque nul)	7,9 Rang secteur : 27/1031 Monde : 98/15605	▼	5,9 Rang secteur : 6/1048 Monde : 24/15922
	Moody's Analytics (ex-VE) Nouvelle méthodologie en 2023			68/100 Sector Leader

3.2.6 Un plan d'actions RSE européen et ambitieux




Le plan d'actions RSE Europe 2020 / 2025 / 2030 des différentes activités de Covivio est présenté ci-après, en prenant comme entrée les risques majeurs issus de la cartographie des risques RSE conformément au cadre de la DPEF. Des actions conduites au titre de risques jugés moins prioritaires mais importants y sont également retracées.

Ce plan d'actions détaille, par activité, les principaux objectifs pluriannuels et leur avancement. Ces différents objectifs font l'objet d'un reporting interne et sont suivis aux différents échelons de la gouvernance de l'entreprise.







Ce plan d'action s'appuie sur des horizons différents selon les différents enjeux considérés :

- Court terme : 0 à 3 ans (ou permanent)
- Moyen terme : 3 à 5 ans
- Long terme : 5 à 10 ans.

Par ailleurs, compte tenu de la portée de certains sujets, Covivio peut considérer des horizons plus longs (> 10 ans) dans ses analyses, à l'instar de ce qui est fait sur le climat ou un scénario 2050 peut être pertinent.

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS	
BÂTIMENT DURABLE	AXE 1 : RÉDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PARC, MAINTENIR SON ATTRACTIVITÉ ET PRÉSERVER SA VALEUR			
Obsolésence du parc, transitions énergie et carbone, et ville résiliente	Obsolésence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales	Certifier le patrimoine 	Détenir des actifs certifiés à hauteur de :	100% R
			Développer et réhabiliter des actifs certifiés à hauteur de :	100% N/A
		Garantir le bien-être des clients 	Développer des actifs labellisés en matière de bien-être	100% R
	Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	Améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de CO₂ 	Réduire la consommation énergétique sur l'ensemble du parc	- 25%
			Objectif : 270 kWh/m ² /an	- 50%
			Objectif : 137 kWh/m ² /an	- 30%
			Objectif : 194 kWh/m ² /an	- 15% (nouvel objectif)
			Objectif : 308 kWh/m ² /an	2010 / 2030 - 50% (hôtels)
			Réduire les émissions de CO₂ :	2010 / 2030 - 40% R
			Objectif : 7,9 kgeqCO ₂ /m ² /an (Trajectoire carbone Exploitation)	- 70%
Objectif : 13,4 KgeqCO ₂ /m ² /an (Trajectoire carbone exploitation)	- 68%			
Objectif : 15,4 KgeqCO ₂ /m ² /an (Trajectoire carbone exploitation)	- 66%			
Objectif : 29 KgeqCO ₂ /m ² /an (Reporting panel représentatif)	- 30%			
Objectif : 14,6 kgeqCO ₂ /m ² /an (Trajectoire carbone Exploitation)	- 60%			

PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2023	AVANCEMENT	RENOI
Parc européen core	2025	<ul style="list-style-type: none"> Total portefeuille : 95,3 % d'immeubles certifiés à fin 2023 (contre 93,2 % en 2022) 	◆ ◆	3.3.1.3.1
		<ul style="list-style-type: none"> Bureaux France: 100 % d'immeubles core certifiés à fin 2023 (vs. 100% fin 2022) 	◆ ◆ ◆	
		<ul style="list-style-type: none"> Bureaux Italie : 100 % d'immeubles verts à fin 2023 (contre 98 % en 2022) 	◆ ◆ ◆	
		<ul style="list-style-type: none"> Bureaux Allemagne : 61,9 % d'immeubles certifiés à fin 2023 (contre 46,1% en 2022) 	◆	
		<ul style="list-style-type: none"> Résidentiel Allemagne : 100 % d'immeubles certifiés HQE Exploitation dès la fin 2019 (objectif 100% atteint) 	◆ ◆ ◆	
		<ul style="list-style-type: none"> Hôtels : 91,2 % d'immeubles certifiés à fin 2023 (contre 87,5 % en 2022) 	◆ ◆	
Parc tertiaire	2025	<ul style="list-style-type: none"> 100% des immeubles livrés ou rénovés en 2023 ont bénéficié d'une certification HQE ou BREEAM ou LEED d'un niveau supérieur à Excellent / Gold 	◆ ◆ ◆	3.3.1.3.2
Résidentiel Allemagne	2025	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'un pilote sur une opération de développement de 106 logements à Berlin (certification HQE obtenue en 2022) et engagement de certification sur l'ensemble des projets à venir (hors promotion) 	◆ ◆	3.3.1.3.1
Bureaux	2020 / 2030	<ul style="list-style-type: none"> Covivio expérimente les labels WELL, Osmoz et Fitwel sur plusieurs opérations, 344 000 m² sont concernés à fin 2023, et 60% du pipeline de développement. 	◆ ◆	3.3.2.2
Groupe tertiaire	2019/ 2030	<ul style="list-style-type: none"> 255 kWhep/m² en 2023 (soit - 21% par rapport à 2019) Les données de consommations liées au portefeuille résidentiel allemand concernent désormais l'ensemble du portefeuille et font ressortir un niveau de 148 kWhep/m² en 2022. Un objectif sera fixé après la deuxième année de reporting 	◆ ◆	
Bureaux France	2010 / 2030	<ul style="list-style-type: none"> 222 kWhep/m² en 2023 - 59 % par rapport à 2010 	◆ ◆	
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)	2015 / 2030	<ul style="list-style-type: none"> 114 kWhep/m² en 2023 - 42 % par rapport à 2015 	◆ ◆	
Bureaux Allemagne (Contrôle opérationnel)	2022 / 2030	<ul style="list-style-type: none"> 122 kWhep/m² en 2023 - 4,5% par rapport à 2022 	◆ ◆	
Hôtels Europe	2010/2030	<ul style="list-style-type: none"> 277 kWhep/m² en 2023 - 55% par rapport à 2010 	◆ ◆	
Groupe : construction, exploitation, rénovation	2030	<ul style="list-style-type: none"> Trajectoire carbone (Scope 1, 2, 3) mise à jour en 2021 Intensité carbone exploitation : 24,8kgeqCO₂/m² Intensité carbone Groupe incluant les émissions liées au bâti : 56,6kgeqCO₂/m², soit - 26 % 	◆ ◆	
Bureaux France	2010 / 2030	<ul style="list-style-type: none"> 9,9 kgeqCO₂/m² en 2023 - 60 % par rapport à 2010 	◆ ◆	
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)	2015-2030	<ul style="list-style-type: none"> 5,5 kgeqCO₂/m² en 2023 - 87 % par rapport à 2015 28,5 kgeqCO₂/m²/an sur le périmètre total 	◆ ◆	
Bureaux Allemagne	2020/2030	<ul style="list-style-type: none"> 5,9 kgeqCO₂/m² sur le périmètre opérationnel 18,7 kgeqCO₂/m² sur le périmètre total 	◆	
Résidentiel Allemagne	2017/2025	<ul style="list-style-type: none"> 29,7 kgeqCO₂/m² en 2023 - 13 % par rapport à 2017 	◆ ◆	
Hôtels Europe	2010/2030	<ul style="list-style-type: none"> 24,9 kgeqCO₂/m² en 2023 - 49 % par rapport à 2010 	◆ ◆	

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS	
Obsolésence du parc, transitions énergie et carbone, et ville résiliente	Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	Mener la transition écologique  	Maîtrise la consommation d'eau en deçà de :	
			≤0,5m ³ / m ² /an	
			≤1m ³ / m ² /an	
			≤0,5m ³ / m ² /an	
			≤1,5m ³ / m ² /an	
≤2m ³ /m ² /an				
		Réduire la production de déchets sur les actifs en gestion directe	2019 / 2030 -15%	
		Réduire la production de déchets et promouvoir le recyclage sur 100 % du parc et 100 % des chantiers de développements et restructurations	100%	
Santé, sécurité, bien-être	Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire	Maîtriser les risques liés à la santé et à la sécurité    	Maîtriser les risques environnementaux et sanitaires	NA
			Santé et sécurité	NA
			Détenir des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite à hauteur de :	80%

PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2023	AVANCEMENT	RENOI
Bureaux France	2025	<ul style="list-style-type: none"> 0,34 m³/m² en 2023 - 18% par rapport à 2008 	◆ ◆ ◆	3.3.2.4
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)	2025	<ul style="list-style-type: none"> 0,72 m³/m² en 2023 - 22% par rapport à 2015 	◆ ◆ ◆	
Bureaux Allemagne	2025	<ul style="list-style-type: none"> 0,21 m³/m² en 2023 	◆ ◆ ◆	
Résidentiel Allemagne*	2025	<ul style="list-style-type: none"> 1,12 m³/m² en 2023 - 14% par rapport à 2016 	◆ ◆	
Hôtels Europe	2025	<ul style="list-style-type: none"> 1,41 m³/m² en 2023 - 39% par rapport à 2008 	◆ ◆ ◆	3.3.2.5
Groupe	2030	<ul style="list-style-type: none"> 85% des immeubles en gestion directe bénéficient d'un reporting déchets (4,4 kg/m²/an en 2023, vs 7,2 kg en 2020) 	◆ ◆	
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> 100% des actifs sont équipés de systèmes de collecte sélective de déchet 	◆ ◆	
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> 100% des sites font l'objet d'un suivi et de contrôles Réalisation d'audits de résilience pour appréhender les différents impacts du changement climatique sur le patrimoine 	◆ ◆ ◆	3.3.3
Immeubles en gestion directe et Corporate	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> <i>Air Quality Challenge</i> en 2020 pour identifier et tester des solutions innovantes en matière de qualité de l'air intérieur ; en 2021 POC de la solution <i>Octopus Lab</i> sur 3 immeubles de bureaux situés en région parisienne. En 2022/2023 déploiement sur 7 nouveaux sites français. Programme <i>Care</i> certifié par Bureau Veritas garantissant le respect d'un protocole sanitaire au sein des immeubles sous gestion directe. 	◆ ◆	3.3.3.3
Bureaux France	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration 85% (en valeur PdG) des bureaux sont accessibles à fin 2023 (82% en 2022). 	◆ ◆ ◆	3.4.1.5.2
Bureaux Italie	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration 100% (en valeur PdG) des bureaux directement gérés par Covivio en Italie sont accessibles à fin 2023 	◆ ◆ ◆	








* Panel représentatif

Ⓡ Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (voir Annexe)

◆ Challenge

◆ ◆ Objectif en cours d'atteinte

◆ ◆ ◆ Objectif atteint ou dépassé

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS
SOCIÉTAL	AXE 2 : CONTRIBUTER À LA DIFFUSION DES PRATIQUES ÉCO-RESPONSABLES ET OCCUPER UNE PLACE ACTIVE DANS LA VIE DE LA CITÉ, EN PARTENARIAT AVEC LES PARTIES PRENANTES		
Ville inclusive et durable	Supply chain responsable	Échanger avec les fournisseurs et les clients  	Faire signer la Charte Achats Responsables à nos fournisseurs clés
	Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)		Optimiser la satisfaction des locataires R
		Innover avec nos clients R	
	Agir pour une ville durable	 	S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires
			Co-construire avec nos parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif R
	Promouvoir les droits de l'Homme et l'égalité des chances R		
	Intégration dans la ville durable	Faire de chaque site un levier de biodiversité 	Participer à l'intégration de la biodiversité en ville et mener des initiatives innovantes sur le sujet R
	Détenir des actifs bénéficiant d'une bonne accessibilité  	Détenir des actifs accessibles aux transports en commun à moins de 10 minutes à pied à hauteur de 100%	

PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2023	AVANCEMENT	RENOVI
Groupe	2025	<ul style="list-style-type: none"> ● Politique achats responsables lancée sur le périmètre français dès 2010/2011. ● Nouveau dispositif lancé en 2022 s'appuyant sur la solution EcoVadis. ● Réalisation d'une cartographie européenne des risques liés aux achats fin 2020. 	◆ ◆	3.4.2
Bureaux France	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> ● Participation à différents groupes de travail en lien avec nos fournisseurs : flexibilité énergétique, carbone, économie circulaire, etc. ● Réalisation du <i>Air Quality Challenge</i> en partenariat avec EDF et Impulse Partner en 2020 	◆ ◆ ◆	3.4.1.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> ● Lancement d'un nouveau programme de mesure de la satisfaction des locataires bureaux à l'échelle européenne, ● Covivio Immobilien de nouveau récompensé par le magazine Focus Money comme « Fairest Landlord » 	◆ ◆	3.4.3.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> ● Développement de nouveaux concepts de services : ● Poursuite du développement de Wellio ● Application sur smartphone de Covivio Immobilien en Allemagne ● Lancement de l'application MonBuilding sur des immeubles multilocataires de bureaux 	◆ ◆	3.4.3.2
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude d'impacts socio-économiques sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe 	◆ ◆ ◆	3.4.1.2.1
		<ul style="list-style-type: none"> ● Faire de nos opérations de véritables morceaux de ville intégrant les différents usages urbains : coworking, connectivité... : Symbiosis à Milan, Euratlantique à Bordeaux, Euromed à Marseille. ● Comité des parties prenantes depuis 2021. 	◆ ◆	3.4.1
		<ul style="list-style-type: none"> ● Adhésion aux principes et valeurs du Pacte Mondial de l'ONU : niveau GC Advanced depuis 2018. ● Création de la Fondation d'entreprise Covivio en 2020 fédérant l'ensemble des actions en faveur de l'égalité des chances. 	◆ ◆ ◆	3.2.1.4
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> ● Réalisation d'une première cartographie européenne des impacts des activités du groupe sur la biodiversité. Calcul du Global Biodiversity Score Plus de 75% des sites étudiés à plus de 1 km de zones d'intérêt. En 2021 : expérimentation du calcul de CBS sur le site Majoria et nouvelles opérations testées en 2022 et 2023 (multiplication par 3,3 du CBS sur les opérations analysées avant et après travaux) 	◆ ◆ ◆	3.4.1.4
		<ul style="list-style-type: none"> ● 155 000 m² de bureaux bénéficient du label BiodiverCity ou EcoJardin ● Dès 2020, tous les nouveaux projets de développement disposent d'espaces verts (terrasses, patios, rooftops, agriculture urbaine) 		
Groupe	2025	<ul style="list-style-type: none"> ● 97,8% du patrimoine à moins de 5 minutes à pied des transports en commun, et 99,8% à moins de 10 minutes à pied des transports. ● Sur le parc Bureaux en Europe, 95,9% des actifs ont au moins un moyen de transport ferroviaire (métro ou RER) dans un rayon de 1 km et 85,7% dans un rayon de 500 m 	◆ ◆ ◆	3.4.1.5.1






* Panel représentatif

 Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (voir Annexe)

 Challenge

  Objectif en cours d'atteinte

   Objectif atteint ou dépassé

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS
SOCIAL			
AXE 3 : ENRICHIR, PAR DES POLITIQUES INNOVANTES, LES COMPÉTENCES DES COLLABORATEURS, LEUR MOBILITÉ, LEUR DIVERSITÉ, LEUR CAPACITÉ D'ADAPTATION POUR RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTES MUTATIONS			
Qualité du capital humain	Compétences / Attractivité / Diversité	Développer le capital humain 	Attirer, développer et retenir les talents Promouvoir la diversité et l'égalité Améliorer la qualité de vie au travail et concilier un équilibre vie professionnelle/vie personnelle Mesurer le bien-être des équipes tous les deux ans R
		Être exemplaire dans l'exercice de nos valeurs RSE 	Réduire les émissions de CO ₂ générées par nos salariés Faire de chaque salarié un acteur du développement durable Impliquer les collaborateurs dans les engagements du Groupe R
GOVERNANCE			
AXE 4 : GARANTIR UN CADRE ETHIQUE ET TRANSPARENT ASSURANT DES PRATIQUES EXEMPLAIRES À TOUS LES ÉCHELONS DE L'ENTREPRISE			
Gouvernance efficace et attentive à l'éthique	Fraude / Corruption / Éthique	Conduire une gouvernance performante 	Optimiser la performance du Conseil d'Administration Rester leader en matière de transparence dans le reporting de nos activités 40% de femmes siégeant au Conseil d'Administration
		Promouvoir les valeurs éthiques 	45% de membres indépendants siégeant au Conseil d'Administration Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques/anti-corrupcion avec l'ensemble des collaborateurs
	Protection des données / Smart Building	Améliorer la connectivité des bâtiments 	Développer l'innovation et conduire des études prospectives dans une logique de création de valeur Assurer un haut niveau de connectivité au sein de nos immeubles R Mise en place d'outils de suivi des consommations à distance d'énergie (<i>smart metering</i>)

PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2023	AVANCEMENT	RENOI
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> 1 036 salariés (50% de femmes et 50% d'hommes) dont 93,4% en CDI Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes 	◆ ◆ ◆	3.5.1.1
		<ul style="list-style-type: none"> Programme ex-aequo : sensibilisation des collaborateurs au sujet de l'égalité hommes/femmes, programme de mentoring bénéficiant à 26 femmes françaises, italiennes et allemandes 	◆ ◆ ◆	3.5.1.5
		<ul style="list-style-type: none"> Accord Qualité de Vie au Travail en France, Accord Senior en 2020 Mise en place du télétravail dès 2018 – Généralisé depuis le début de la crise Covid 	◆ ◆ ◆	3.5.2.1
		<ul style="list-style-type: none"> Enquête de satisfaction des collaborateurs réalisées tous les deux ans depuis 2019 à l'échelle du Groupe 	◆ ◆	3.5.1.4
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Lancement du projet Covivio 4 Climate afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs aux enjeux climat. Bilan carbone corporate réalisé à l'échelle européenne en incluant non seulement les déplacements (professionnels et domicile-travail) mais aussi les enjeux tels que l'informatique, la restauration et les achats plus largement. Déploiement tout au long de l'année 2023. 	◆ ◆	3.5.2.2.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Organisation de green meetings, semaine du développement durable avec un challenge européen 	◆ ◆	3.5.2.2.3
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Implication de collaborateurs dans différentes actions : Palladio, Article.1, Passerelle... SoCovivio Weeks organisées en 2022 et 2023 ponctuées d'événements solidaires au profits d'associations 	◆ ◆	3.4.1.3.2
Covivio	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Évaluation des membres du Conseil d'Administration annuellement et, de manière formalisée, tous les trois ans 10 Administrateurs ont une compétence/expertise en RSE 	◆ ◆ ◆	3.6.1.2
		<ul style="list-style-type: none"> Observation des meilleurs référentiels internationaux : EPRA, Afep-MEDEF, GRI, SASB Forte reconnaissance des organismes de notation extra-financiers (Notes encore en hausse en 2020) 	◆ ◆ ◆	3.6.1.1
		<ul style="list-style-type: none"> 43% de femmes au Conseil d'Administration depuis 2017 	◆ ◆ ◆	3.6.1.2.1
Covivio	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> 50% d'indépendants siégeant au Conseil d'Administration depuis 2017 	◆ ◆ ◆	3.6.1.2.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> En 2019 : mise à jour et diffusion de la Charte Éthique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe 100% des collaborateurs formés à ces principes 	◆ ◆ ◆	3.6.2.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Études réalisées en partenariat avec les associations SBA, Orée, Alliance HQE-GBC, IFPEB... sur différents sujets : BIM, BOS, biodiversité, ACV, flexibilité énergétique, carbone 	◆ ◆	3.3.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> 41% du parc bureaux labellisé sur la connectivité et 89% du pipeline bureaux Wellio Dante premier immeuble labellisé Wiredscore en Italie 	◆ ◆	3.6.3.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place du système de Supervision PowerBat sur des bâtiments tertiaires core en gestion directe 	◆ ◆	3.6.3.1

* Panel représentatif

Ⓡ Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (voir Annexe)

◆ Challenge

◆ ◆ Objectif en cours d'atteinte

◆ ◆ ◆ Objectif atteint ou dépassé

3.3 Bâtiment durable : une politique environnementale ambitieuse

Les immeubles peuvent être confrontés à un risque d'obsolescence, avec un impact sur leur valeur, s'ils ne sont pas régulièrement remis à niveau de façon à répondre aux enjeux de transformation écologique et numérique, ou ne prennent pas suffisamment en compte les évolutions sociétales ou les besoins en matière de flexibilité et de services (3.3.1). Au-delà de ces enjeux, qui ont un impact sur l'attractivité et la liquidité des immeubles, la cartographie des risques RSE réalisée chez Covivio a fait ressortir l'importance d'une bonne maîtrise des

dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications), à la fois en termes de charges locatives (réduction des consommations d'énergie, d'eau...) et de réduction de l'empreinte environnementale des actifs (3.3.2). Le troisième risque couvert par cette section concerne la dimension sûreté et sécurité environnementale, et notamment la conformité réglementaire vis-à-vis de l'amiante, la légionnelle, la pollution de sol, etc. (3.3.3).

Indicateurs clés de performance relatifs au bâtiment durable (au 31/12/2023)

RISQUE « OBSOLESCENCE DES ACTIFS / VALEUR VERTE / PRODUITS ANTICIPANT LES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES »

100%
DE BUREAUX CORE
CERTIFIÉS EN FRANCE

100%
DE BUREAUX CORE
CERTIFIÉS EN ITALIE

100%
D'ACTIFS RÉSIDENTIELS
ALLEMANDS CERTIFIÉS
SUR L'EXPLOITATION

91,2%
D'HÔTELS CERTIFIÉS
EN EUROPE

61,9%
DE BUREAUX CERTIFIÉS
EN ALLEMAGNE

RISQUE « MAÎTRISE DES DÉPENSES D'EXPLOITATION »

255 kWh_{ep}/m²
INTENSITÉ ÉNERGIE
MOYENNE
TERTIAIRE EUROPE

24,8 kgeqCO₂/m²
INTENSITÉ CARBONE
MOYENNE
GROUPE - EXPLOITATION

100%
DES BUREAUX BÉNÉFICIENT
D'UNE COLLECTE SÉLECTIVE

RISQUE « SÛRETÉ / SÉCURITÉ ENVIRONNEMENTALE / CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE »

100%
DES ACTIFS TERTIAIRES BÉNÉFICIENT D'UN SUIVI
ET DE CONTRÔLES SANTÉ ET SÉCURITÉ

<2%
D'IMMEUBLES CONCERNÉS PAR
LA MONTÉE DES EAUX D'UN MÈTRE

Via la mise en œuvre de son pipeline de projets engagés représentant 1,7 Md€ à fin 2023), Covivio veille à faire évoluer son patrimoine dans une trajectoire compatible avec l'Accord de Paris de 2015 sur le climat. Pour cela, Covivio s'est fixé des objectifs ambitieux et a mis en place des plans d'actions cohérents avec ses activités en Europe, en tenant compte des risques liés aux changements climatiques. Le risque climatique fait l'objet depuis 2019 d'un reporting dédié, présenté ci-après suivant les recommandations de la *Task Force on*

Climate-related Financial Disclosures (TCFD), et détaillé dans le Rapport Climat du Groupe. En 2020 et 2021, différents travaux sont venus le compléter et l'approfondir, notamment pour dimensionner les impacts sur le portefeuille, en termes quantitatifs et financiers, et pour anticiper les critères en cours de définition dans le cadre de la taxonomie européenne (3.3.4.1). Les Rapports Climat publiés par Covivio mi-2022 puis mi-2023 suivent au plus près les recommandations de la TCFD.

Alignement avec les recommandations de la TCFD (1)

Gouvernance

La gouvernance et l'organisation de Covivio sont structurées de manière à aborder les enjeux climatiques de manière stratégique. Les différentes instances présentées ci-dessous ont des rôles clairement définis afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de Covivio en la matière.

- ▶ le **Conseil d'Administration** contrôle les risques et opportunités liés au changement climatique, par le suivi de la performance RSE de la société et les orientations stratégiques données au groupe. Le Directeur Général porte lui-même les sujets de développement durable et de changement climatique au sein du Conseil, appuyé par des administrateurs aguerris sur les thématiques RSE. En 2021, une séquence de travail du séminaire stratégique du Conseil a été entièrement consacrée aux enjeux climatiques et à la mise à jour de la trajectoire carbone du Groupe. Par la suite, un pas supplémentaire a été franchi pour formaliser l'engagement du Conseil dans les sujets développement durable, avec la création en juillet 2021 d'un **Comité RSE**, dont l'objet est d'assister le Conseil dans la conduite de ses travaux en matière de RSE, afin de permettre à celui-ci d'aller encore plus loin dans l'analyse des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux. Le climat occupe naturellement une place importante dans les sujets traités par le Comité RSE.
- ▶ le **Comité Exécutif** est en charge du déploiement de la stratégie du Groupe, pour mettre en œuvre les objectifs du Groupe en matière de climat notamment. Les membres du Comité Exécutif se voient fixer des objectifs en lien avec ce plan d'actions, notamment dans leur rémunération variable. Suite aux recommandations du Comité RSE, les objectifs RSE inclus dans la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué ont été précisés cette année, respectivement 12% et 15%. Le taux de certification du patrimoine et les objectifs liés à la trajectoire carbone sont notamment inclus dans l'Intéressement Long Terme des mandataires sociaux, à hauteur de 15% (chap. 5).
- ▶ la **Direction du Développement Durable** propose et coordonne, avec l'appui de la Direction Générale et du Comité RSE, les initiatives en matière de lutte contre le changement climatique dans les activités du Groupe. La Direction du Développement Durable travaille en particulier, en lien continu avec le Comité Exécutif, à la mise en œuvre des plans d'actions décidés.

Gestion des risques

Covivio a réalisé en 2021 une actualisation de sa cartographie des risques à l'échelle du Groupe, intégrant l'ensemble de ses filiales et activités. Les résultats ont été présentés et partagés avec le Comité d'Audit de Covivio en septembre 2021. Cela a permis de faire un point sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'actions spécifiques avaient été définis et mis en place, et de partager les niveaux de maîtrise ainsi que les plans d'actions mis en place sur les risques majeurs de la Société. La Direction du Développement Durable, en coordination avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, a réalisé en 2018 une cartographie des risques RSE, validée par le Comité de Direction, permettant d'identifier les risques inhérents et résiduels portant sur les activités de Covivio, puis en 2020/2021, une cartographie des risques attachés aux achats (3.4.2.3). Ces cartographies font l'objet d'actualisations régulières.

Parmi les risques RSE identifiés par Covivio, les risques « Obsolescence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales », « Maîtrise des dépenses d'exploitation » et « Sécurité / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire » relèvent des risques climatiques. Les plans de gestion de ces risques sont précisés dans leurs sections respectives.

(1) En mars 2021, Covivio est devenu supporter officiel des TCFD (<https://www.fsb-tcfd.org/supporters/>).

Stratégie

Risques liés au climat

Risques	Description des risques	Impact financier potentiel	Stratégie Covivio	Indicateurs suivis	
Extrêmes (moyen terme)					
Risques physiques	Phénomènes climatiques : ● Tempêtes ● Grêle ● Incendies ● Inondations ● Sécheresse	Destruction matérielle y compris destruction d'actifs Blocage de transport. Difficultés d'approvisionnement en eau et énergie	Construction : ● Perte d'actifs ● Coûts de réparation ou remplacement ● Retards de construction Exploitation : ● Perte d'actifs ● Perte de valeur ● Interruption d'activité	Adaptation progressive du patrimoine Études de résilience ciblées Choix de localisation Arbitrage	Reporting sur les risques environnementaux Part des bâtiments certifiés (HQE, BREEAM, LEED...)
	Variations de températures : ● Vague de chaleur ● Vague de froid	Perte de confort thermique Risque pour la santé des locataires	Construction : ● Dimensionnement des installations chaud/froid ● Coûts supplémentaires Exploitation : ● Augmentation des coûts opérationnels ● Baisse taux d'occupation ● Baisse de loyer	Analyse du dimensionnement des équipements/ installations Veille et anticipation des réglementations	Consommation énergétique Émissions de CO ₂
Chronique (long terme)					
Risques de transition	Augmentation des températures	Baisse de la qualité de l'air Prolifération d'insectes Destruction d'espaces verts	Exploitation : ● Coûts opérationnels	Chartes Biodiversité Label BiodiverCity Objectif espaces verts	Consommation énergétique Émissions de CO ₂
	Montée des eaux	Submersion d'actifs	Exploitation : ● Perte d'actifs ● Interruption d'activité	Arbitrage Choix de localisation Études résilience ciblées	Étude submersion du patrimoine/ statistiques
	Taxation énergies fossiles/ carbone	Mise en place de taxation carbone sur la construction, les bâtiments émetteurs ou les énergies fossiles	Construction : ● Augmentation des coûts Exploitation : ● Augmentation des coûts	Politique de construction bas carbone Calcul de l'impact CO ₂ des choix de matériaux	Pourcentage de bâtiments certifiés
Risques de transition	Évolutions réglementaires	Risque de non-conformité	Exploitation : ● Risques judiciaires entraînant sanctions et surcoûts	Calcul de l'impact CO ₂ des actions d'efficacité énergétique	Montant des pénalités
	Évolution du marché (long terme)				
	Obsolescence	Perte d'attractivité du patrimoine	Exploitation : ● Augmentation des coûts d'exploitation ● Baisse de la liquidité	Politique de restructuration	Pourcentage de bâtiments certifiés
	Ralentissement économique	Baisse de pouvoir d'achat	Exploitation : ● Incapacité à payer les loyers	Politique de diversification	Revenus par activité/ par pays...
Demande de bâtiments responsables	Risques réputationnels	Exploitation : ● Perte d'attractivité des actifs	Certification des bâtiments	Pourcentage de bâtiments certifiés	

Évaluer l'impact potentiel des risques liés au changement climatique

Covivio réalise une analyse des impacts du changement climatique avec la solution MSCI *Real Estate Climate Value-at-Risk*®. Cette étude est actualisée chaque année depuis 2020.

Elle permet de mesurer l'impact financier potentiel des risques physiques et de transition. Pour modéliser cet impact, il est nécessaire de se référer à des scénarios modélisant les possibles évolutions climatiques et de température au niveau mondial. MSCI s'appuie ainsi sur une série de modèles scientifiques reconnus (modèles REMIND, CRREM, IPCC). Ces modèles intègrent différentes hypothèses d'évolutions démographiques, économiques, géopolitiques et de prix futur du carbone.

L'analyse 2023 porte sur l'ensemble du portefeuille européen de Covivio : actifs de bureaux, hôtels et résidentiels. Le périmètre compte 5 348 actifs pour une valeur de plus de 16,3 Md€ PdG à fin 2022.

Les données des actifs de Covivio (localisation, surface, typologie, consommations énergétiques et émissions de CO2) sont intégrées dans l'analyse. Celle-ci permet de calculer les impacts au niveau consolidé et pour chaque actif.

Impact des risques physiques

Le modèle analyse les impacts des dommages liés aux risques physiques : inondations côtières et fluviales, froid et chaleur extrêmes, vents violents issus des tempêtes et cyclones, feux de forêt. Les dommages potentiels sont analysés jusqu'en 2100 et retranscrits en pourcentage de la valeur du portefeuille de Covivio : c'est la *Climate Value-at-Risk* (*Climate VaR*). Une autre échéance peut aussi être choisie pour évaluer le risque à un terme plus proche (2050 notamment).

Selon un scénario 3°C | REMIND | *Current policies*, la *Climate Value-at-Risk* de Covivio est de -0,41% pour l'impact de l'ensemble des risques physiques. Les principaux risques climatiques physiques pour le portefeuille sont l'inondation côtière et la chaleur extrême. Seuls quelques actifs sont potentiellement impactés de façon conséquente (4 actifs

affichent un haut niveau de *Climate VaR* du fait des risques d'inondations côtières dans le scénario retenu). Ce niveau de risque physique est plus faible que celui d'un univers comparable d'actifs collectés par MSCI (plus de 26 000 actifs situés en Europe, d'une valeur de 674 USD Mn), qui présente une *Climate VaR* de -4,9%, dont -4,58% pour le risque d'inondation côtière.

Pour le portefeuille de Covivio, l'amplitude du risque physique varie peu selon les différents scénarios d'augmentation de température : de -0,19% à -0,58%, en passant d'un scénario 1,5°C | REMIND | Orderly où le réchauffement atteindrait 1,5°C grâce aux efforts de décarbonation mondiaux, à un scénario 5°C | IPCC | SSP 5-8.5, scénario pessimiste utilisé par le GIEC.

Impact des risques de transition

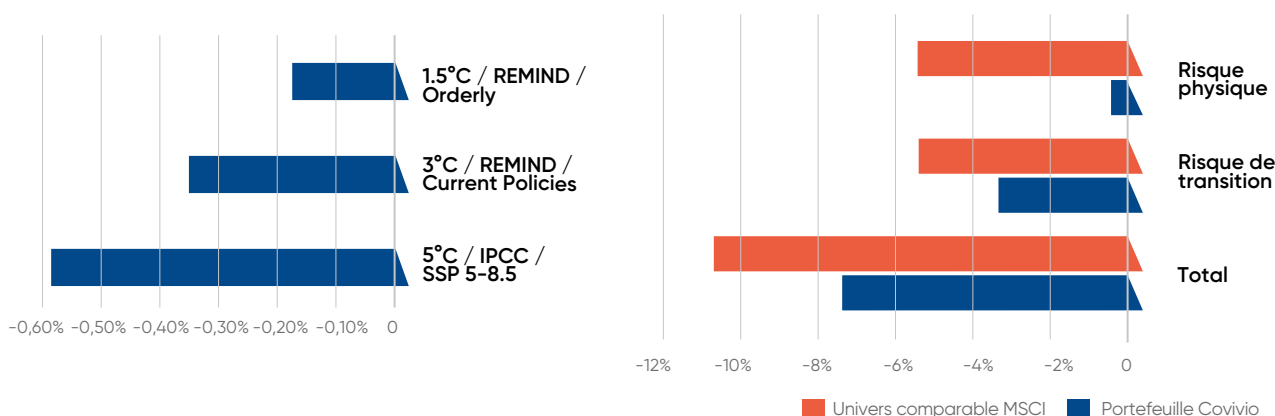
À partir des données réelles fournies, est également modélisé le coût des investissements nécessaires pour la réduction des émissions carbone du portefeuille pour s'aligner avec un scénario 1,5°C en 2050 (valorisé avec une hypothèse du prix du carbone qui augmente jusqu'en 2050).

Sur la base du scénario 1,5°C | REMIND | SSP2 | Orderly, la *Climate VaR* associée au risque de transition représente -3,48% de la valeur des actifs du portefeuille. Ce résultat est en amélioration par rapport à l'analyse de l'année précédente où la *Climate VaR* était de -4,17% pour le même scénario, progression liée en partie à l'augmentation de la couverture en données réelles par Covivio et pour une autre part aux investissements réalisés

Si l'on regarde un autre scénario tel que le 1,5°C | CRREM | CO2, la *Climate VaR* pour le risque de transition représente -1,95% de la valeur des actifs du portefeuille de Covivio. Elle est plus faible que dans le scénario précédent, en raison principalement d'une hypothèse du prix du carbone plus modérée dans ce scénario.

En agrégeant les données des deux types de risques, la *Climate VaR* totale de Covivio est de -3,89%. Pour l'univers comparable, elle est de -10,3%. Le portefeuille de Covivio apparaît ainsi mieux positionné que l'univers comparable.

Variation de la *Climate VaR* des risques physiques du portefeuille de Covivio selon différents scénarios climatiques et comparaison des résultats de la *Climate VaR* entre Covivio et un univers comparable d'actifs en Europe



* Source: MSCI Real Assets MSCI Climate Value-at-Risk model version 30-08-2023.
 Risque physique : scénario 3°C | REMIND | *Current policies*.
 Risque de transition : scénario 1,5°C | REMIND | SSP2 Orderly.
 Univers comparable MSCI : 26 000 actifs situés en Europe (valeur : 674 USD Mn), proxys pour le calcul du risque de transition.

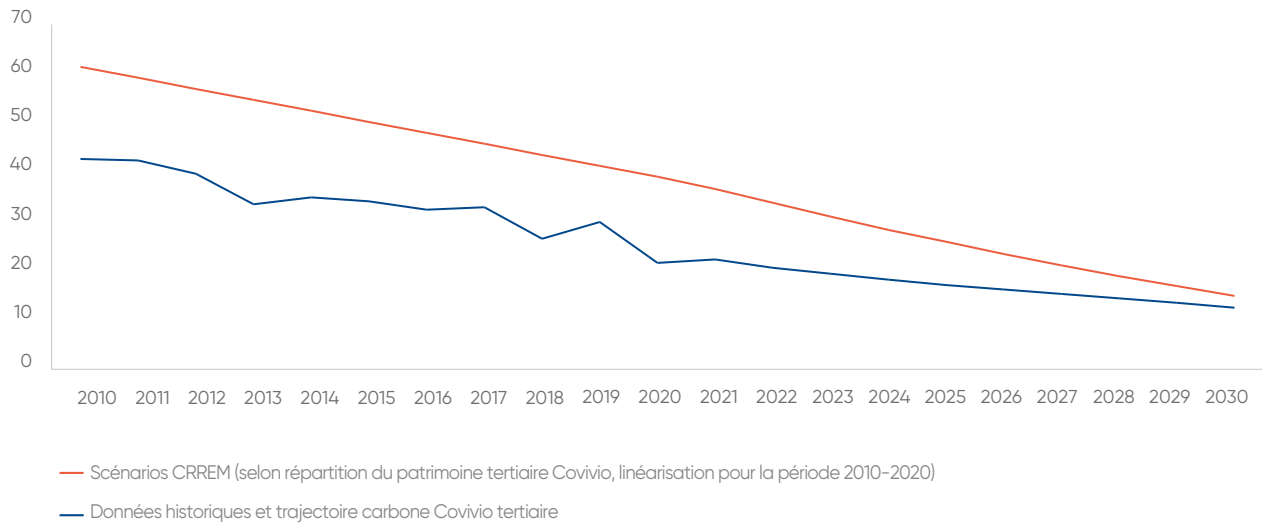
Zoom sur les scénarii du CRREM

Dans le cadre de ses travaux avec MSCI sur la valeur à risque climatique, Covivio a notamment sélectionné la trajectoire CRREM 1.5°C comme scénario de référence. La valeur à risque climatique qui en découle reste assez limitée à horizon 2100 : - 1.95% pour les risques de transition.

Pour chaque portefeuille, Covivio a rapproché les scénarios du CRREM aux données historiques d'émissions de GES déjà publiées chaque année et aux données calculées à horizon 2030 dans le cadre de sa trajectoire carbone. Cela a permis de valider la cohérence des objectifs de réduction de GES sur les portefeuilles tertiaires, lesquels se situent sous les niveaux de « points de bascule ⁽¹⁾ » identifiés par le CRREM. Les scénarios utilisés sont ceux publiés par le CRREM le 11 janvier 2023 et se situent à un niveau plus ambitieux que les précédents.

Les éléments proposés par le CRREM concernant le résidentiel sont encore trop récents pour disposer de la même analyse à ce stade.

Rapprochement des scénarios du CRREM à la trajectoire carbone Covivio sur ses portefeuilles tertiaires (V2 CRREM du 11/01/2023)



Indicateurs et objectifs

Les différents objectifs RSE de Covivio sont présentés dans le plan d'actions RSE (3.2.6). L'état d'avancement de ces objectifs est détaillé dans les sections concernées, notamment les principaux indicateurs liés à la stratégie de lutte contre les changements climatiques de Covivio :

- Intensité énergétique du parc tertiaire (3.3.2.2) : 255 kWhep/m² au 31/12/2023, soit - 21% par rapport à 2019 – Objectif - 25% d'ici 2030 (vs 2019)

- Émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité (3.3.2.2) : 56,6 kgCO₂/m² au 31/12/2023 soit - 26% par rapport à 2010 – Objectif - 40% d'ici 2030 (vs 2010)

- Certification du portefeuille européen (3.3.1.3) : 95,3% d'immeubles certifiés au 31/12/2023 – Objectif 100% d'ici 2025

Structurants pour l'activité du Groupe, les travaux conduits pour l'élaboration de la trajectoire carbone 2030, mise à jour en 2021, ainsi que les objectifs qui en découlent sont présentés ci-après.

(1) Point de bascule : année à laquelle l'actif émet plus de CO₂ que le niveau requis pour respecter une trajectoire 1,5°C.

Empreinte Carbone de l'activité

Capitalisant sur ses retours d'expériences en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, Covivio a décidé en 2021 d'accélérer sa transition en relevant le niveau de ses ambitions sur l'ensemble de son patrimoine tertiaire en gestion directe, pour s'aligner sur une trajectoire 1,5°C (basée sur les scénarios du GIEC) et atteindre une contribution « zéro émission nette » dès 2030 sur ses scopes 1 et 2.

Moins de trois ans après la publication de sa première trajectoire de réduction de ses émissions carbone, dont la compatibilité avec le scénario 2°C de l'Accord de Paris avait été reconnue dès l'été 2018 par l'initiative Science Based Target (SBTi), Covivio a ainsi relevé le niveau de ses ambitions et se positionne une nouvelle fois comme un acteur majeur de la transition bas carbone. Couvrant l'ensemble des activités de Covivio en Europe, cette trajectoire actualisée fin 2021 prend en compte l'expérience acquise par le Groupe dans la construction bas carbone et les expérimentations complémentaires sur les matériaux, l'économie circulaire ou la biodiversité. Ces objectifs ont reçu l'approbation de l'initiative SBT dès les premières semaines de 2022, validant leur alignement avec une trajectoire 1,5°C (scopes 1 et 2).

Deux scénarios prospectifs à 2030 ont été construits, afin de prendre en compte les changements susceptibles d'influencer la performance carbone de Covivio, qu'ils soient internes ou externes, en réalisant une modélisation en 7 macro-lots, à savoir : voiries et réseaux divers ; infrastructure ; superstructure ; enveloppe ; second-œuvre et finitions ; équipements ; production locale d'énergie. Une démarche novatrice de modélisation de l'intensité carbone a été retenue de façon à suivre la performance carbone du Groupe en la rapportant à un mètre carré composite, et ceci en intégrant l'ensemble des activités (bureaux, résidentiel, hôtels) en Europe, sur tout le cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. Ces modèles s'appuient sur différents scénarios scientifiques prenant en compte les rythmes de décarbonation des mix énergétiques des pays où Covivio opère, ainsi que des différents secteurs qui impactent l'activité. Ces modèles scientifiques ont été consolidés par le CSTB, qui a également utilisé son expérience du secteur de la construction pour les

adapter au mieux aux spécificités du Groupe. Les paramètres ont été définis en prenant en compte le patrimoine actuel de Covivio en Europe ainsi que les projections de ce patrimoine à horizon 2030. La mise à jour réalisée en 2021 a permis d'intégrer les nouvelles orientations du Groupe, notamment suite à l'acquisition de bureaux en Allemagne en 2020.

En s'impliquant dans des initiatives telles que l'Alliance HQE-GBC, l'association BBKA, SEKOYA ou le Hub des Prescripteurs bas carbone (3.2.1.4), Covivio dispose d'une expertise forte sur le sujet, lui permettant de conforter sa vision à 10 ans. Les outils internes en matière de carbone, développés avec le CSTB, permettront d'éclairer et d'orienter les décisions depuis la conception jusqu'à l'exploitation des immeubles. Par exemple, l'ACV Express, portant sur la construction et la rénovation, permet d'estimer les performances carbone en amont d'un projet et de réaliser des sensibilités aux impacts du choix des matériaux ou de la forme du bâtiment.

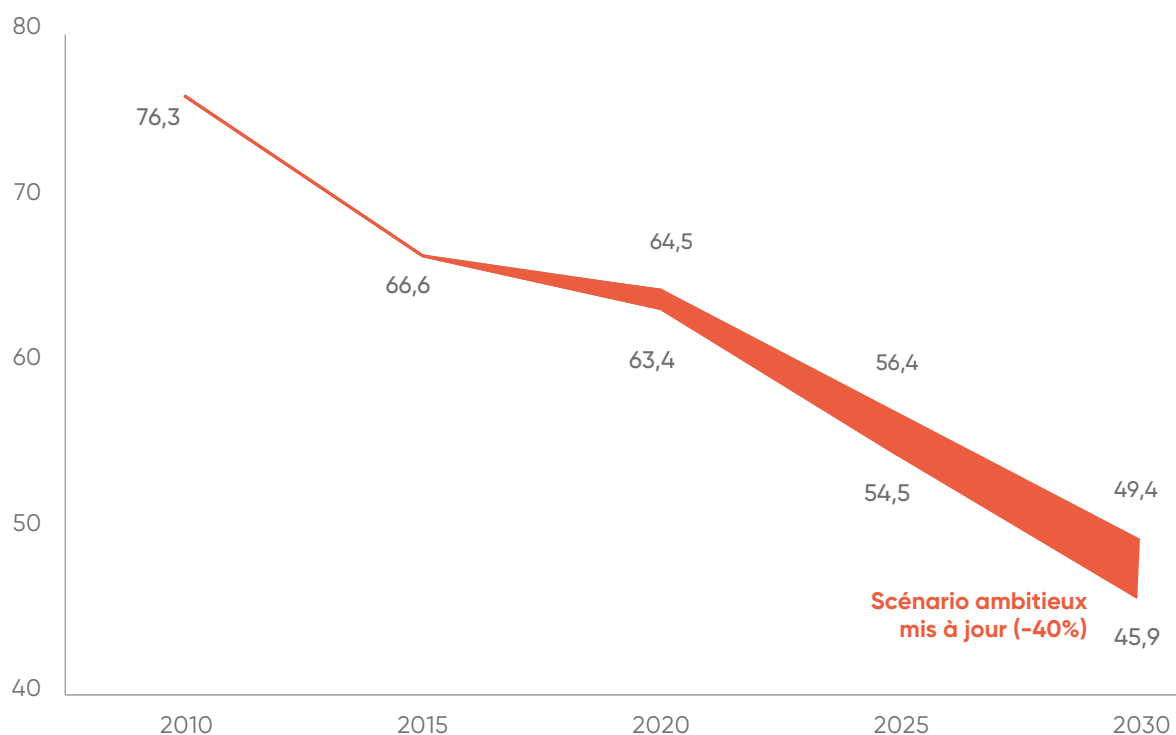
La mise à jour de la trajectoire carbone de Covivio a ainsi mené à la détermination des objectifs suivants :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) en intensité carbone
- avoir une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 et aligner ses activités sous gestion directe sur une trajectoire 1,5°C, soit une réduction des émissions absolues de 63% entre 2015 et 2030, sur les scopes 1 et 2 (exploitation des parties communes des immeubles multilocataires et sièges sociaux)
- viser l'alignement au scénario « Well-Below 2°C » (entre 1,5 et 2°C) sur le scope 3 (construction, rénovation, exploitation des surfaces privatives des immeubles multilocataires, bureaux monolocataires, résidentiel et hôtels).

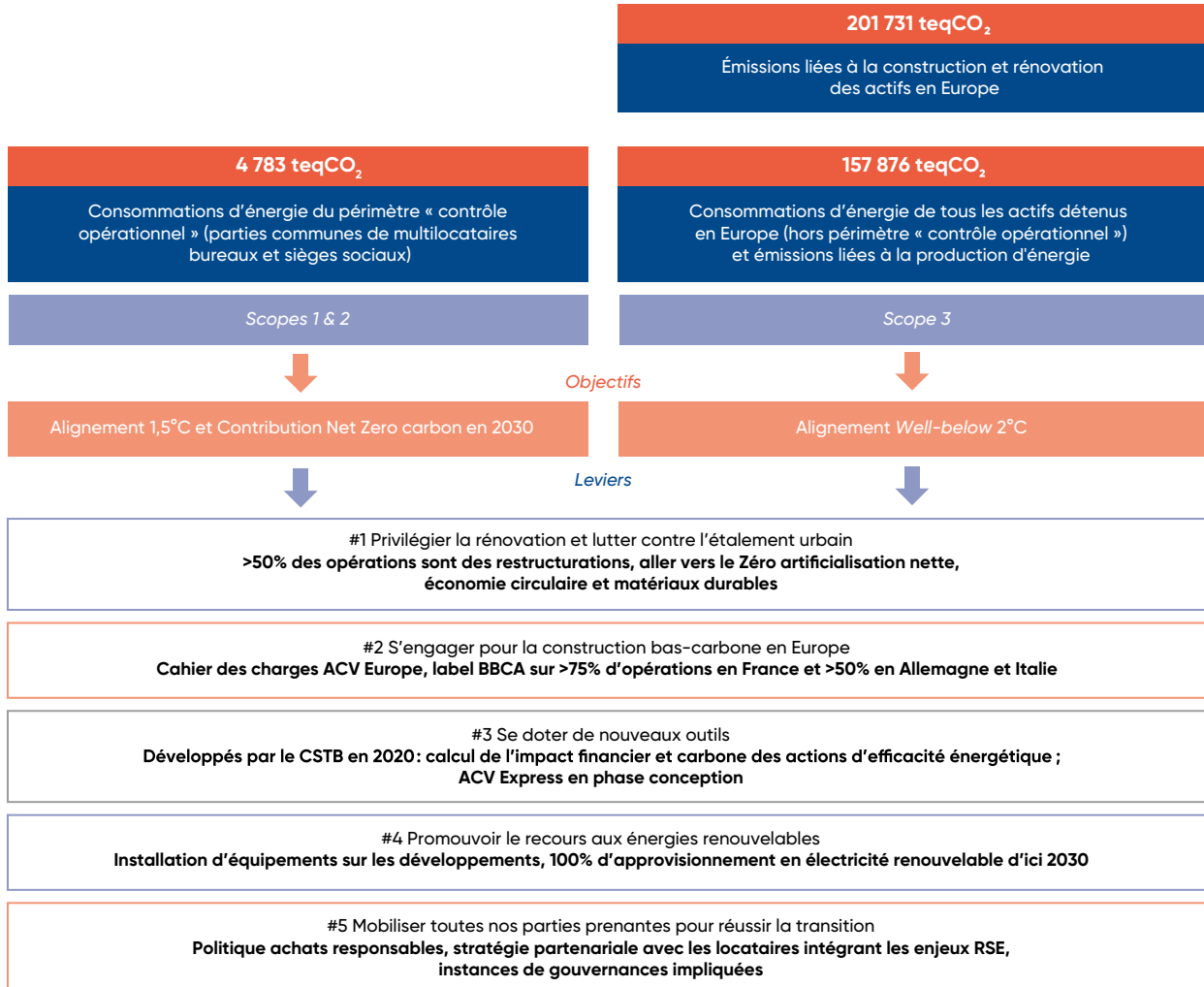
L'atteinte de la trajectoire carbone de chaque activité passe par la mise en œuvre de différentes actions, notamment la réalisation de travaux (CAPEX) sur le patrimoine. En 2022, ces travaux ont été identifiés et chiffrés par portefeuille (3.3.2.1).

Trajectoire 2030 du poids carbone moyen d'un m² (construction + restructuration + exploitation)

(Synthèse des différentes activités de Covivio en Europe, en intensité carbone kgCO₂/m²/an)



Décomposition de l’empreinte carbone du Groupe en 2023 et leviers de mise en œuvre de la stratégie carbone



3.3.1 Une vision durable du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie

La lutte contre l'obsolescence du portefeuille de Covivio est menée avec un haut niveau d'ambition, tant dans la conception que la gestion des immeubles. Pour cela, Covivio développe des immeubles bénéficiant d'une très bonne accessibilité et répondant à des exigences élevées, notamment en termes de connectivité, de confort et de bien-être. Ils sont conçus pour offrir un maximum de flexibilité, afin d'accueillir différents types d'utilisateurs et organisations, et d'accompagner durablement les locataires dans l'évolution de leurs besoins. Ouverts sur la ville, leurs jardins et terrasses sont créés pour constituer de véritables leviers de biodiversité et contribuer au bien-être des occupants. Éco-conçus puis éco-gérés, les immeubles développés ou rénovés par Covivio apportent des solutions sur mesure adaptées à chaque acteur, tout en veillant à la meilleure intégration possible du bâtiment dans son milieu.

Identifié comme risque inhérent majeur dans le cadre de la cartographie des risques RSE (3.2.4.2), le sujet « Obsolescence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales » recouvre un ensemble d'enjeux qui sont au cœur des préoccupations de l'entreprise et de sa politique patrimoniale. En cas de défaut de maîtrise, les retombées négatives pourraient être nombreuses : détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur, perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût de travaux en cas de défaut de maintenance et d'entretien, désavantage concurrentiel lié à l'absence de certification ou à une localisation peu attractive, etc. Afin de faire face à ces risques potentiels et d'en anticiper au mieux les impacts, Covivio essaye d'anticiper l'évolution des

règlementations et s'engage sur les meilleurs standards internationaux de construction et de service, avec un fort ancrage partenarial qui s'appuie sur une bonne connaissance de chaque client et des besoins de celui-ci (3.2.3.1). En contrôlant l'ensemble de la chaîne de création de valeur, Covivio s'assure de l'adéquation entre la qualité de ses immeubles et les attentes de ses clients et du marché. Enfin, Covivio optimise la valorisation de ses actifs et la notoriété de l'entreprise locataire, tout en participant à l'avènement de l'économie circulaire, bas carbone et intégrant les enjeux de résilience (3.3.3.1), afin de mieux prévenir et adapter son patrimoine aux changements climatiques.

3.3.1.1 Coinventer un nouvel immobilier tertiaire et résidentiel

Dans plusieurs programmes développés par Covivio, l'accent est mis sur la mixité des fonctions : bureaux, espaces de coworking, résidentiel, commerces de pied d'immeubles, hôtellerie, ou encore coliving. Cette nouvelle tendance de marché se reflète dans plusieurs opérations de Covivio : *Stream Building* à Paris, *Symbiosis* à Milan, ou encore *Alexanderplatz* à Berlin. Ces programmes sont conçus dans une logique de coopération avec les parties prenantes et contribuent à renforcer l'attractivité et le rayonnement des quartiers dans lesquels ils sont implantés. Proximité et relation client personnalisée sont au cœur de la culture de Covivio. Pour être continuellement au plus près des attentes des clients et faire évoluer l'offre, les services et les processus du Groupe, Covivio réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction sur différentes thématiques. Des plans d'actions sont déployés à la suite de ces enquêtes, garantissant ainsi aux clients une écoute attentive et une prise en compte rapide de l'évolution de leurs besoins. L'offre de services met ainsi l'accent sur un parcours simple et fluide, ainsi que des espaces flexibles et personnalisés, pour une expérience sans cesse renouvelée tout au long de la journée.

Vers toujours plus de flexibilité et de services pour des projets sur mesure

En capitalisant sur l'expérience de sa filiale Wellio, spécialiste des espaces de pro-working flexibles, lancée dès 2017, et sur ses compétences acquises dans l'hôtellerie, Covivio continue de faire évoluer ses solutions pour répondre toujours mieux aux besoins de ses clients.

Dès 2017, Covivio a lancé en Allemagne une offre de coliving. Entre l'hôtel et la colocation classique, les appartements en coliving proposent une expérience « comme à la maison », avec une cuisine équipée, une décoration moderne, un mobilier de qualité, une connexion Wi-Fi, etc. Covivio gère ainsi à Berlin environ 250 chambres sous la marque « Covivio to Share ».

L'étude mandatée par Covivio auprès d'Opinion Way en 2020, « Flexibility First ! »⁽¹⁾, avait mis en avant le fait que salariés et

dirigeants affichent des attentes et exigences communes quant à l'évolution du bureau, vers plus de flexibilité, mais aussi concernant l'ambiance de travail, la mise à disposition d'espaces variés et adaptés aux évolutions des modes de travail. Convaincu que la flexibilité et les services seront demain déterminants dans la performance collective des organisations, Covivio rapproche ses offres en bail et en contrat de prestations de services pour proposer des offres mixtes. Le groupe adapte aussi ses process pour associer le plus en amont possible les utilisateurs à la conception des projets développés, au travers d'ateliers de *design thinking* ou de sessions de travail avec des partenaires innovants, intervenant notamment dans le domaine des services.

Covivio a publié en 2023 sa vision du « Bureau opéré ⁽²⁾ » visant à offrir à ses clients une expérience optimisée dans ses immeubles, se résumant à :

- des bureaux et services singuliers qui donnent envie et sont vecteurs de transformation, de fierté, d'efficacité individuelle et collective et qui anticipent les usages
- des offre hybrides et flexibles selon les besoins, tout en conservant un seul interlocuteur
- un apport conseil de A à Z, l'approche *All in One*, proposant conseil / programmation / conception / gestion des bureaux serviciels, le tout jusqu'à la conception et la gestion du smart building
- une relation Clients 5 étoiles centrée sur la qualité de services et de gestion, la fiabilité, l'écoute, la réactivité en se nourrissant des retours clients (3.4.3.1)
- une approche RSE pragmatique au service de l'expérience client, de l'environnement et de la société, mêlant innovations et performances concrètes, avec un suivi sur la durée.

(1) https://www.covivio.eu/fr/wp-content/uploads/sites/2/2020/11/Kit-presse_-sondage.pdf

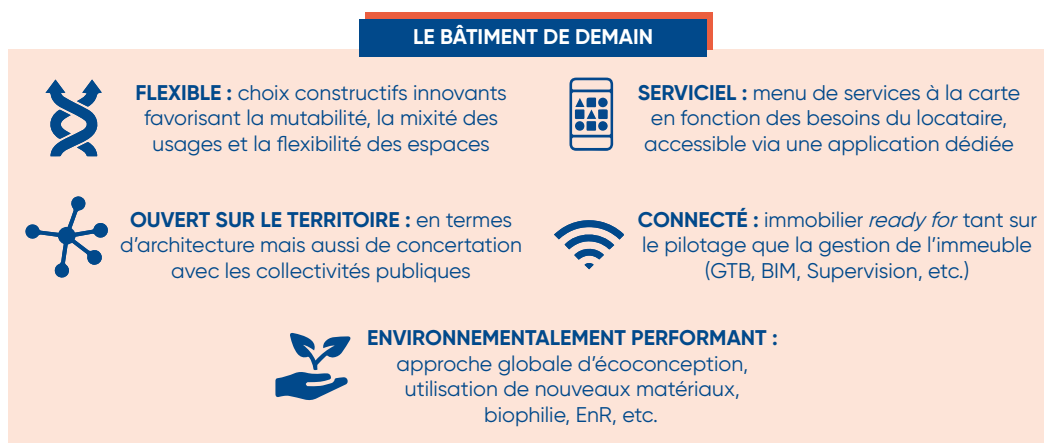
(2) https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2023/08/DP_BureauOpere.pdf

3.3.1.2 Dépasser les standards de construction

Un grand nombre de locataires grands comptes estiment que la performance énergétique et environnementale est devenue un prérequis, susceptible d'influencer leurs choix d'implantation. De plus, les critères concourant au bien-être de leurs salariés prennent une place croissante dans leurs choix d'implantation (convivialité, services, connectivité, accessibilité, etc.). Covivio intègre ces nouvelles attentes dans les immeubles qu'il développe, gère, rénove, en dépassant les standards de

construction, avec le recours à des certifications et labels (3.3.1), ainsi qu'à des solutions innovantes qui vont au-delà des obligations légales et anticipent l'évolution des réglementations.

Pour Covivio, le bâtiment de demain est à la fois durable et intelligent, et doit répondre simultanément à cinq caractéristiques.



Ces caractéristiques ont été définies par un groupe de travail interne dédié, composé de représentants des Directions Technique, Innovation, Développement Durable, Asset et Property Management. Une grille retenant les critères d'innovation constitutifs du bâtiment de demain a été créée. Chaque projet de rénovation ou de développement est confronté à ce référentiel en Comité d'Investissement, afin de s'assurer du respect des standards stratégiques indispensables définis par Covivio, et d'y intégrer, lorsque c'est pertinent, des caractéristiques supplémentaires de durabilité.

En 2020/2021, un cahier des charges RSE a été rédigé en coordination avec les équipes européennes, afin de définir les types et niveaux des labels et certifications retenus sur les développements et rénovations de Covivio ; ce cadre a vocation à être partagé en interne avec les équipes techniques (et de gestion compte tenu de son caractère pédagogique) et en externe auprès notamment des architectes et BET, afin de leur indiquer les standards de l'entreprise.

En tant que développeur, Covivio engage ses parties prenantes dans le cadre de ses chantiers de travaux, au moyen d'une relation partenariale forte et de procédures détaillées. Pour chaque projet certifié, 4 documents clés qualifient les performances techniques et environnementales : notice environnementale, système de management de l'opération, évaluation de la qualité environnementale du bâtiment (HQE ou BREEAM), charte chantier à faibles nuisances. Cette dernière engage tous les acteurs du chantier et détaille les principes environnementaux à suivre, ainsi que des objectifs précis adaptés selon les projets. Elle établit une liste de préconisations sur les sujets suivants (*a minima*) : déchets, acoustique, consommation des ressources, communication avec les riverains, matériaux, communication avec les riverains, aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). La charte explicite les rôles de chacun et fixe des objectifs précis : par exemple, viser 85% de valorisation des déchets de chantier, limiter le niveau sonore maximal sur le chantier à 80 dB(A), utiliser 80% de bois certifié PEFC ou FSC, etc.

S'engager pour le bien-être des clients

Les habitants de l'hémisphère nord passent environ 90% de leur temps dans un environnement intérieur. Le bâtiment a un impact sur la santé et le bien-être de ses occupants, que ce soit via la température, la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'éclairage, le bruit ou encore la végétalisation des espaces. En visant les meilleurs standards de construction, Covivio cherche à optimiser le confort et le bien-être des utilisateurs de ses bâtiments. Dans le cadre de sa Raison d'être, Covivio s'est engagé à faire labelliser ses nouveaux projets de développement en matière de bien-être.

Au total, à fin 2023, 25% (en valeur PdG) des actifs bureaux du Groupe sont concernés par une telle certification et 60% du pipeline de développement (en valeur PdG).

Ces labels permettent de mesurer et d'améliorer la prise en compte des enjeux de confort, santé et bien-être, dans le cadre de la construction (WELL, OsmoZ) et la gestion (Fitwel) d'un bâtiment.

Au-delà des certifications des bâtiments et/ou de leur exploitation, la crise sanitaire internationale liée au Coronavirus a conduit Covivio à renforcer les pratiques de prévention et d'hygiène dans ses immeubles de Bureaux en gestion directe (multi-locataires). La certification développée avec Bureau Veritas, dans le cadre du programme **CARE** de Covivio, inclut la rédaction d'un protocole sanitaire strict et la réalisation d'audits pour en assurer le bon déploiement sur site. Elle prend également en compte la formation des équipes opérationnelles. Le protocole sanitaire est partagé avec les locataires des sites ainsi que tous les prestataires amenés à intervenir sur les immeubles.

Promouvoir une culture de l'inclusion en entreprise

Fruit d'une étude réalisée avec le soutien de l'agence de design Total Tool et du Professeur Giulio Ceppi de Politecnico di Milano, Covivio a établi des scénarios et lignes directrices pour concevoir des espaces de travail plus inclusifs. Ce document, disponible en ligne⁽¹⁾, détaille également les principes à respecter dans la conception et l'aménagement, pour favoriser la diversité et l'inclusion. Il inclut un questionnaire d'évaluation permettant d'identifier les principaux points d'amélioration. Il s'agit notamment d'intégrer l'immeuble dans le tissu urbain et le territoire, de le lier à la ville en assurant la perméabilité des espaces, la présence de services et l'accès à des espaces verts extérieurs. Quant au design et à l'ameublement, c'est essentiellement le mobilier qui est visé. Il doit être ergonomique et confortable pour tous, offrant la liberté de travailler de manière flexible, collaborative ou autonome. Enfin, élément important de la stratégie de Covivio, la composante servicielle est fondamentale et l'immeuble doit proposer des services qui simplifient le quotidien des collaborateurs tout en améliorant leur bien-être.

Accélérer la transition vers l'économie circulaire

La conception et la gestion des immeubles de Covivio intègre les enjeux relatifs à l'économie circulaire comme autant d'éléments de mise en œuvre cohérente de sa politique RSE. Cette démarche a pour objectif de parvenir à découpler la croissance économique de l'épuisement des ressources naturelles, par la création de produits, services, modèles d'affaires et politiques publiques innovants. Selon l'Institut de l'économie circulaire⁽²⁾, il s'agit notamment de « rallonger les flux de matière (réemploi, recyclage) et de produits (écoconception sans obsolescence programmée) tout au long de la vie d'un produit ou d'un service ».

Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes, de façon à intégrer les enjeux de l'économie circulaire dans les activités et dans le fonctionnement quotidien de l'entreprise. Le recours à des matériaux durables et plus facilement recyclables est aujourd'hui répandu dans les pratiques du Groupe, en phase avec les certifications environnementales visées. Par exemple, dans le cadre des projets de rénovation de Covivio en Allemagne, l'utilisation de laine de verre ou d'autres matériaux recyclables est systématique pour l'isolation des façades et des toitures des logements. L'ensemble de ces enjeux est également couvert par les cibles des certifications visées par Covivio dans le cadre des projets de développement, à l'instar de la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », portant sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

Autre exemple, dans le cadre du projet *So Pop* à Saint-Ouen, un audit précis de l'ensemble des équipements susceptibles d'être réutilisés ou recyclés a été effectué en amont du curage. Ceux-ci ont été portés/mis en vente sur une plateforme en ligne dédiée (*Cycle Up*), de façon à leur donner une deuxième vie. Cette solution permet d'éviter de jeter des équipements encore en bon état et de favoriser l'emploi via des structures locales (associations, *startup*, collectivités). Dans la phase de construction, 3 000 m² de faux plancher utilisés provenaient de la filière de l'économie circulaire, soit 10% du revêtement total. De même, le chantier a eu recours à de la peinture acrylique recyclée, ce qui a permis de diviser par 12 l'impact carbone sur ce poste. Sur le chantier de curage d'un actif parisien, Covivio a eu recours aux services d'une société spécialisée dans le réemploi, afin de donner une seconde vie à certains équipements présents sur site. À la suite d'un diagnostic ressources, la société a ainsi pu identifier 740 kg de matériel à réemployer.

Les chartes chantier à faibles nuisances rédigées par Covivio pour chacun de ses développements certifiés en France couvrent les aspects liés à l'économie circulaire. Des objectifs sont fixés afin de s'assurer que tous les intervenants sur le chantier respectent un haut niveau de performance environnementale. Par exemple, sur le projet IRO à Chatillon, l'objectif de valorisation des déchets de chantier a été fixé à 85%, dont 50% de valorisation matière. Un suivi précis des déchets par flux est également précisé dans ces chartes, rappelant les bonnes pratiques à adopter.

Une déconstruction exemplaire : les bâtiments B2/B3 du parc Majoria à Montpellier

Dans le cadre de la déconstruction de ces deux bâtiments construits dans les années 1960-1970 d'une surface totale de 26 000 m², Covivio a accordé une attention particulière à la réutilisation et au réemploi des matériaux sur site :

- **gestion des déchets de chantier** : 839 tonnes de matériaux recyclés et 94 tonnes de matériaux valorisés, soit 84% du total des déchets
- **réemploi** : 237 tonnes de matériaux ont également été réutilisés, principalement les sols, aménagement et isolations
- **une déconstruction bas carbone** : Le concassage sur site de 23 000 tonnes de béton a permis d'éviter 11660 trajets jusqu'à la carrière la plus proche, soit 32,5 teqCO₂
- **un chantier vertueux** : 789 heures d'insertion réalisées dans le cadre de ce chantier et 4 associations bénéficiaires des matériaux réemployés.

En Italie, le partenariat avec Politecnico di Milano (3.4.1.3) a notamment donné lieu à la création d'une base de données rassemblant une large gamme de matériaux de construction durables. Disponible sur l'Intranet de l'Université, la base de données est mise à jour continuellement avec de nouveaux matériaux durables, portés ainsi à la connaissance des équipes techniques.

Pour continuer à progresser, Covivio participe à des travaux menés avec des associations (Orée, IFPEB...), avec des fournisseurs et avec le monde universitaire. C'est ainsi qu'en 2020 le projet *So Pop* de Covivio a participé au test HQE Performance Économie Circulaire organisé par l'Alliance HQE-GBC ayant permis d'expérimenter l'analyse de flux de matières (MFA Bâtiment), qui permet de calculer les indicateurs de circularité sur l'ensemble de la durée de vie d'un bâtiment.

L'innovation au service de l'environnement : quelques exemples mis en œuvre sur les projets de développement

- Ossature bois de l'immeuble "Stream Building" à Paris : 1 820m³.
- Vitrages intelligents à teinte variable : immeuble rénové rue Jean Goujon à Paris.
- Dalle bois-béton : solution mise en œuvre sur une opération logements à Bobigny (93). L'enjeu consistant à alléger la structure du bâti du fait des contraintes du site.
- Béton bas carbone : à Antony (92), réalisation de fondations en béton bas carbone.

S'y ajoutent, de nombreuses autres initiatives qui visent à miser sur l'économie circulaire via le réemploi (planchers techniques, etc.), l'emploi de matériaux recyclés (peinture Circouleur, etc.) ou encore le recyclage de matériaux et équipements.

(1) <https://www.calameo.com/covivio/read/005608009013f6890843c?authid=JffGBcdxILPR>

(2) <https://institut-economie-circulaire.fr/economie-circulaire/>

Donner une seconde vie aux immeubles de bureaux

Propriétaire d'un patrimoine diversifié, Covivio a identifié depuis plusieurs années des bâtiments pouvant faire l'objet d'une reconversion en immeubles de logement lorsque l'usage résidentiel devient plus pertinent que celui tertiaire, au regard des attentes de la ville et du marché. Cette stratégie permet de lutter contre l'artificialisation additionnelle des terres et de donner un second souffle à une zone urbaine, en développant des logements en phase avec les nouveaux modes de vie et de travail. En ligne avec sa stratégie développement durable, Covivio intègre la question à plusieurs niveaux, par exemple :

- ▶ dès la conception avec des logements bénéficiant d'une double, voire triple exposition, ventilés naturellement de manière à offrir un confort d'été maximisé. Covivio intègre également systématiquement des espaces extérieurs
- ▶ pendant la construction, en privilégiant les matériaux biosourcés et en prenant en compte les normes les plus exigeantes en matière de qualité de l'air.

Pour aller plus loin, Covivio a décidé de se fixer des objectifs à horizon 2025 pour cette activité de promotion en résidentiel et de transformation de bureaux en logements, notamment :

- ▶ viser un alignement complet à la taxonomie (DNSH compris)
- ▶ certifier environnementalement 100% des projets
- ▶ créer des espaces verts sur 100% des projets et installer des systèmes de récupération des eaux de pluie

Optimiser la conduite des développements et l'exploitation grâce au BIM (*Building Information Modeling*)

La modélisation informatique du bâtiment permet de constituer et de faire vivre une base de données 3D, complète et cohérente, tout au long de la durée de vie d'un projet immobilier : conception, réalisation, exploitation, déconstruction. Le BIM améliore également la gestion opérationnelle de l'immeuble, en facilitant la conception des aménagements des espaces et l'accès aux installations (géolocalisation des équipements). Dans le cadre de l'économie circulaire, le BIM est aussi un outil qui permet d'organiser la traçabilité des matériaux et des équipements en vue de leur réemploi. Covivio possède d'ores et déjà des immeubles construits à l'aide du BIM et la plupart de ses récents projets de développement ont désormais recours à cette technologie. Fort de son expérience sur le sujet, Covivio a remporté le BIM d'Argent en 2021 sur le projet Stream building à Paris. La maquette numérique a permis d'anticiper les contraintes techniques liées à l'environnement du projet et de faire travailler tous les acteurs du projet dans une démarche collaborative.

À fin 2023, 100% (en surface) des opérations de développement tertiaire neuf en France, en Allemagne et en Italie sont réalisées avec l'aide du BIM, soit 3 opérations pour plus de 140 000m².

En 2020/2021, avec l'aide d'un consultant externe et en lien avec les différentes équipes techniques, *asset* et *property* management, un cahier des charges BIM/BOS⁽¹⁾ européen a été rédigé, afin de mieux caractériser les besoins de Covivio en ce domaine et le profil des environnements BIM qui seront créés dans le cadre des prochains projets en France, Allemagne et Italie. Ce document a aussi pour ambition de faire davantage le lien entre le BIM en phase conception et le BOS en phase exploitation, afin d'en optimiser les services rendus. Sur cette base a été lancée en 2022 l'expérimentation d'une solution BOS sur l'immeuble Silex² puis sur le site de l'Atelier, futur siège de Covivio dans le 8ème arrondissement, afin de tester les fonctionnalités offertes par le BOS. Le BOS permet de collecter, enrichir et distribuer des données issues de différents outils et équipements, afin notamment d'optimiser les processus de gestion, mettre en œuvre des services et renforcer l'attractivité des biens.

Préparer la *smart city* de demain

Progressivement, les bâtiments vont devenir des éléments du maillage de distribution de l'énergie : tantôt producteurs et tantôt consommateurs, les *smart buildings* feront partie intégrante de *smart grids* pilotés à l'échelle de quartiers, de villes, eux-mêmes éléments d'ensembles plus vastes. Covivio participe activement à des études consacrées à la flexibilité énergétique, en particulier FlexEner, en collaboration avec l'IFPEB⁽²⁾, RTE et Enedis, afin de préparer la *smart city* de demain.

En 2020, Covivio a testé R2S-4Grids, label créé par l'association Smart Building Alliance (SBA) et porté par Certivea, dans le cadre de son immeuble de bureaux toulousain « 21 Marquette » (cédé depuis), le premier immeuble labellisé R2S (2018). Cet immeuble a permis de tester le nouveau label R2S4Grids, qui valorise le pilotage de l'énergie et de l'effacement énergétique. Pour qualifier la performance en termes de connectivité d'un certain nombre de sites en développement ou rénovation, en particulier sur 100% de ses sites Wellio, Covivio recourt à des labels dédiés : R2S notamment à Paris sur Jean Goujon, So Pop ou encore l'Atelier, siège parisien de Covivio par exemple, Wiredscore sur Flow à Montrouge ou encore Wellio Dante et Wellio Duomo à Milan, SmartScore dans le cadre de l'opération Alexanderplatz à Berlin.

(1) BOS : Building operating system

(2) Institut Français de la Performance Environnementale du Bâtiment

3.3.1.3 Vers 100% d'immeubles certifiés

Depuis son premier développement, le siège de Dassault Systèmes, livré en 2008, Covivio a fait le choix de caractériser les performances de ses nouveaux immeubles en recourant à des certifications globales, reconnues internationalement, comme HQE, BREEAM, ou LEED. De même, afin d'améliorer les performances de son parc déjà en exploitation, Covivio a recours aux certifications HQE Exploitation, BREEAM In-Use ou encore ISO 50 001 pour valoriser la qualité de son management

de l'énergie. En outre, certains locataires recourent à des labels qui sont particulièrement adaptés à leur activité, notamment dans le secteur hôtelier.

Partenaire de la mise au point de certains labels, Covivio est également pionnier dans l'expérimentation de nouveaux référentiels à l'instar de R2S, BiodiverCity ou encore plus récemment en s'engageant pour la création d'un label bas carbone paneuropéen, LCBI, avec le soutien de l'association BBCA.

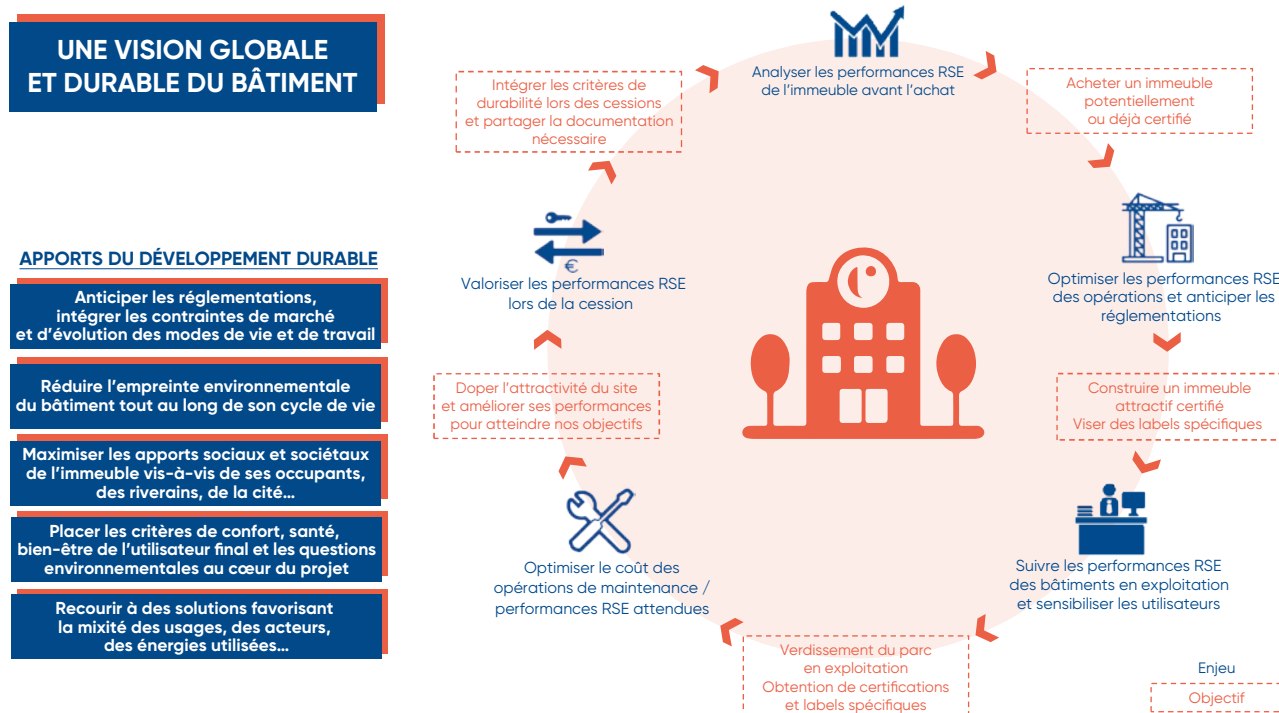
La Low Carbon Building Initiative, pour promouvoir le bâtiment bas carbone en Europe

Lancé au MIPIM en 2022, la Low Carbon Building Initiative (LCBI) réunit des acteurs majeurs de l'immobilier européen afin de promouvoir les bâtiments bas carbone et réduire les émissions de CO2 du secteur de moitié, en se basant sur l'Analyse du Cycle de Vie. Après un an de travail collaboratif et d'analyse de données comparatives entre experts et maîtres d'ouvrage⁽¹⁾, LCBI a lancé la méthode le 25 janvier 2024 ainsi que le label associé, et ceci dans 8 pays -Allemagne, Belgique, Espagne, France, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, et Royaume-Uni. Cette méthode est alignée avec les principaux outils et normes existants (Taxonomie, Level(s), CRREM, RICS). Disponible publiquement sur le site web de LCBI, cette méthode européenne simplifie la comparaison des empreintes carbone à travers l'Europe. Elle adresse d'abord les bâtiments neufs des catégories bureaux, résidentiels et hôtels. Son objectif plus large est d'englober à terme tous les bâtiments neufs, rénovés et existants.

Covivio fait par ailleurs partie des quelques acteurs qui ont expérimenté Level(s), lancé par la Commission Européenne pour favoriser la construction durable et la transition vers l'économie circulaire, un label visé par la Taxonomie « verte » européenne. Ce dispositif fondé sur différents indicateurs (énergie, eau, carbone...) a pour vocation de définir un langage commun.

Level(s) est cité à plusieurs reprises par les premiers textes organisant la Taxonomie européenne.

Le recours à des certifications et labels répond pour Covivio à une double volonté de transparence et de comparabilité. Pour Covivio, ces marqueurs participent de sa vision globale et durable du bâtiment.



(1) https://www.batimentbas carbone.org/wp-content/uploads/2024/01/2024_01_25-Press-Release-LCBI-FR.pdf

3.3.1.3.1 Certifications environnementales du parc au 31/12/2023

Le taux de certification est la part d'immeubles certifiés pour leur bâti (HQE, BREEAM, LEED) et/ou leur exploitation (BREEAM In-Use, HQE Exploitation...).

Covivio s'est fixé comme objectif de détenir 100% d'actifs Core verts d'ici fin 2025. À fin 2023, ce taux est de 95,3% (93,2% fin 2022). En dépassant les standards réglementaires, Covivio participe à la création d'une offre correspondant aux nouvelles attentes du marché. Ces certifications globales sont reconnues par la chaîne d'acteurs du secteur : constructeurs, conseils, foncières, locataires, banquiers, actionnaires. Le cadre de la définition des produits verts est appelé à évoluer sous l'impulsion de la Taxonomie verte européenne (3.3.4.1).

En complément de ces certifications globales, de nouveaux labels consacrent la performance d'un immeuble au regard de sujets spécifiques : énergie avec BBC rénovation, Effinergie+, E+C- ; empreinte carbone avec BBCA (3.3.2.3) ; biodiversité avec

BiodiverCity (3.4.1.4) ; connectivité avec R2S ou WiredScore (3.3.1.3) ; bien-être et santé avec Well, OsmaZ ou Fitwel, etc. Covivio est régulièrement pionnier dans l'expérimentation de ces labels, voire collabore à la rédaction de certains d'entre eux.

Covivio expérimente le label Effinergie Patrimoine

Lancée en 2020, l'expérimentation Effinergie Patrimoine avait pour objectifs de « susciter la réalisation de projets démonstrateurs, favoriser le retour d'expérience et l'émergence de bonnes pratiques et ainsi lever les freins existants à la réhabilitation énergétique performante des bâtiments patrimoniaux ⁽¹⁾ ». Deux projets de rénovation de Covivio font ainsi partie des neufs lauréats de cette expérimentation avec l'opération Paris – Monceau et l'Atelier, siège européen de Covivio, à Paris 8^{ème}.

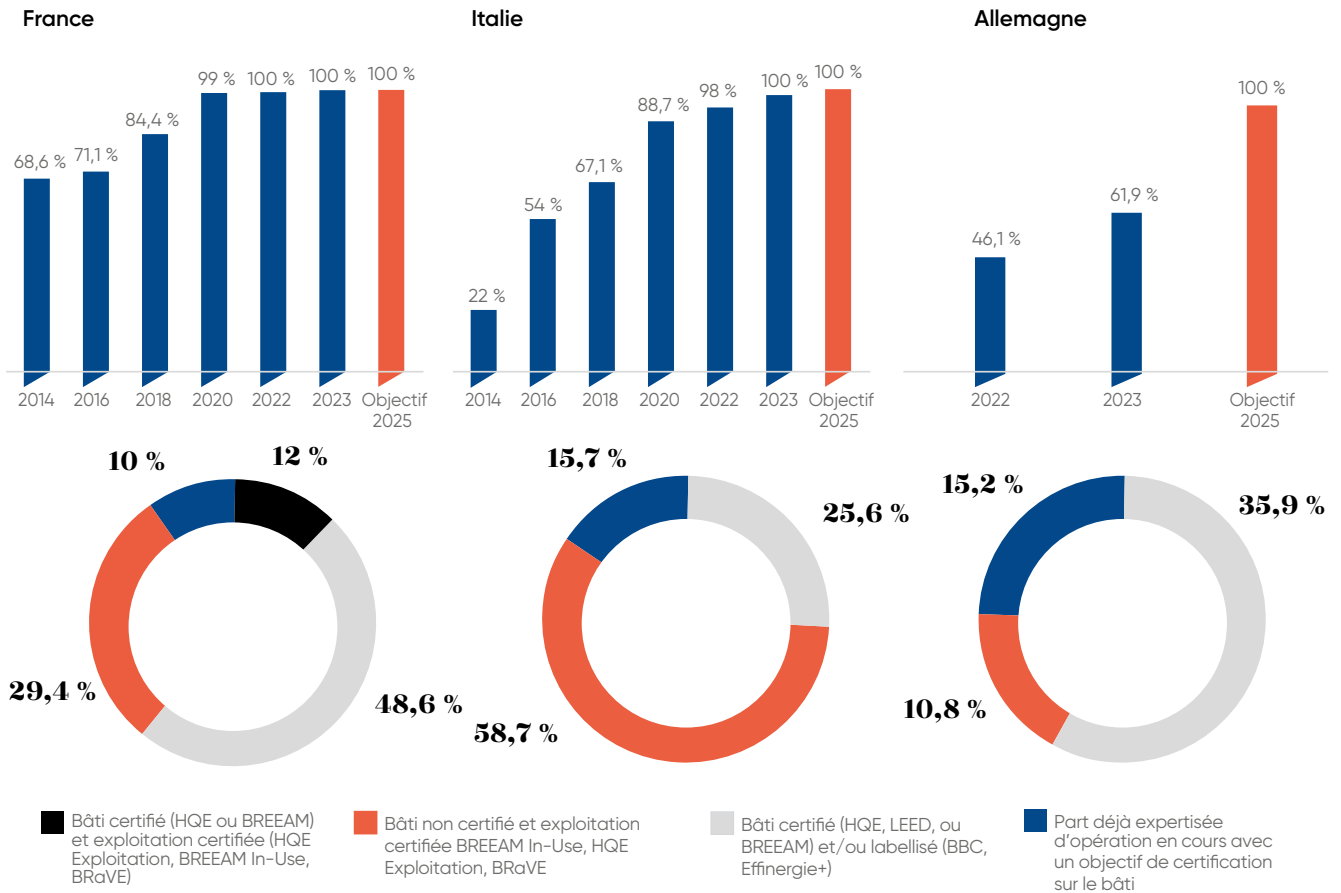
Évolution des taux de certification environnementale des différents portefeuilles

L'indicateur de certification est suivi dans le cadre du reporting RSE mensuel interne et joue un rôle structurant dans les politiques de développement, de travaux et d'arbitrage du

patrimoine. Cet indicateur est également utilisé dans le calcul de l'intéressement long terme et/ou la part variable des mandataires sociaux et managers concernés.

Bureaux

Part des immeubles certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)



Le portefeuille de bureaux acquis en 2020 en Allemagne fait l'objet d'un programme de certification destiné à ce que 100% des immeubles soient certifiés d'ici fin 2025. Plusieurs d'entre eux font d'objet d'une certification de l'exploitation (BREEAM In Use). A fin

2023, 61,9% des actifs sont certifiés, un taux qui sera amélioré avec le lancement de la rénovation de Icon à Düsseldorf, visant une certification DGNB Gold.

(1) <https://www.effinergie.org/web/labels/patrimoine>

L'opération Plano à Berlin – Schöneberg

Cette construction neuve de 14 150 m², devant être livrée en 2024, table sur la réversibilité et a été pensée comme un écosystème innovant et durable, misant sur des espaces chaleureux et lumineux et offrant de grandes terrasses végétalisées :

- recours à la géothermie pour le chauffage et la climatisation, grâce à des pompes à chaleur et via plafonds rayonnants fonctionnant à basse température, donc plus économes en énergie
- 1 200 m² de panneaux photovoltaïques disposant d'une capacité de 100 kW (soit 125 MWh/an)
- une terrasse totalement végétalisée et perméable grâce à des tranchées de rétention et drainage, et des espaces verts conçus avec un écologue/ornithologue
- jusqu'à 80% de béton recyclé et labellisé CSC (label béton certifié durable)
- accessibilité directe aux transports en commun et 50% de places de recharge pour véhicules électriques.

Le projet vise également les certifications et labels DGNB Platinum, KfW Efficiency Building 40 + Renewable energy et Wiredscore Gold.

Résidentiel Allemagne

Covivio s'est engagé en 2018 dans une démarche de certification de la totalité de son portefeuille résidentiel allemand selon le référentiel NF Habitat HQETM qui permet de qualifier la performance environnementale du parc. Cette démarche consacre la mise en place d'un système de management évalué régulièrement et qui repose sur 4 engagements : Management responsable relatif à l'organisation du maître d'ouvrage ; Qualité de vie ; Respect de l'environnement ; Performance économique. La certification de la totalité du portefeuille a été atteinte en décembre 2019 à la suite de 481 visites sur sites et d'un audit de management qui a révélé une très bonne qualité du portefeuille et de sa gestion.

L'audit de suivi du système de management durable qui s'est déroulé en 2022 a mis en avant la dynamique d'amélioration continue impulsée par Covivio depuis la première année de certification. Après avoir mis en œuvre les premières

recommandations de Cerway en 2020 en modifiant notamment ses contrats cadres auprès de ses fournisseurs pour recourir à des produits plus durables, Covivio a présenté cette année son projet de comptage intelligent des consommations sur près de 5 000 logements du portefeuille ou encore l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques sur son parc.

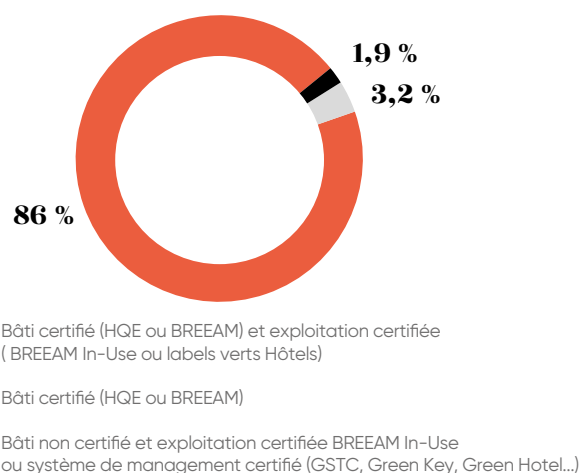
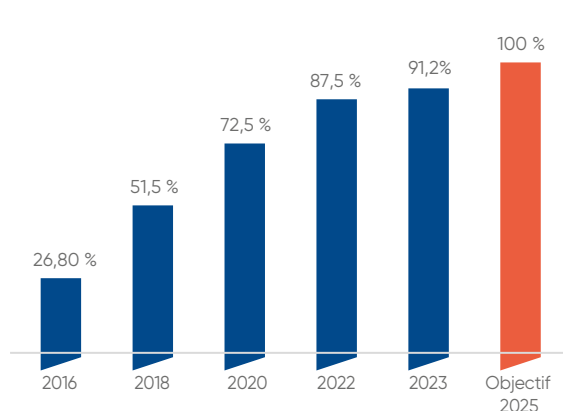
Par ailleurs, Covivio a expérimenté avec succès la certification HQE Bâtiment Durable dans le cadre de l'opération de développement de Berlin Biesdorf. Bénéficiant d'une très bonne accessibilité aux transports en commun et d'une proximité avec de nombreux espaces verts, ce projet porte sur la construction de 106 logements répartis en quatre immeubles en R+2/3 dans un ensemble résidentiel où Covivio est déjà propriétaire de huit bâtiments. Le bâtiment livré courant 2022 a obtenu le niveau « Exceptionnel ». Fort de cette première expérience, Covivio Immobilien s'est engagé à faire certifier (HQE, NaWoh ou équivalent) l'ensemble de ses projets de développement destinés à être conservés à la location.

Hôtels en Europe

La certification environnementale du portefeuille hôtelier bénéficie de l'engagement des locataires, grands opérateurs développant leurs propres stratégies de Développement Durable. Certains recourent à des labels spécifiques au monde de l'hôtellerie (Green Key, GSTC⁽¹⁾, Green Hotel) et du loisir (Green Globe), ou ont mis en place des systèmes équivalents aux certifications environnementales de l'exploitation, à l'instar de Planet 21 pour

Accor ou Green Engage pour IHG. 72% du parc possèdent un tel label à fin 2023 et Covivio Hotels a engagé un processus de labellisation Green Key de l'ensemble de son portefeuille détenu en murs et fonds. Par ailleurs, et sans que cela soit pris en compte dans le calcul du taux de certification des actifs de Covivio, il est à noter que 26% des hôtels détenus bénéficient du statut Green Leader de TripAdvisor.

Part des immeubles certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)



(1) Global Sustainable Tourism Council : Conseil mondial du tourisme durable en français a développé un référentiel reconnu au plan international

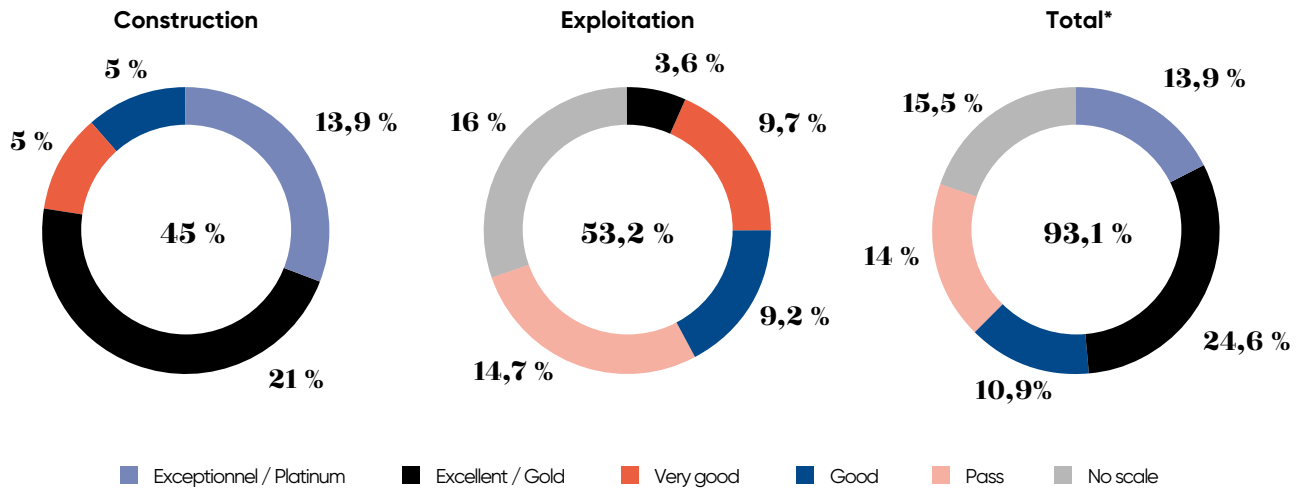
3.3.1.3.2 Profil des certifications environnementales obtenues et visées sur le parc tertiaire

Le tableau ci-après présente les différents niveaux de certification obtenus ou visés sur les projets développés par Covivio. Les certifications retenues pour la phase construction ou rénovation sont principalement HQE, LEED et BREEAM. Un actif italien a par ailleurs été certifié ITACA, niveau Good. Ces certifications couvrent de nombreux thèmes liés à l'intégration

de sujets environnementaux et sociaux dans les projets de développement.

En valeur Part du Groupe, **52,7%** des actifs tertiaires (**67,2%** pour les bureaux) bénéficient d'une certification HQE/LEED/BREEAM avec un niveau supérieur ou égal à Very Good (le meilleur niveau est retenu en cas de double certification Exploitation / Construction). En 2015, cette part s'élevait seulement à 18%.

Synthèse des certifications obtenues et visées sur les actifs ou projets tertiaires du Groupe



*Retraité des actifs certifiés sur l'exploitation et la construction

Certifications obtenues :

- **HQE** : 525 000 m² (dont 70 000 m² sur l'exploitation) exclusivement en France auxquels s'ajoutent la totalité du parc résidentiel allemand, soit 2,9 millions de m²
- **BREEAM** : 1,6 million de m² (dont 1,1 sur l'exploitation) sur nos différentes localisations
- **LEED** : 300 000 m² principalement en Italie et plus récemment en Allemagne
- **DGNB** : 60 000 m² exclusivement en Allemagne.

3.3.2 Maîtrise des dépenses d'exploitation

La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio a fait ressortir l'enjeu de maîtrise des dépenses d'exploitation comme significatif, notamment en raison des implications en termes de satisfaction client. Les dépenses visées portent en particulier sur l'énergie, l'eau, les déchets, ou encore les certifications de bâtiments en exploitation. Ce sujet a pris un relief particulier à partir de mi-2022 et durant l'hiver 2022/2023, avec les très fortes augmentations des prix de l'énergie. Les prix se sont assagis depuis mais sans revenir à la situation antérieure.

Covivio étant à la fois propriétaire bailleur et le plus souvent développeur de ses immeubles, les sujets touchant aux dépenses d'exploitation sont abordés dès l'origine du projet, puis à l'occasion des arbitrages réalisés durant la construction et, bien-sûr, après la mise en gestion. L'obtention de certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) sur 100% des projets de développement permet d'atteindre de hauts niveaux de performance, notamment en termes de consommations d'énergie et d'eau. Covivio fait également souvent le choix de compléter ces certifications par des labels spécifiques, notamment sur l'énergie avec *effergie+* ou encore ISO 50 001 pour les bâtiments en exploitation. En outre, ces initiatives permettent de limiter les conséquences financières que pourrait avoir la mise en place d'une taxe carbone. Les coûts auxquels donne lieu l'obtention des certifications exploitation, via les honoraires de *property* et *facility management* et les frais de certification et d'audit (certificateur, accompagnement) sont compensés par la réduction des consommations, surtout au regard de l'augmentation actuelle du prix des énergies et de l'eau. Au-delà des performances énergie, carbone et eau, les certifications exploitation (HQE Exploitation, BREEAM In-Use) couvrent bien d'autres sujets : qualité de vie, environnement, management responsable... Dès 2010, Covivio a estimé que ces certifications constituent un outil pertinent pour faire progresser et suivre les performances environnementales de son patrimoine. Le retour d'expérience est très positif, en termes de dynamique créée avec les preneurs et les fournisseurs, de reconnaissance auprès des analystes et du monde de la finance, et bien-sûr d'amélioration des performances RSE des immeubles.

Prolonger les efforts de sobriété réalisés durant l'hiver 2022/2023

En réaction à la crise énergétique et climatique, le gouvernement français a requis en 2022 un effort de **réduction de 10% des consommations énergétiques** d'ici 2024. Les entreprises ont ainsi été appelées à identifier et actionner tous les leviers à leur disposition pour agir sur les consommations.

Covivio avait déjà mis en œuvre un certain nombre de leviers, notamment via la **sensibilisation des clients** (comités environnementaux, réunions techniques sur le dispositif éco-énergie tertiaire (décret tertiaire) et la maintenance des immeubles, certification environnementale), son **plan de travaux et développement** en intégrant la performance énergétique ou encore la **mise en place de la supervision et d'un contrat d'énergie management**.

En septembre 2022, Covivio a envoyé aux locataires des immeubles tertiaires qu'il gère en direct un courrier portant sur le plan de sobriété. Cette démarche s'est inscrite dans la dynamique de sensibilisation effectuée au sujet de la mise en œuvre des dispositions du décret tertiaire. Ce courrier rappelle les principaux écogestes à mettre en œuvre au bureau pour réduire et optimiser la consommation énergétique selon trois axes :

- **adaptation des points de consigne (chauffage et climatisation) :** en période ouvrée, le point de consigne chauffage sera à 19° et celui de la climatisation à 26°, avec une possibilité d'amplitude des télécommandes à +/- 1,5 °C. En période d'inoccupation de l'immeuble (heures non ouvrées, week-end, et jours fériés), le point de consigne du chauffage sera à 18° et la climatisation suspendue (ou modulée). La climatisation doit être éteinte lorsque les fenêtres sont ouvertes

- **éclairage :** extinction de l'éclairage des parties communes (à l'exception de l'éclairage de sécurité) et des enseignes lumineuses de 21h à 7h. Extinction des éclairages dans les salles de réunion mutualisées hors périodes d'utilisation et mise en place de détecteurs de présence. Le cas échéant, arrêt de l'éclairage des façades
- **bureautique :** extinction des équipements bureautiques y compris écrans digitaux (plutôt que mise en veille).

Les clients sont également invités à partager toutes suggestions qui pourraient participer à l'atteinte de cet objectif de sobriété.

Covivio signataire de la Charte Sobriété énergétique tertiaire :

Le plan national de sobriété énergétique lancé à l'automne 2022 a permis de réduire de 12% la consommation annuelle française d'électricité et de gaz, en tenant compte des effets météorologiques.

Afin de poursuivre cette dynamique deux chartes ont été proposées à la signature : l'une en faveur des fédérations et associations professionnelles, qui s'en sont fait l'écho auprès de leurs membres ; l'autre pour les entreprises privées de notre secteur.

Le 18 octobre 2023, 80 acteurs ont signé ces deux chartes, notamment la FEI (Fédération des Entreprises Immobilières) et Covivio, en présence de la ministre de la Transition Énergétique, Agnès Pannier-Runacher.

3.3.2.1 Améliorer la performance environnementale du portefeuille

L'amélioration de la performance environnementale du portefeuille vise à la fois à réduire l'empreinte énergétique (3.3.2.2), carbone (3.3.2.3), eau (3.3.2.4), déchets (3.3.2.5), et également à accroître le confort et le bien-être des occupants, par le choix des matériaux, la qualité des espaces et de l'air dans les locaux, le soin apporté aux sujets comme la biophilie, les services...

Pour chaque portefeuille, le plan pluriannuel de travaux de Covivio intègre la performance énergétique et carbone, et plus globalement environnementale, comme un objectif prioritaire. L'installation, l'entretien ou le remplacement d'équipements plus performants participent directement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre des actifs. La dynamique partenariale forte au cœur de la stratégie du Groupe est également un levier important pour l'atteinte des objectifs. Afin de mieux caractériser les risques et opportunités liés à sa trajectoire carbone, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES.

Méthodologie retenue

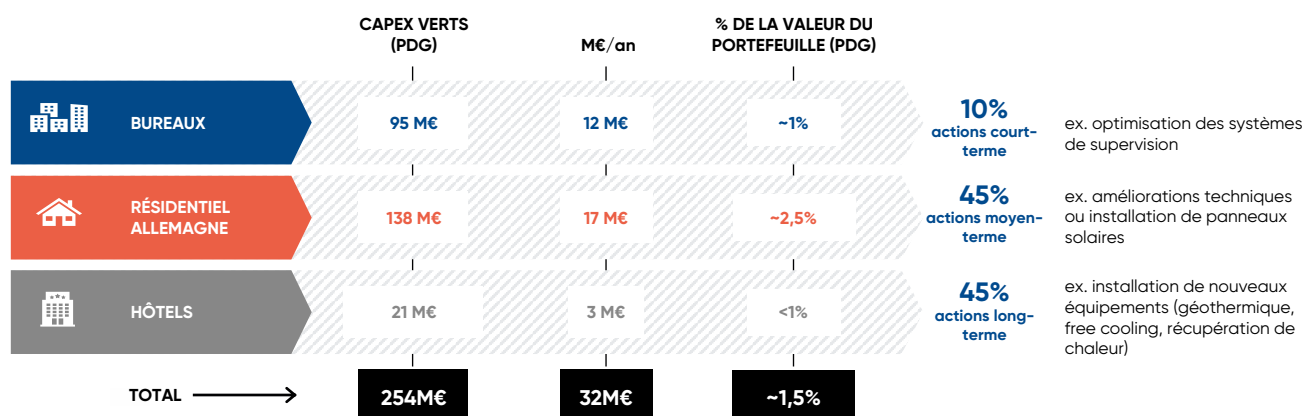
- Revue de la performance des portefeuilles à partir des données historiques et via des interviews d'opérationnels, et réalisation d'audits énergétiques (hôtels Europe, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne).
- Cas particulier France : travaux concomitants avec la mise en œuvre du décret tertiaire et l'étude réalisée sur le parc par E-nergy pour vérifier la conformité des actifs aux objectifs du décret tertiaire.
- Cas particulier Allemagne : travail avec un prestataire externe pour la mise en place d'une plateforme de suivi des consommations et de détermination des CAPEX verts à la maille actif.

- Consolidation et extrapolation des mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs carbone par portefeuille. Tous les actifs ont été inclus au périmètre d'étude, certains ont bénéficié d'audits énergétiques poussés, lesquels ont été extrapolés sur d'autres actifs. Les mesures identifiées ont été découpées comme suit, afin d'orienter au mieux les plans pluriannuels de travaux :
 - quickwins (ROI < 2 ans) : optimisation de la GTB, sensibilisation des locataires, sous-comptage, maintenance des équipements, capteurs de présence, réglage automatique de la température selon la météo
 - moyen terme (ROI 2-9 ans) : déploiement du LED, pompes à chaleur, équipements de chaleur plus performants,

installation de panneaux solaires, dispositifs de protection solaire

- long terme (ROI > 9 ans) : isolation thermique, remplacement et modernisation des fenêtres, installation de GTB, installation ou remplacement d'équipements divers
- l'étude identifie aussi l'achat d'électricité verte comme levier complémentaire de réduction des émissions.

L'étude aboutit au chiffrage d'un plan travaux de 254 M€ (PdG) de CAPEX pour atteindre les objectifs carbone que le Groupe s'est fixés, soit 32 M€ par an, permettant de réduire de 44% l'intensité carbone sur la phase exploitation entre 2020 et 2030 (année d'étude 2019 pour les hôtels et 2021 pour les bureaux France et Italie).



En 2023, 362 M€ ont été investis pour contribuer à l'amélioration environnementale de notre portefeuille en Europe en incluant les développements (définition taxonomie).

Un plan pluriannuel de travaux ambitieux

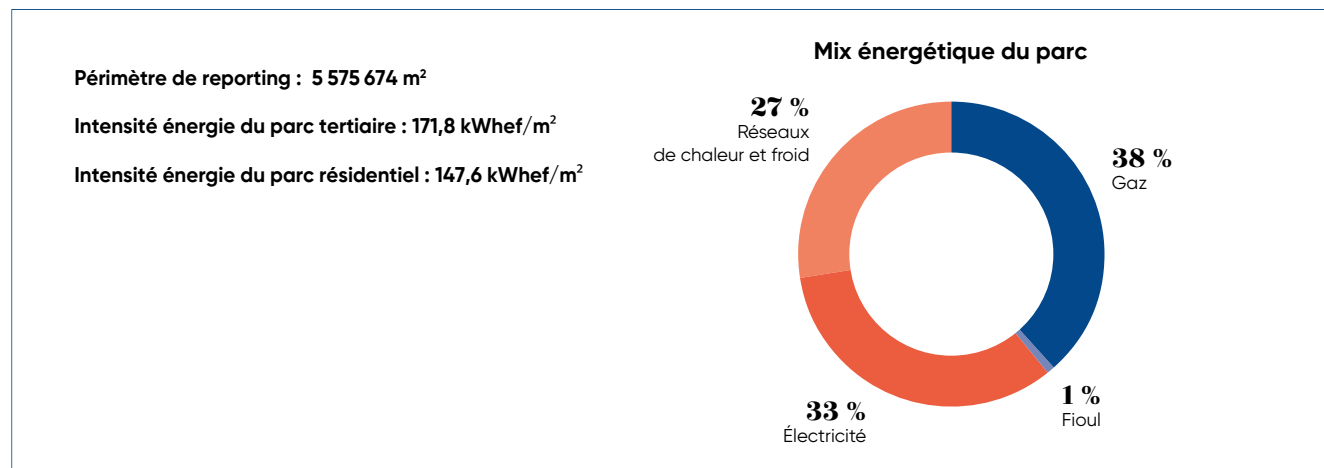
Compte tenu du nombre d'actifs résidentiels détenus en Allemagne, les programmes de rénovation énergétique des bâtiments sont étalés sur plusieurs années, en ligne avec les objectifs de réduction des consommations énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre du Groupe. En 2023, le montant des rénovations améliorant la performance environnementale des actifs a atteint 18 M€ (13 M€ en 2022). Concrètement, ce plan de travaux a donné lieu au remplacement d'équipements énergivores, à l'installation de fenêtres à double voire triple vitrage, ou encore à l'isolation par façades ou toitures et bien sûr le passage au LED pour l'éclairage de parties communes. Dans la continuité des années précédentes, Covivio a mis l'accent sur le remplacement d'anciennes chaudières pour de nouveaux modèles permettant de réduire en moyenne de 15% la capacité des équipements installés grâce à une meilleure performance.

3.3.2.2 Trajectoire énergie

L'étude de cartographie énergétique et environnementale du parc, réalisée avec le CSTB en 2009/2010, était basée sur une vingtaine d'indicateurs. Cette étude a notamment permis la

définition des objectifs pluriannuels de Covivio en termes de performances énergétiques et carbone sur son portefeuille (3.2.6).

3.3.2.2.1 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe



3.3.2.2.2 Évolution de la consommation énergétique des différents portefeuilles

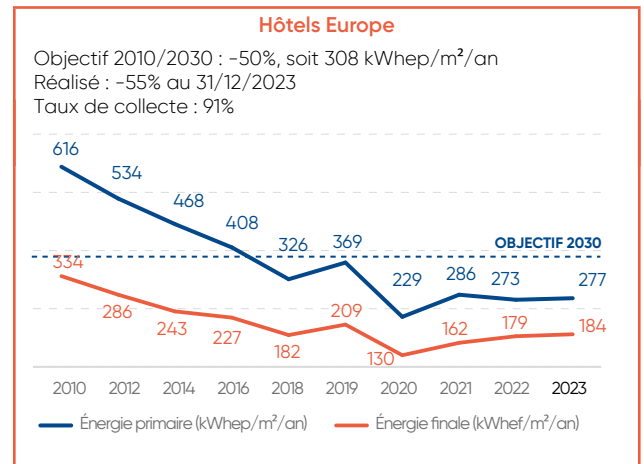
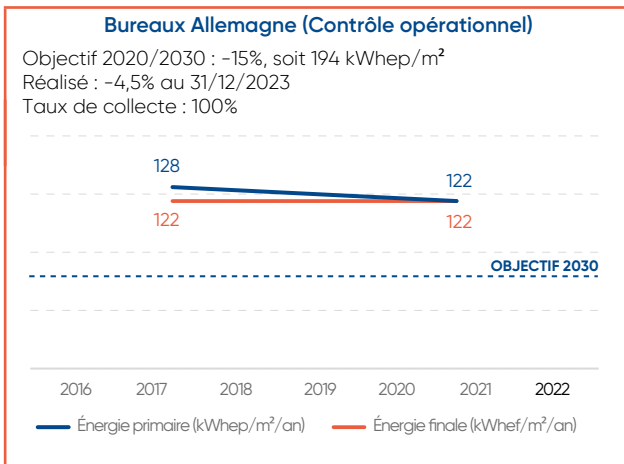
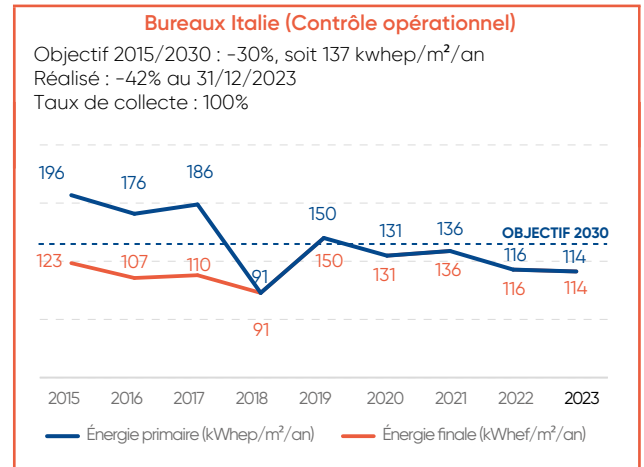
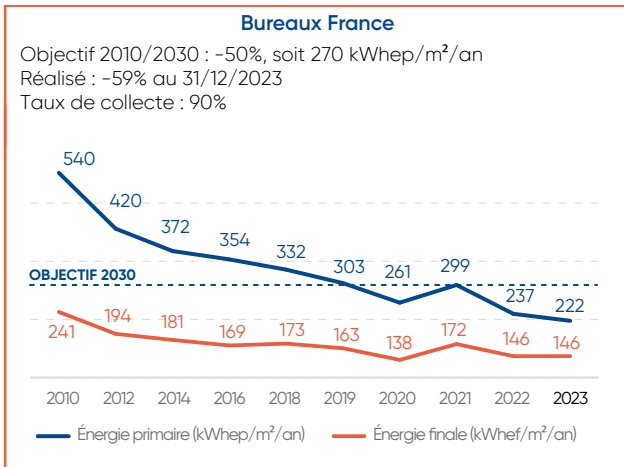
En France, le dispositif éco-énergie tertiaire (attaché au décret dit « tertiaire », dans la mouvance de la loi ELAN(1), impose, pour tout immeuble, partie d'immeuble ou ensemble immobilier d'au moins 1 000 m² SDP (surface de plancher), une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050. Ce décret a été complété par les arrêtés « méthode » et « valeurs absolues » à partir de 2020, définissant des seuils de consommation d'énergie finale (selon la typologie, zone géographique...), exprimés en valeur absolue (kWh/m²/an). Ces seuils pourront être retenus comme objectif alternatif à l'objectif de -40%, notamment pour des immeubles déjà performants. Covivio a anticipé ces mesures dans le cadre des échanges noués avec les locataires, notamment dans le cadre des Comités annexes environnementales. Fin 2020 / début 2021, une première lettre d'information a été diffusée auprès de plus de 300 locataires afin de les informer de la mise en oeuvre de ce dispositif, qui prévoit l'instauration d'une obligation de renseigner annuellement les consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire), en complémentarité entre bailleur (charges communes) et preneur (parties privatives). Plus de 130 rendez-vous locataires ont été organisés en 2021 à ce sujet, couvrant 100% des clients bureaux et hôtels en France. En 2022, un audit des immeubles de bureaux a été réalisé pour s'assurer des conditions dans lesquelles les objectifs du décret et de ses arrêtés pourraient être atteints. Pour les hôtels, les seuils exprimés en valeur absolue n'ont été publiés que fin 2023, ce qui retarde à 2024 une analyse identique à celle effectuée pour les bureaux.

Depuis 2019, Covivio s'est doté d'une plateforme de supervision, PowerBat, lui permettant de recueillir des données de consommations en temps réel. Leur analyse est effectuée avec le concours d'un *energy manager* unique pour le portefeuille. Cela permet d'optimiser la gestion énergétique des sites, identifier les dérives éventuelles, et s'assurer de l'atteinte des objectifs fixés. Les premiers bâtiments du portefeuille allemand ont également été équipés de systèmes de comptage intelligent en 2023 et Covivio a entamé une phase pilote pour tester des chaufferies connectées.

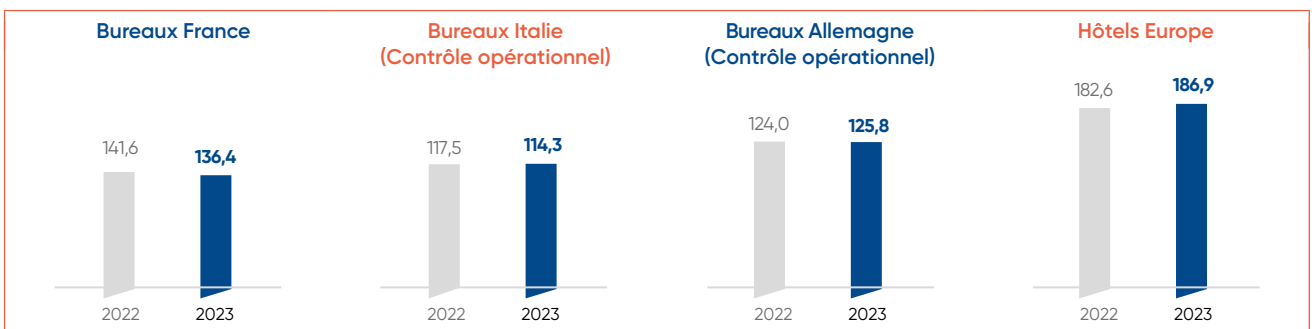
Dans le cadre de ses travaux pour le chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte des objectifs de réductions de CO₂, Covivio a fait réaliser 133 nouveaux audits énergétiques sur ses portefeuilles tertiaires. Ces audits permettent de gagner en connaissance sur les actifs et d'identifier les mesures les plus adaptées pour réduire la consommation des immeubles.

Les graphes ci-après présentent l'historique des consommations d'énergie des quatre portefeuilles analysés.

Covivio a élargi son périmètre de reporting depuis 2021, en collectant les consommations d'immeubles mono-locataires en Italie (3.7.1.3) et du portefeuille de bureaux en Allemagne acquis en 2020 (3.7.1.4). En 2023, le périmètre de reporting des consommations d'énergie et d'eau a nettement progressé, passant d'un échantillon représentatif à la quasi-totalité du portefeuille détenu par Covivio Immobilien (3.7.1.5) rendant l'historique peu comparable en termes de périmètre d'étude.



Évolution de la consommation énergétique à périmètre constant sur les portefeuilles (en kWhfe/m²)



3.3.2.3 Diagnostics de performance énergétique

Conformément à la Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments et sa transposition en droit national dans les pays où Covivio exerce son activité, le Groupe s'assure de la réalisation de diagnostics de performance énergétique sur ses bâtiments (*Energieausweis* en Allemagne, *Attestato di Prestazione Energetica* en Italie). Les méthodologies retenues par chaque pays étant différentes, il s'avère difficile de faire des comparaisons entre les niveaux de performance. Une attention particulière est portée à l'évolution de la note obtenue à la suite d'une rénovation, afin d'apprécier le gain de performance énergétique.

Taux de diagnostics réalisés par activité

Bureaux France : 100% en valeur / 100% en surface
 Bureaux Italie : 100% en valeur / 100% en surface
 Bureaux Allemagne : 97,1% en valeur / 94,7% en surface
 Résidentiel Allemagne : 90,9% en valeur / 93,4% en surface
 Hôtels Europe : 84,3% en valeur / 81,7% en surface

Répartition des diagnostics de performance énergétique sur le portefeuille (en valeur) :

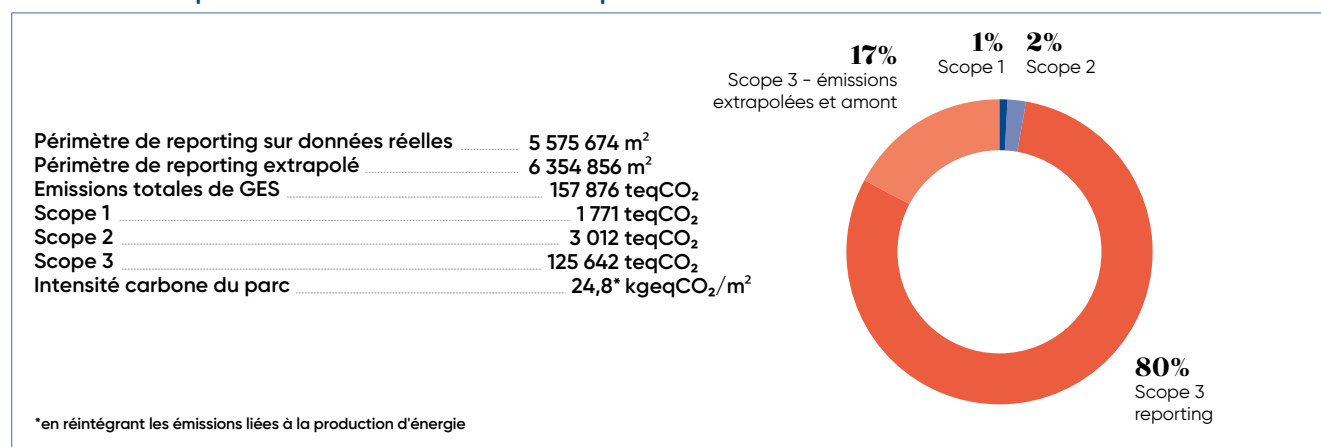
	A	B	C	D	Soit ≥ D	< D	Sans DPE
Bureaux	12,8%	17,6%	20%	21,2%	71,6%	28%	0,4%
Hôtels	1,5%	4,3%	24,7%	14,7%	45,2%	39,1%	15,7%
Résidentiel	2%	10,1%	13,8%	26%	51,9%	39,1%	9,1%

Conformément à la réglementation en vigueur à la date de réalisation des DPE, certains des diagnostics vierges sont inclus dans les taux présentés ci-dessus (3,7% pour les bureaux et 1,8% pour les hôtels).

3.3.2.3 Transition carbone

Les émissions de gaz à effet de serre présentées ci-après sont directement liées aux consommations d'énergie intervenant dans le cadre de l'exploitation des immeubles, tandis que les données utilisées pour calculer la trajectoire carbone du Groupe portent sur l'ensemble du cycle de vie, et intègrent donc la construction et les matériaux.

3.3.2.3.1 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe



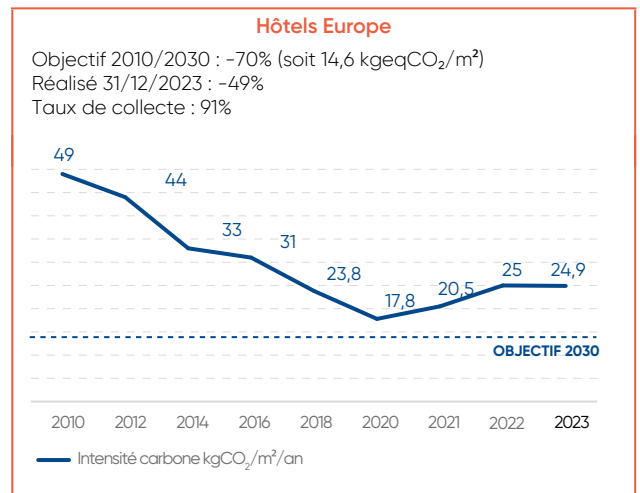
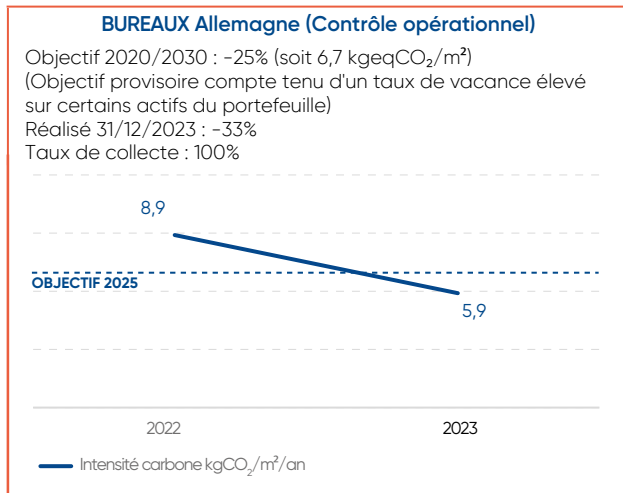
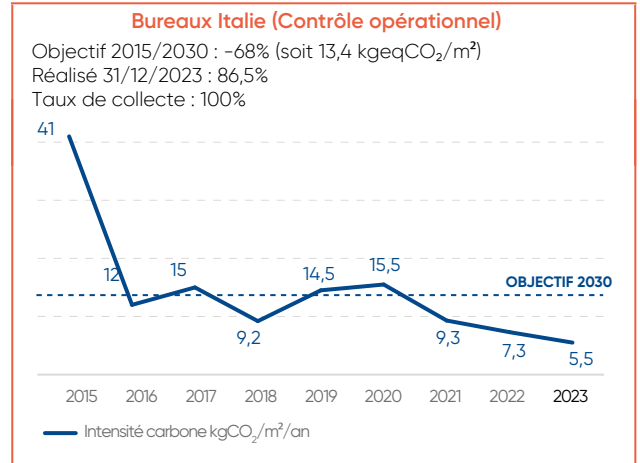
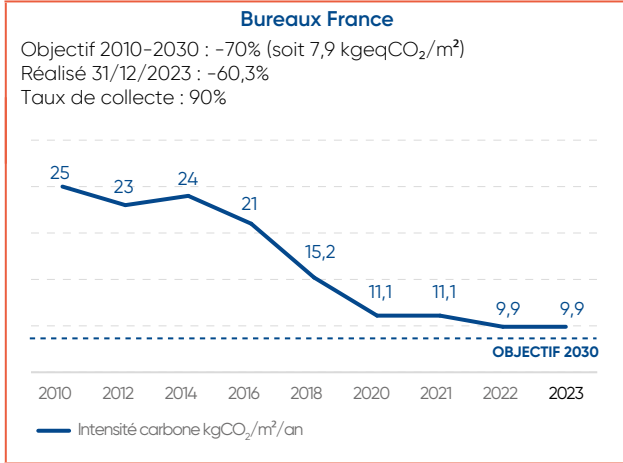
En décomposant l'intensité de CO₂=22,52 ; CH₄=1,98; NO₂=0,13 ; HFC=0,001 ; PFC=0 ; SF₆=0,005 ; NF₃=0 ; Autres GES=0,21 ;

3.3.2.3.2 Évolution des émissions de gaz à effet de serre des différents portefeuilles

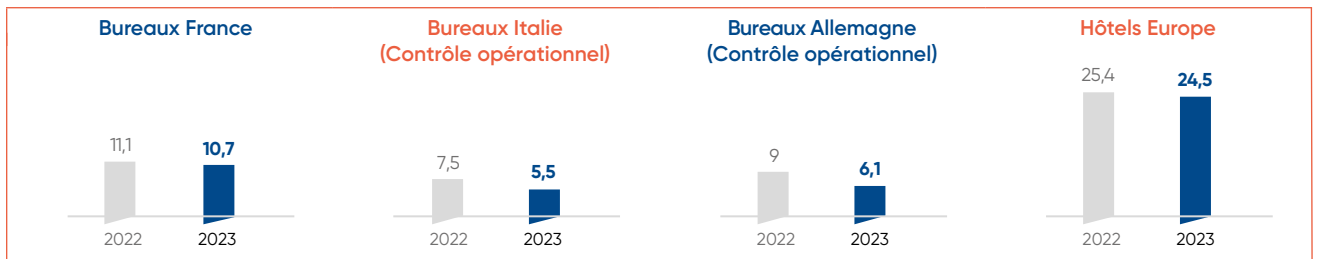
Les ratios présentés ci-dessous sont calculés à partir des données de consommations énergétiques collectées pour les différents portefeuilles de Covivio. Ces calculs intègrent des ratios d'émissions de gaz à effet de serre propres à chaque pays ainsi que des corrections climatiques, afin de rendre possible la comparaison des données entre les années (3.7.1). Les périmètres

de reporting pour chaque portefeuille sont identiques à ceux mentionnés dans le paragraphe consacré à l'énergie (3.3.2.2).

Les émissions de gaz à effet de serre sont globalement en baisse sur le périmètre opérationnel (de 8,8 à 7,4 kgeqCO₂/m² cette année) alors qu'elles sont plutôt stables sur les autres portefeuilles malgré la reprise des consommations énergétiques.



Évolution des émissions de GES à périmètre constant sur les portefeuilles (en kgeqCO₂/m²)



3.3.2.3.3 Recourir à des énergies renouvelables

Les énergies renouvelables constituent un levier fort de réduction de l’empreinte carbone liée à la consommation d’énergie des bâtiments. Dans les différents projets de développement et rénovation conduits par Covivio, le recours aux énergies renouvelables est systématiquement étudié, afin de déterminer les possibilités offertes en prenant en compte les spécificités liées à l’environnement et au contexte réglementaire : géothermie, photovoltaïque, etc.

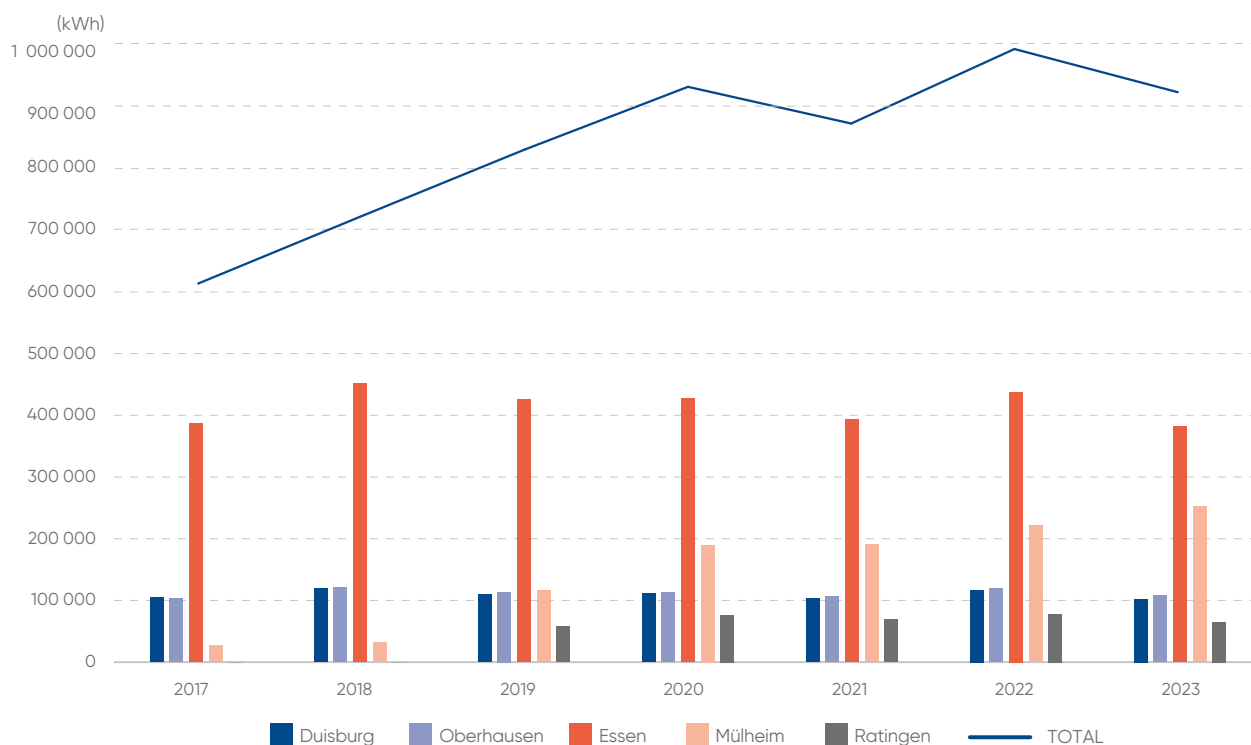
De nombreux immeubles de Covivio bénéficient d’un contrat d’électricité verte, choix fait en lien avec les locataires ou par eux-mêmes dans le cas d’immeubles multi-locataires. En Italie, Covivio a fait le choix de l’électricité verte pour l’ensemble de son périmètre d’actifs sous gestion directe, dès décembre 2015. À fin 2023, la part d’électricité verte dans la consommation d’électricité totale s’élevait à 29,7% (26,5% à fin 2022) sur le patrimoine total (données issues du reporting environnemental) et 80% du patrimoine directement géré, en hausse par rapport à 2022 (à 79%). Le Groupe s’est fixé comme objectif que 100% de l’électricité utilisée dans le périmètre des actifs en gestion directe (scope 2) soit verte d’ici 2030.

Plusieurs sites ont été équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou de panneaux photovoltaïques (production d’énergie renouvelable). Le recours à la géothermie est également largement répandu, ainsi que le recours à des dispositifs innovants, comme Massileo® à Marseille, un réseau d’eau tempérée piloté par Dalkia, qui alimente des bâtiments d’Euromed Center en chaleur et en froid à partir d’une énergie 100% renouvelable : la thalasso thermie ou l’énergie thermique des mers.

La production photovoltaïque sur le portefeuille résidentiel allemand

47 immeubles résidentiels sont équipés de panneaux photovoltaïques en Allemagne. Un investissement réalisé par Covivio dès 2012 (coût moyen de 436 €/HT/m², amortissement sur 9 ans en moyenne) qui a permis de développer les savoir-faire en la matière, anticipant l’évolution de la réglementation vers le bâtiment passif. Cette énergie est revendue auprès des réseaux locaux et n’est pas autoconsommée. Au total, 909 145 kWh ont été générés en 2023, en baisse par rapport à l’année précédente en raison d’un moindre ensoleillement (973 820 kWh en 2022). La production photovoltaïque a généré 434 K€ de chiffre d’affaires en 2023, que l’on retrouve dans les tableaux réglementaires liés à la taxonomie (3.7.3.1).

Évolution de la production et des gains liés à la production photovoltaïque sur le portefeuille résidentiel allemand



Contribuer à la neutralité carbone à l’échelle des bâtiments

La neutralité carbone ne peut être envisageable au moment de la construction ou de la rénovation du bâtiment, sauf à recourir à la compensation. En revanche, l’exploitation du bâtiment peut viser la neutralité en recourant à des énergies renouvelables afin de pourvoir aux différents besoins : éclairage, eau chaude sanitaire, chauffage, etc. Certains immeubles tertiaires de Covivio présentent ces caractéristiques lorsqu’ils utilisent exclusivement de l’électricité (également pour le chauffage ou alors de la géothermie par

exemple) et bénéficient de contrats d’électricité verte. Sur le périmètre de contrôle opérationnel, 33% des actifs (hors parties privatives) sont concernés. En ajoutant les bâtiments à très faible intensité (- 2 kgeqCO₂/m²/an), ce taux monte à 40%, en hausse par rapport à 2022 (à 36%).

En 2023, un projet de compensation a été financé pour les sites Wellio en Italie, à la suite d’un bilan carbone réalisé à l’échelle des deux immeubles récemment restructurés selon les meilleurs standards environnementaux et déjà fournis en électricité verte.

Focus sur une rénovation vertueuse : le cas de l'Atelier (6 500m², livraison janvier 2024)

La rénovation de cet ensemble immobilier accueillant historiquement des bureaux et un central téléphonique a été effectuée en recourant aux meilleurs standards environnementaux (HQE, BREEAM Excellent, BBCA, Osmoz, R2S, Biodiversity). Elle a permis un gain énergétique de 44% (calculs réglementaires) et la création de 1 000 m² d'espaces verts. Cette rénovation a également permis d'opter pour un mix énergétique décarboné en connectant l'immeuble au réseau urbain (alors que l'immeuble était initialement chauffé au gaz) et en souscrivant à un contrat d'électricité avec garantie d'origine renouvelable 100% française.

Le DPE à la livraison fait ressortir un niveau C, à mettre au regard du DPE classe G obtenu en reconstituant le niveau de DPE sur la base des consommations connues de l'immeuble.

Covivio Immobilier a fait le choix depuis 2014, lorsque cela est possible, de raccorder ses bâtiments au réseau de chaleur urbain par cogénération. Cette solution a été retenue à de nombreuses reprises dans des villes telles que Berlin, Oberhausen ou Müllheim, où Covivio détient un grand nombre d'actifs. Les rénovations sont également l'occasion de mettre en œuvre de nouvelles solutions.

En Italie, les Tours Garibaldi ont été équipées en 2010 de 804 m² de panneaux photovoltaïques en façades et de chauffe-eau solaires sur la toiture (48 MWh produits en 2023). Encouragée par une réglementation forte sur le sujet (60% des besoins énergétiques du bâtiment doivent être assurés par des sources renouvelables), les développements récemment livrés et ceux en cours de développement à Milan intègrent également des équipements photovoltaïques, comme sur les bâtiments du quartier Symbiosis (38 MWh produits en 2023 sur les bâtiments A et B) ou The Sign (60 000 kWh consommés sur site).

Au total Covivio a produit 1,3 GWh d'électricité grâce aux installations photovoltaïques sur ses sites détenus en Europe.

3.3.2.3.4 Les Analyses de Cycle de Vie (ACV)

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (construction, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction). Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de six modules (matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets). En 2013, Covivio a fait réaliser la première ACV en France portant sur une rénovation d'immeuble (immeuble Steel - Paris 16e), et en 2014, la première ACV en France sur un hôtel (B&B Porte des Lilas).

Calcul des émissions de gaz à effet de serre évitées sur deux rénovations (« Grand Prix SIMI 2021 », chacune dans leur catégorie)

Covivio a mandaté un tiers pour estimer les émissions non émises grâce aux choix de construction ambitieux d'un point de vue environnemental, sur les opérations Silex² et Gobelins. En comparant les émissions générées par ces opérations à différents scénarios sur les phases construction puis exploitation, l'étude a permis d'en qualifier la performance carbone.

Ainsi, la rénovation de l'immeuble Paris Gobelins a émis 535 tCO₂e en moins au total (2,5 kgCO₂e/m²SHON/an) par rapport à un scénario de rénovation reposant sur un projet moins différenciant d'un point de vue environnemental (vis-à-vis de la nature des matériaux utilisés ou de travaux de restructuration correspondant aux standards architecturaux actuels classiques de bureaux).

La rénovation de Silex² a émis 17 550 tCO₂e en moins au total (17 kgCO₂e/m²) par rapport à un scénario où l'ancien bâtiment aurait été démolé puis un bâtiment de bureaux aux caractéristiques comparables aurait été reconstruit à neuf.

En phase exploitation, ces bâtiments permettront d'émettre respectivement jusqu'à 24 teqCO₂/an en moins par rapport à un immeuble de bureaux parisien moyen pour Gobelins et 30 teqCO₂/an en moins vis à vis d'immeubles rénovés au niveau RT2012 pour Silex².

Aujourd'hui la réglementation thermique et environnementale RE2020 intègre la nécessité de recourir à une ACV pour conjuguer performances énergétiques et carbone. L'ACV est également au cœur de la démarche BBCA (Bâtiment bas carbone), portée par l'association éponyme, dont Covivio est l'un des membres fondateurs.

Bordeaux Noème – Recourir à des matériaux bas carbone

Le projet vise à créer un quartier urbain de 45 000 m² avec 3 500 m² de services (épicerie coopérative, salle de sport, crèche, etc.) et 33 000 m² d'espaces verts dont 40% de pleine terre et une forêt urbaine de 240 nouveaux arbres. 700 logements dont 85 en résidence service seniors, 190 lits en résidence de coliving. Noème vise un label BEE+, la certification BDNA (Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine) et le label IntAirieur pour la qualité de l'air.

L'opération Noème actuellement en cours est l'occasion de tester la brique de terre compressée. Dérivée de l'adobe, c'est l'un des tout premiers matériaux de construction utilisés par l'Homme. Elle se fabrique à partir d'argile tamisée, comprimée encore humide dans une presse mécanique. Une fois démolée, elle est mise à sécher naturellement sous abri.

Matériau 100% naturel disponible en quantité sur les cinq continents, la terre crue présente un excellent bilan énergétique. Elle est extraite localement, ses coûts d'exploitation et les trajets de livraison sont réduits au strict minimum. La matière première, l'argile de construction, se situe sous la terre arable ou végétale.

3.3.2.4 Transition eau

L'année 2023 est la plus chaude de l'histoire a déclaré le 6 décembre le service européen Copernicus, tandis que les négociations climatiques battaient leur plein à la COP 28. Durant l'été 2023, de nombreuses restrictions d'eau ont été nécessaires, même en France métropolitaine, compte tenu des périodes de canicule et sécheresses enregistrées. Face à ces circonstances et à la sécheresse historique déjà enregistrée en 2022, le gouvernement a présenté le 26 janvier 2023 son plan d'actions. Objectif : "Diminuer d'un peu plus de 10% le volume d'eau prélevée dans nos sous-sols d'ici la fin du quinquennat", a déclaré le ministre de la Transition écologique. Parmi les pistes étudiées : le recyclage des eaux usées et une lutte accrue contre les fuites.

L'eau est appelée à devenir un enjeu majeur en Europe à mesure que les changements climatiques vont s'imposer. Covivio s'est donc doté depuis 2008 d'un reporting en ce domaine, lui permettant de suivre les objectifs fixés dans le cadre de l'exploitation de son parc. La consommation d'eau des immeubles est essentiellement liée à l'utilisation des sanitaires par les occupants, le nettoyage des parties communes et l'arrosage des espaces verts, voire, le cas échéant, par les exploitants des restaurants d'entreprise ou des hôtels. Pour chacun de ces volets, des mesures sont adoptées pour viser davantage de frugalité dans l'utilisation de l'eau.

L'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville. D'après la cartographie Beta Aqueduct sur le niveau de stress hydrique des régions (WRI), respectivement 21,7% et 9,5% du périmètre eau se situent en zone à haut et très haut risque, soit 21% et 14,4% de la consommation d'eau reportée (détail par portefeuille en 3.7.1). Toutefois, Covivio n'est pas amené à puiser directement dans les nappes. Sur les chantiers, la consommation d'eau fait également l'objet d'un suivi et des mesures sont mises en place pour la réduire dans le cadre des certifications environnementales (3.3.1.3).

3.3.2.4.1 Lancement du programme *Ecowater*

Le bâtiment est consommateur d'eau durant sa construction (béton, nettoyage...) puis pendant toute la durée de son exploitation (ménage, arrosage des espaces verts, restauration d'entreprise...). Le groupe Covivio accélère ses efforts en faveur de la sobriété hydrique de l'ensemble de ses bureaux en France avec son programme « *Ecowater* »⁽¹⁾. Ce programme a pour objectif de réduire la consommation d'eau sur ses immeubles de bureaux. Le projet a vocation à être reproduit sur l'ensemble du patrimoine bureaux en Europe. Ce programme structure et développe des actions autour de quatre piliers : une consommation économe au quotidien ; la détection des fuites ; le pilotage en temps réel et la mobilisation de l'écosystème. Ce programme vise à dépasser l'objectif du Plan Eau gouvernemental de réduire de 10% les prélèvements en eau d'ici 2030.

Une consommation économe au quotidien

Covivio s'est concentré sur les deux principaux postes en termes de consommation : les sanitaires et les espaces de restauration, afin de les équiper en équipements hydro-économiques, tels que des mousseurs et limiteurs de débit, des chasses d'eau économes, des robinets à détection, avec pour objectif de porter à 80% les équipements d'ici fin 2024, contre 65% aujourd'hui. Covivio se donne également pour objectif d'accroître le nombre de systèmes de récupération d'eau installés d'ici fin 2024, permettant que l'eau récupérée soit utilisée pour l'irrigation des espaces verts, ainsi que pour le fonctionnement d'un double réseau sanitaire dans les bâtiments.

La détection des fuites

D'ici fin 2024, Covivio a l'ambition de doter 100% de ses immeubles multilocataires de process et/ou d'équipements de détection permettant de limiter les fuites, à savoir : la mise en place de processus de contrôle régulier du risque de fuites, l'installation d'outils digitaux de contrôle qui surveillent en permanence le profil de consommation de l'immeuble et alertent en cas de dérive.

Un suivi en temps réel des consommations

Covivio tire parti de la Gestion Technique du Bâtiment (GTB) pour analyser les données sur les consommations d'eau en temps réel et les intégrer ainsi dans le système de pilotage énergétique global de l'immeuble. Covivio finalise actuellement l'interfaçage de l'outil Powerbat, portail web permettant de simplifier l'accès détaillé des consommations des immeubles, avec les plateformes de suivi des concessionnaires d'eau pour tous ses bureaux multilocataires et également avec les GTB présentes sur les sites.

Un écosystème mobilisé

Au-delà des actions concrètes en termes d'équipements et de suivi, Covivio mise également sur la sensibilisation et la mobilisation des occupants des immeubles. Le Groupe a ainsi mis en place une charte sur la bonne gestion de l'eau et les bons gestes à adopter, une communication « in situ » spécifique et, dès 2024, d'actions de sensibilisation directement sur ses immeubles, en complément des comités RSE.

Récupération des eaux de pluie : le cas de *Symbiosis D*

Covivio poursuit le développement du programme *Symbiosis* à Milan avec la construction de deux nouveaux bâtiments, et notamment le futur siège de Moncler à Milan. En amont, une phase de restauration du patrimoine industriel préexistant au programme a été initiée, concernant une cheminée et un ancien château d'eau. Pour ce faire, Covivio a fait appel à l'expertise de Lorenzo Jurina, ingénieur civil, professeur à *Politecnico di Milano* et expert de la rénovation des bâtiments historiques. L'objectif était non seulement de préserver ces éléments historiques, mais aussi de les réutiliser, en leur donnant une nouvelle vie et de nouvelles fonctions. Le château d'eau servira ainsi de collecteur d'eau de pluie qui sera utilisée pour l'entretien du jardin et des espaces verts, tandis que la cheminée captera l'air qui sera utilisé pour rafraîchir les espaces intérieurs des nouveaux immeubles de bureaux.

3.3.2.4.2 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe

Les chiffres ci-après sont calculés à partir des tableaux présentés en 3.7.1.

Périmètre de reporting : 2 815 490 m²

Consommation totale d'eau : 2 832 656 m³

Intensité eau du parc : 1,01 m³/m²

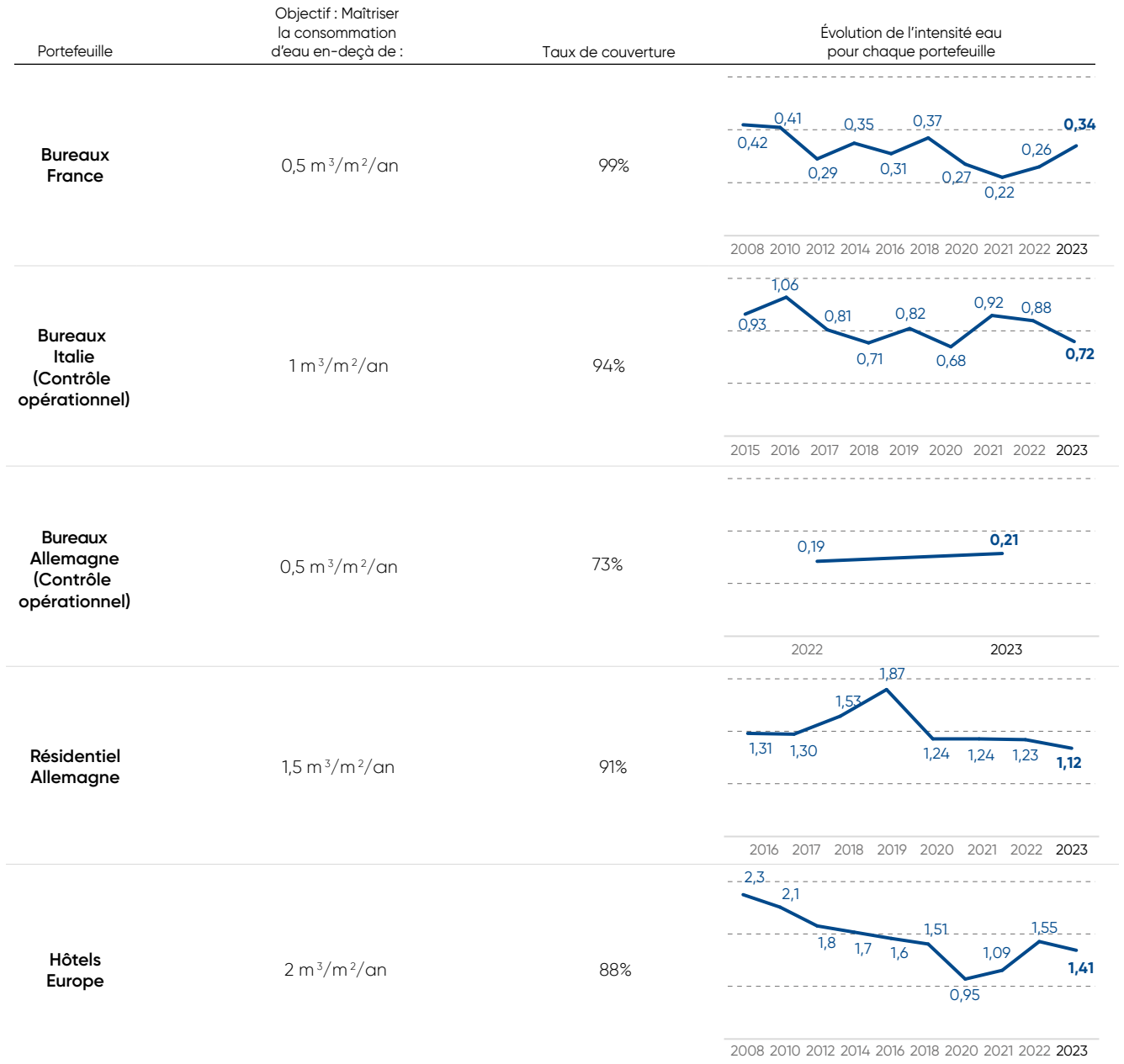
Covivio a opté, pour cet indicateur, de ne pas recourir à un objectif performance, compte tenu notamment du plancher atteint sur les Bureaux en France (autour de 0,40 m³/m²/an) et les hôtels en Europe (autour de 1,5 m³/m²/an). Il est à noter que la présence croissante d'espaces verts sur les immeubles conduit à une augmentation de la consommation d'eau sur les sites où la récupération ne peut être mise en place ou n'est pas suffisante.

(1) <https://www.youtube.com/watch?v=yq30jxEQ8tg>

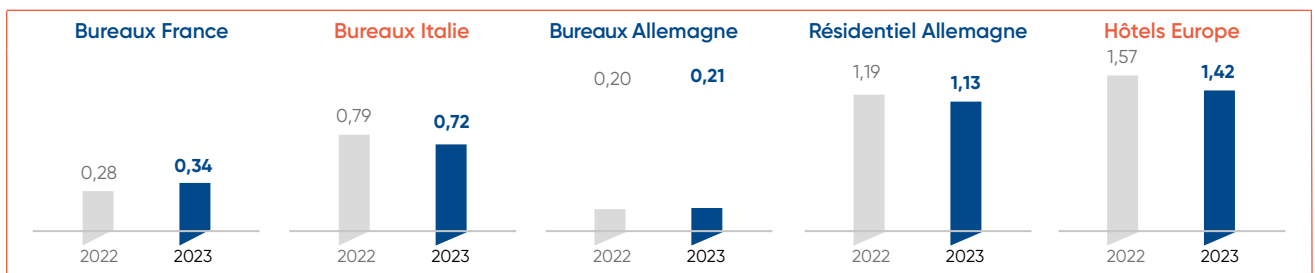
3.3.2.4.3 Évolution de la consommation d'eau des différents portefeuilles

En 2023, les consommations d'eau sont globalement stables sur les actifs de bureaux et en baisse sur le portefeuille hôtelier malgré une augmentation de la fréquentation cette année. Cette diminution est liée aux différentes actions conduites depuis plusieurs années par les opérateurs : détection de fuites, contrôle de l'étanchéité, équipements hydro-économiques, etc.

Objectifs et l'évolution de la consommation d'eau pour les différents portefeuilles (en m³/m²)



Évolution de la consommation d'eau à périmètre constant sur les portefeuilles (en m³/m²)



3.3.2.5 Transition déchets

La collecte de données sur l'enlèvement des déchets est rendue difficile par l'absence de pesée dans la plupart des pays où Covivio est implanté : les concessionnaires désignés par les municipalités ne communiquent aucun quantitatif. Les informations disponibles concernent exclusivement des immeubles pour lesquels un prestataire privé a été désigné pour l'enlèvement des papiers et cartons (voire également des papiers confidentiels), et des autres DIB (déchet industriel banal). À défaut d'information sur les tonnages de déchets enlevés, Covivio s'assure de la généralisation de la collecte sélective (100% de collecte sélective en 2022 et 2023).

Covivio s'est aussi fixé l'objectif de diminuer la production de déchets de 15 % entre 2019 et 2030 sur son patrimoine en gestion directe. Sur certains sites, des entreprises privées sont chargées de l'enlèvement des déchets, ce qui permet de suivre les tonnages de déchets par typologie ainsi que la part de déchets recyclés (3.71). Par ailleurs, les opérations de développement et les rénovations font également l'objet d'un contrôle rigoureux quant au traitement des déchets. Ainsi, des procédures dédiées sont mises en place sur les chantiers afin d'assurer le recyclage

en application des chartes « chantier à faible nuisance » mises en place dans le cadre des certifications environnementales des projets de développement.

Covivio a recours en Allemagne au service de *waste managers* pour plusieurs de ses immeubles de logements, accompagnant les locataires afin de les sensibiliser au recyclage et améliorer la qualité du tri des déchets. Ces mesures ont permis de réduire le nombre de containers de collecte. Dans le cadre de la mise en œuvre de la taxonomie européenne pour l'activité de construction, Covivio Immobilien a initié un premier test sur un projet pour automatiser le reporting des déchets de chantiers et assurer un objectif de valorisation supérieur à 70%. D'autres initiatives ont également été lancées sur le portefeuille, notamment en termes d'économie circulaire (3.3.1.3) ou de lutte contre le gaspillage alimentaire. D'après les premiers résultats obtenus sur le reporting des chantiers italiens, le taux de recyclage et revalorisation s'élève à plus de 90% sur les actifs en développement et un objectif de 75% a minima est fixé sur les développements en cours.

Résumé du reporting environnemental consolidé de trois chantiers livrés ou en cours en 2023

(Paris Madrid, Levallois Alis, So Pop, Paris Monceau, Dassault Bois)

Surface Bureaux (en m² SDP)	65 561 m²
Énergie consommée	1716 MWh
Eau consommée sur le chantier	7 646 m³

Reporting déchets à fin de chantier	Dont % recyclés/ réemploi	Dont % incinérés dont valorisation énergétique	Dont % enfouis/ mis en décharge	Dont % gérés par la collectivité	Total
Déchets non dangereux – DIB	85,5%	4,9%	9,5%	0,0%	2 695,1 tonnes
Déchets verts	-	-	-	-	0 tonne
Déchets non dangereux – Acier	99,9%	0,1%	-	-	138,8 tonnes
Déchets inertes	97,2%	1,5%	1,3%	-	463,8 tonnes
Déchets bois	60,4%	39,3%	-	-	508,2 tonnes
Déchets carton	98,5%	-	-	-	133,2 tonnes
Total Déchets non dangereux	82,7%	10,1%	7,1%	0,0%	3 939,1 tonnes
Déchets dangereux					15,5 tonnes

3.3.3 Conformité réglementaire et enjeux de sécurité environnementale

Le risque « Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire » a été identifié comme un enjeu majeur compte tenu des activités de Covivio. Un défaut de sécurité sur les immeubles ou de résilience des actifs pourrait placer Covivio dans l'incapacité de gérer des crises majeures pouvant causer un sinistre, un accident, un risque sanitaire, ou encore engager la responsabilité de l'entreprise. Pour faire face à ce risque, Covivio a mis en place, depuis de nombreuses années, des procédures et indicateurs adaptés à ses activités en Europe. Les risques sanitaires et environnementaux sont suivis et pilotés au quotidien grâce à des outils performants et des équipes dédiées, allant au-delà des impératifs réglementaires. Sous-tendant ce risque, la question de la résilience climatique du parc est clé et impose une réflexion sur le long-terme, en cohérence avec la stratégie du Groupe.

Trois facteurs sont à prendre en compte pour apprécier la vulnérabilité des territoires : l'interdépendance des territoires, la croissance démographique et l'urbanisation, ainsi que la multiplication des enjeux liés au changement climatique dans les zones concernées.

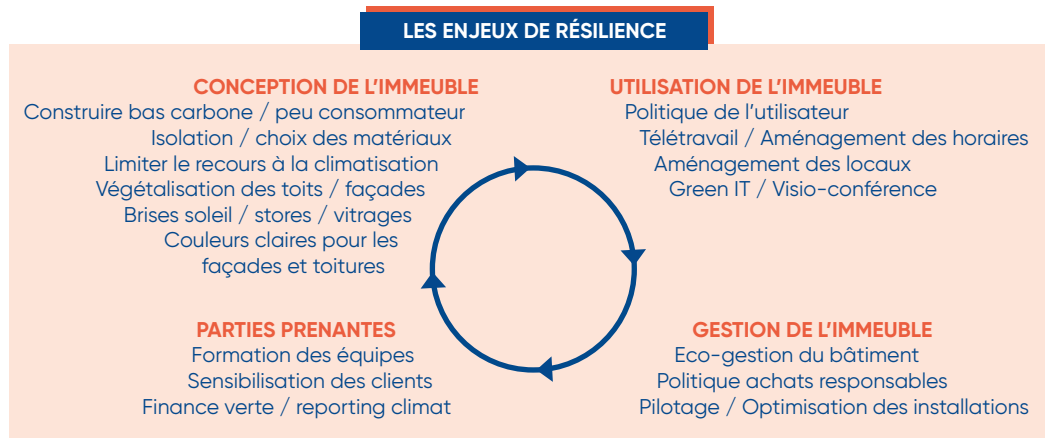
La question de la résilience urbaine se pose aux différentes échelles territoriales : bâtiment / îlot / quartier / ville / territoire. Un territoire sera résilient à condition que chacune de ses strates participe à cette résilience, en offrant les meilleures réponses en termes notamment d'écoconception, d'accessibilité, de circulation, biodiversité, biomimétisme, gestion des réseaux (énergies, eaux usées et eaux pluviales), ou encore communications-réseaux.

Les réponses de Covivio aux enjeux de résilience sont de deux ordres : réduire ses impacts environnementaux et s'adapter au changement climatique en anticipant ses conséquences. Pour l'écoconception de ses immeubles en Europe, Covivio s'attache donc à privilégier des solutions de construction bas carbone (matériaux, systèmes), à isoler ses bâtiments et les protéger avec des brises soleil / stores / vitrages performants, végétalisation des toits / façades, à valoriser la fraîcheur nocturne, etc. La résilience peut également être améliorée en faisant évoluer les conditions d'utilisation de l'immeuble, grâce à l'implication des utilisateurs dans les choix d'aménagement des locaux, la mise en place d'une politique transports en commun, le télétravail, l'aménagement des horaires des salariés, la visio-conférence,

des solutions Green IT... Covivio recourt à ces différentes solutions dans ses propres implantations et en fait la promotion auprès de ses parties prenantes.

Enfin, le pilotage et l'optimisation des installations des bâtiments sont axés sur la recherche du meilleur équilibre entre maîtrise des charges d'exploitation et confort / santé de l'occupant. Ces enjeux ont pris un relief particulier avec la crise sanitaire internationale. Covivio a immédiatement adopté des mesures fortes dans ses immeubles en exploitation et dans ses propres locaux ; de même, les locataires ont pris des mesures pour protéger leurs salariés et leurs clients, comme par exemple le Groupe Accor qui a lancé, avec Bureau Veritas, le label « Allsafe »⁽¹⁾ pour garantir la propreté et le respect des mesures d'hygiène dans ses hôtels. Afin d'évaluer la capacité des bâtiments à résister aux conséquences du changement climatique, Covivio a fait réaliser en 2019 et 2020 une analyse de résilience sur deux actifs emblématiques du portefeuille. A travers plusieurs scénarios d'adaptation, les bâtiments ont été passés au crible par rapport à une liste d'aléas climatiques, en fonction de la localisation du site et de ses caractéristiques principales. Cette étude a permis de déboucher sur plusieurs recommandations et d'évaluer l'impact potentiel sur la valeur locative, selon le scénario d'adaptation adopté.

Le schéma ci-dessous illustre les principaux enjeux de résilience et quelques exemples de leviers d'action mis en œuvre.



Renforcer l'intégration des critères RSE lors des acquisitions

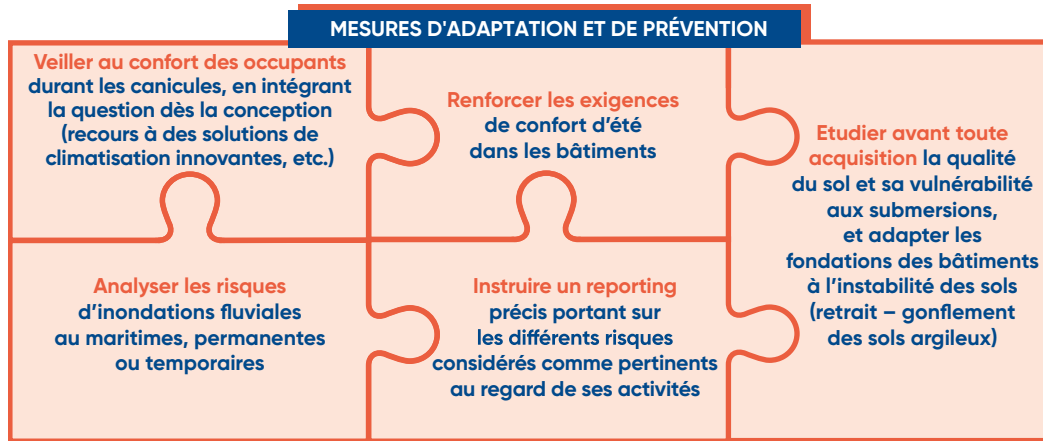
En 2022, Covivio a décidé de faire évoluer les critères environnementaux analysés à l'occasion de ses acquisitions d'actifs. Une grille type a été constituée. Outre les risques environnementaux classiques (inondations, ICPE, amiante, etc.) et les éléments concourant à la performance de l'immeuble (consommations de fluides, certifications et labels...), cette grille permet de s'assurer que la performance énergétique et carbone actuelle de l'actif, ou du moins son potentiel, soit en ligne avec les objectifs fixés par Covivio à horizon 2030 et avec les critères de la taxonomie européenne. La grille permet par ailleurs de s'assurer de la maîtrise d'un certain nombre d'autres enjeux RSE, tels que la biodiversité ou l'adaptation au changement climatique (qualité des sols, sécheresse, élévation du niveau de la mer, etc.).

(1) (<https://group.accor.com/fr-FR/Actualites/2020/05/allsafe-cleanliness-prevention-label>).

3.3.3.1 S'adapter aux conséquences du changement climatique

Au-delà du respect de la réglementation locale (exemple en France : ERP – État des Risques et Pollutions), Covivio a identifié les principaux aléas qui pourraient avoir des impacts sur ses activités et a mis en place des mesures de prévention et d'adaptation qui sont décrites dans le schéma suivant. Le

reporting TCFD présenté en introduction du présent chapitre offre également une vision sur la stratégie mise en œuvre par Covivio pour intégrer les conséquences du changement climatique.



En 2020, Covivio a expérimenté l'outil PREDICT développé par EY afin de mieux appréhender l'exposition du portefeuille d'immeubles face au changement climatique. Cette étude a porté sur l'ensemble des actifs tertiaires inclus dans le reporting environnemental 2019, avec deux objectifs :

- mesurer la part d'actifs directement visés par certains risques liés au changement climatique
- équiper et protéger les immeubles du Groupe pour y faire face.

Fondé sur les scénarii du GIEC, le modèle a permis de déterminer qu'en tendance, le portefeuille de Covivio devrait faire face à une augmentation moyenne de la température, sur la période 2015-2050 par rapport à la période 2005-2014, de 0,8 degré (scénario SSP3-7.0, intermédiaire). Sur la même période, 14% des actifs analysés (en surface) devraient faire face à une augmentation de plus de 1 degré. Le modèle s'intéresse

également à deux aléas majeurs compte tenu de la localisation des actifs du Groupe : les vagues de chaleur (5 jours consécutifs à une température supérieure de 5 degrés par rapport à la moyenne historique) et les précipitations intenses (plus de 20 mm/m²/jour). Également calculé sur la base du scénario SSP3-7.0 du GIEC, 29% des actifs analysés pourraient faire face à 20 jours de vague de chaleur (13% face à une vague de chaleur de 25 jours), et 13% pourraient connaître 10 jours de précipitations intenses en moyenne par an.

Par ailleurs, Covivio a procédé en 2019 à une étude cartographique interne portant sur le risque de montée du niveau de la mer au-delà de 1 mètre, afin d'étudier quels actifs pourraient être concernés par un tel risque. Les résultats de cette cartographie ont fait apparaître un risque très faible, à hauteur de 2% des actifs analysés sur la totalité des portefeuilles tertiaires et un échantillon représentatif pour le portefeuille résidentiel allemand (SASB 450a.1).

3.3.3.2 Lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols

Covivio s'attache à éviter l'étalement urbain en inscrivant ses développements dans des opérations de requalification qui favorisent la reconstruction de la ville sur la ville. L'utilisation parcimonieuse des sols correspond à une volonté de limiter leur imperméabilisation, de ne pas utiliser de terres vivrières pour construire de nouveaux immeubles, et de prendre en compte d'éventuels risques d'inondation. Les opérations réalisées par le Groupe répondent, partout en Europe, à cette exigence qui permet de participer efficacement à la sauvegarde de zones ayant un fort potentiel de biodiversité.

Dans tous les pays où Covivio exerce ses activités, un environnement réglementaire se développe à ce sujet, notamment en imposant la réalisation d'études préalables portant sur l'imperméabilisation des sols. À Milan par exemple, le nouveau Plan Territorial, entré en vigueur en 2020 et visant principalement à imposer la neutralité carbone à tous les nouveaux bâtiments, prévoit le calcul d'un indicateur de réduction de l'impact climat. Cet indicateur est obtenu en rapportant les surfaces végétalisées aux surfaces artificialisées et permet de déterminer le seuil minimal de perméabilisation du projet à venir. L'objectif est de valoriser les surfaces de pleine terre et de lutter contre l'artificialisation des sols en

encourageant les acteurs immobiliers à prendre en compte ce facteur dès la conception.

Dès 2017, Covivio s'est doté du module « sites et sols pollués », venant compléter la plateforme Provexi dédiée à la gestion des risques sur les actifs en France. Ce module permet une lecture exhaustive de l'ensemble des informations contenues dans les diagnostics via une synthèse des sujets analysés (identification des sources potentielles de pollution, bilan des analyses effectuées). L'ensemble de ces informations, ainsi qu'une cartographie sur plans interactifs des données, sont mis à disposition des collaborateurs. Les sites pour lesquels un suivi particulier peut s'avérer nécessaire sont identifiés et le pilotage des actions à mener en est simplifié.

Anticipant l'évolution des réglementations et conscient de son impact environnemental, le Groupe s'attache à évoluer vers des projets « zéro artificialisation nette », une part significative de ses opérations (51% des opérations Bureaux France en cours) consistant en des restructurations et surélévations d'ensembles existants.

3.3.3.3 Piloter les risques sanitaires et environnementaux

En 2023 comme en 2022, Covivio n'a fait l'objet d'aucune procédure l'ayant condamné à assainir ou dépolluer l'un de ses sites en exploitation, ni de décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales.

À titre conservatoire, Covivio a décidé il y a déjà plusieurs années de constituer une provision de 1,3 M€ pour le cas où il aurait à supporter le coût de dépollution d'un site détenu dans le cadre d'une activité non stratégique.

Anticipant l'évolution des réglementations et conscient de son impact environnemental, le Groupe s'attache à évoluer vers des projets « zéro artificialisation nette », une part significative de ses opérations (51% des opérations Bureaux France en cours) consistant en des restructurations et surélévations d'ensembles existants.

Lors de cessions et d'acquisitions, la Direction Environnement, rattachée à la Direction Technique française de Covivio, passe au crible l'ensemble des problématiques environnementales susceptibles d'affecter la valeur ou la liquidité de l'actif : amiante, pollution de sols, performance énergétique, exposition aux risques naturels ou technologiques, Installations Classées... Une analyse de la documentation disponible est effectuée en phase de due diligence, afin d'obtenir les garanties nécessaires lors d'acquisitions ou de répondre aux questions des acquéreurs lors de cessions. Les risques environnementaux sont ainsi évalués à l'examen de cette documentation, complétée le cas échéant par des investigations complémentaires, et leurs impacts à court ou long terme estimés, pour permettre une évaluation des coûts pouvant découler de la mise en remédiation.

3.3.3.3.1 Conformité réglementaire

L'acquisition et la gestion d'immeubles requièrent la réalisation d'un certain nombre de diagnostics qui peuvent être obligatoires en fonction de la date de construction de l'immeuble : amiante, état parasitaire en fonction de la commune (termites...), état des risques et pollutions (ERP) établissant notamment les risques miniers et technologiques (risques d'inondation, glissement de terrain, submersion au bord de mer, risques Seveso...), etc. En France, la Direction de l'Environnement de Covivio a notamment en charge la bonne observation de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). En outre, certains risques peuvent faire l'objet d'investigations complémentaires (pollution de sols...) ou d'un suivi périodique (amiante par exemple). Des réglementations équivalentes existent également en Italie et en Allemagne. Pour chacune de ses implantations, Covivio s'appuie sur des équipes dédiées en charge de la sécurité environnementale, pour s'assurer de la réalisation et du suivi des diagnostics réglementaires. Elles interviennent dès l'analyse des acquisitions, durant la période de gestion et jusqu'à la constitution des dossiers de vente (data-room).

À titre d'exemple, le tableau ci-après présente les risques considérés comme pertinents au regard de l'activité Bureaux de Covivio en France et en Italie.

Nombre de sites concernés	France		Italie	
	2022	2023	2022	2023
Risques				
Mouvement de terrain	17	17	0	0
Séisme	1	1	94	84
Inondation	24	18	1	1
Effet thermique	0	0	0	0
Effet de surpression	0	0	0	0
Effet toxique	0	0	0	0
Sécheresse	4	3	0	0
Avalanche	0	0	0	0
Feux de forêt	1	1	0	0
Précipitations exceptionnelles*	NA	NA	94	84
Cyclone	0	0	0	0
Remontée de nappe	0	0	10	10
Volcan	0	0	0	0
Minier	0	0	0	0
Autres risques miniers**	0	0	NA	NA
Autres risques naturels**	15	13	NA	NA

* Définition en lien avec la réglementation Italienne, hors périmètre des ERP en France.

** Définition en lien avec la réglementation française, hors périmètre italien

Périmètre France	Diagnostics réalisés			
	2022		2023	
État des risques et pollutions – nombre de cas examinés ⁽¹⁾	110	100%	89	100%
Tours aérorefrigérantes – nombre de sites concernés ⁽²⁾	0	-	0	-

(1) État des risques établis.

(2) Sites dont l'exploitant de la Tour est le propriétaire.

En Allemagne et en Italie, les équipes techniques de Covivio recourent à des outils internes pour suivre les risques auxquels les immeubles sont exposés.

En Allemagne, une attention particulière est notamment portée à la prise en compte des risques sanitaires et environnementaux ainsi que des risques miniers (195 sites résidentiels sont situés dans une zone considérée à risque par les autorités). Par ailleurs, suite à une analyse de la compagnie d'assurance de Covivio en Allemagne, il a été considéré que le risque « Inondation » était non significatif pour l'ensemble du portefeuille. Conformément à la législation, des détecteurs de fumée ont été installés dans les logements en Rhénanie Nord Westphalie, à Hambourg et à Berlin. De plus, des détecteurs de monoxyde de carbone ont été installés dans tous les appartements équipés de systèmes de chauffage au gaz. Par ailleurs, le processus de *due diligence* intègre systématiquement des études techniques et l'étude approfondie de la documentation disponible sur les aspects sanitaires et environnementaux. Lors de l'acquisition des bâtiments, les investissements futurs nécessaires à leur verdissement sont pris en compte. Aucun site de bureaux n'est considéré comme étant à risque au regard des principaux risques environnementaux et sanitaires identifiés dans le tableau.

En Italie, le suivi des risques environnementaux est réalisé par la direction du Property Management. Toutes les *due diligences* réalisées en phase d'acquisition intègrent désormais un chapitre développement durable, afin de couvrir les principaux risques environnementaux concernant l'actif : biodiversité, adaptation au changement climatique, efficacité énergétique, inondation, santé et bien-être, transports, gestion de l'eau et des déchets, etc.

S'agissant des immeubles détenus par Covivio Hotels, le suivi des risques sanitaires et de la sécurité environnementale est réalisé par la Direction Environnement. Les diagnostics de recherche d'amiante, pollution de sol, etc. sont établis à l'occasion de l'acquisition ou de la vente d'immeubles. Les contrats de bail des hôtels de Covivio prévoient systématiquement que le locataire conserve la maîtrise et la responsabilité des risques environnementaux, l'utilisateur ou le chef d'établissement étant le responsable des locaux au regard de la réglementation sur les risques environnementaux.

3.3.3.3.2 Limiter les nuisances sonores

Le bruit génère du stress et est nuisible à la concentration ainsi qu'à la créativité. Il constitue un frein à la productivité. Plaçant le confort et le bien-être de l'utilisateur au cœur de ses projets, Covivio s'attache à réaliser des immeubles qui optimisent les conditions acoustiques pour les occupants (choix des matériaux, embellissements, organisation des espaces...), dans un contexte de demande croissante en faveur de locaux flexibles. Dans le cadre de ses développements et rénovations, Covivio s'attache également à réduire l'exposition des locataires et des riverains aux nuisances sonores liées aux chantiers.

3.3.3.3.3 La qualité de l'air intérieur, un enjeu de santé

La qualité de l'air constitue un enjeu de santé publique, puisque la seule pollution aux particules fines, générée par les activités humaines, causerait en France 48 000 décès ⁽¹⁾ par an et les dommages sanitaires de cette pollution auraient un coût annuel de 20 à 30 milliards d'euros ⁽²⁾. Progressivement, les réglementations se durcissent en Europe, notamment à l'égard des transports et des bâtiments. La qualité de l'air intérieur (QAI) dans les immeubles est liée à différents facteurs tels que les embellissements (moquettes, peintures, matériaux, etc.), les matériels à l'intérieur des locaux (les imprimantes par exemple), l'environnement extérieur ou encore l'entretien des installations de chauffage et climatisation.

C'est pour répondre à ces enjeux que Covivio, EDF et l'incubateur Impulse Partners ont décidé, dès 2019, de s'associer pour conduire l'appel à projet « Air Quality Challenge ». Octopus Lab et Enerbrain ont été lauréats de cette initiative, dont l'objectif était d'identifier des solutions innovantes pour améliorer la qualité de l'air intérieur, tout en réduisant les consommations énergétiques. En France, après une période de test dans deux immeubles, Covivio a déployé le dispositif Octopus Lab dans 10 immeubles multilocataires en gestion directe ; cette solution permet, à l'aide de capteurs, de monitorer la qualité de l'air en temps réel, d'identifier d'éventuelles dérives afin de les corriger, le tout en maîtrisant les dépenses de consommation d'énergie inhérente au renouvellement d'air.

En l'absence d'obligation réglementaire, Covivio conduit annuellement des analyses de la qualité de l'air sur la majorité de ses immeubles multilocataires en France. Ces analyses sont centrées sur les paramètres microbiologiques de l'air (germes, flores, moisissures, etc.) et peuvent intégrer des paramètres physiques (hygrométrie, composés organiques volatils (COV), CO₂, etc.). Dans le cadre de ses opérations de développement et rénovation, Covivio recourt à des matériaux et produits (peintures, moquettes, etc.) peu émissifs en composés organiques volatils (classe A+), afin de préserver le confort et la santé des personnels travaillant sur les chantiers puis des occupants de ses immeubles. Les cahiers des charges des différentes activités de Covivio intègrent ces enjeux.

En Italie, le siège milanais de Covivio a fait l'objet d'une expérimentation sur la qualité de l'air durant une année. Elle a été précédée d'un sondage auprès des salariés afin de les questionner sur leur ressenti, avant l'installation de cinq boîtiers de mesure dans les bureaux. Cette mesure n'a pas révélé de non-conformité particulière.

(1) Rapport 2016 « Impacts de l'exposition chronique aux particules fines sur la mortalité en France continentale et analyse des gains de santé de plusieurs scénarios de réduction de la pollution atmosphérique » – Santé publique France.

(2) Rapport de la Commission des comptes et de l'économie de l'environnement. Santé et qualité de l'air extérieur. MEDDE SEEIDD, juin 2012.

3.3.4 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable

La finance peut être qualifiée de durable lorsqu'elle prend en compte des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) ; elle regroupe l'investissement socialement responsable (ISR), la finance solidaire ou encore la finance verte⁽¹⁾. Les investisseurs prennent de plus en plus en compte les critères ESG dans leurs analyses et leurs choix d'investissements. Covivio organise régulièrement des « road shows », centrés sur les sujets financiers et ESG, voire exclusivement ESG.

La finance durable est un levier nécessaire pour impulser la

transition vers une économie neutre en carbone et susceptible de limiter le réchauffement climatique. En Europe, le plan d'action « Financer la croissance durable » a pour ambition de donner un élan majeur pour favoriser l'investissement responsable. Au premier rang de la dizaine de mesures identifiées, figure la création d'une Taxonomie Européenne (« EU Taxonomy »), dont l'objectif est d'encadrer le marché des produits financiers « verts » ou « durables » et d'orienter les investissements vers des activités compatibles avec les objectifs européens de transition écologique.

3.3.4.1 Quelle conformité avec la taxonomie « verte » européenne ?

La taxonomie « verte » a vocation à devenir le socle sur lequel s'appuieront les futures réglementations européennes portant sur l'investissement durable. La Commission Européenne a déterminé six grands objectifs environnementaux (détaillés dans le tableau synthétique plus bas), et répertorie les activités pouvant y apporter une contribution positive tout en ne nuisant pas à l'atteinte des autres objectifs (*Do No Significantly Harm* –

DNSH) et en respectant des garanties minimales portant sur des sujets sociaux et liés aux droits humains. Pour chaque activité ainsi identifiée, des critères techniques sont à respecter pour revendiquer un chiffre d'affaires, Capex ou Opex comme aligné au regard de chaque objectif. Pour se conformer à la réglementation, Covivio a suivi au fil de ces trois dernières années les impératifs suivants (au 31/12/N publié en N+1) :

Année	Objectifs visés	Obligation de reporting d'affaires, CAPEX, OPEX ⁽²⁾	(Chiffre Activités identifiées pour Covivio
2021	Objectifs climat : <ul style="list-style-type: none"> ● Atténuation du changement climatique ● Adaptation au changement climatique 	Taux d'éligibilité	Activités immobilières : <ul style="list-style-type: none"> ● Construction de bâtiments neufs (promotion) – 7.1 ● Rénovation de bâtiments existants – 7.2 ● Installation, maintenance et réparation : <ul style="list-style-type: none"> ● D'équipements favorisant l'efficacité énergétique – 7.3 ● D'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments – 7.4 ● De stations de recharge pour véhicules électriques à l'intérieur de bâtiments – 7.5 ● De technologies liées aux énergies renouvelables – 7.6 ● Acquisition et propriété de bâtiments – 7.7 ● Services spécialisés en lien avec la performance énergétique des bâtiments – 9.3
2022	Objectifs climat	Taux d'éligibilité et d'alignement : <ul style="list-style-type: none"> ● Vérification des critères de contribution substantielle ● Do Not Significantly Harm ● Garanties minimales 	Activités immobilières
2023	Objectifs climat + <ul style="list-style-type: none"> ● Utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et maritimes, ● Transition vers une économie circulaire, ● Prévention et le contrôle de la pollution, ● Protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes. 	Objectifs climat : <ul style="list-style-type: none"> ● Taux d'éligibilité et d'alignement 4 autres objectifs : <ul style="list-style-type: none"> ● Taux d'éligibilité 	<ul style="list-style-type: none"> ● Activités immobilières + ● Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires – Biodiversité 2.1 ● Construction de bâtiments neufs* – Economie Circulaire 3.1 ● Rénovation de bâtiments existants* – Economie circulaire 3.2 ● Démolition et démantèlement de bâtiments et d'autres structures – Economie circulaire 3.3 <ul style="list-style-type: none"> ● Activités déjà incluses dans les objectifs climat
2024 (à venir)	Tous les objectifs	Taux d'éligibilité et d'alignement	Activités mentionnées ci-dessus et potentielle intégration de nouvelles activités

(1) <https://www.novethic.fr/decryptages-dexpert/tout-savoir-sur-la-finance-durable#:~:text=La%20finance%20durable%20d%C3%A9signe%20des,vers%20une%20%C3%A9conomie%20durable>

(2) Compte tenu de la faible part d'OPEX entrant dans le périmètre de la taxonomie par rapport au total des OPEX du Groupe (moins de 10%), cet indicateur est considéré comme non matériel.

Focus sur l'activité hôtelière au titre de l'objectif de protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

L'Acte Délégué⁽¹⁾ relatif aux quatre autres objectifs environnementaux, dont la protection de la biodiversité, a été publié en juin 2023. Il introduit l'activité hôtelière dans le scope de la taxonomie. Cela signifie pour Covivio que le chiffre d'affaires généré par ses hôtels en exploitation est éligible à la taxonomie. Le calcul d'alignement, requis pour l'exercice 2024, nécessitera de respecter cinq conditions techniques incluant elles-mêmes des sous-critères détaillés :

- contribution aux activités de conservation ou de restauration
- plan d'actions pour contribuer à la conservation de la nature
- chaîne d'approvisionnement et système de management environnemental durables
- exigences minimales pour qualifier la performance
- audit des informations mentionnées ci-dessus.

Covivio a initié en 2023 les premiers travaux d'analyse de ces critères afin de lancer une collecte d'information sur ses hôtels Murs & Fonds dès 2024 et être en mesure de publier de premières informations en 2025.

La taxonomie impose de retenir le chiffre d'affaires brut à 100%, calculé en conformité avec les normes IFRS. Toutefois, afin de permettre un suivi plus comparable d'année en année et s'approcher de la réalité opérationnelle, Covivio a également établi une définition opérationnelle des indicateurs taxonomie. Cette définition s'appuie cette année uniquement sur les objectifs climat avant la pleine application des quatre objectifs environnementaux prévue l'an prochain. Elle se calcule sur les loyers nets part du Groupe et EBITDA pour le flex office (Wellio) et les hôtels en management. Le calcul du taux d'alignement selon cette définition opérationnelle retient au dénominateur uniquement les activités éligibles. L'analyse ainsi conduite à l'échelle du Groupe permet de faire ressortir les résultats suivants :

Éligibilité du Chiffre d'affaires et des CAPEX

À fin 2023, la part éligible des revenus de Covivio à la taxonomie est de 97,4% (selon la définition officielle retenant le chiffre d'affaires brut), en augmentation par rapport à 2023 en raison de l'intégration du chiffre d'affaires des hôtels sous gestion et du flex office éligible au titre de l'objectif biodiversité. En retenant la définition opérationnelle mentionnée ci-dessus, la part éligible des revenus est de 92% en retenant les loyers nets PDG, les EBITDA et en ne considérant que les objectifs climat (pour lesquels l'alignement est requis à date). Compte tenu de l'activité de Covivio, 100% de ses CAPEX se rapportent à des activités immobilières et sont donc éligibles, y compris les CAPEX portant sur des activités non éligibles (flex office et hôtels en management) étant donné qu'ils sont liés à des actifs immobiliers détenus par Covivio.

Alignement du chiffre d'affaires – Qu'est-ce qu'un bâtiment vert au sens de la taxonomie ?

La quasi-totalité du chiffre d'affaires éligible de Covivio est générée par l'activité d'acquisition et de détention immobilière (7.7). Celle-ci étant une activité transitoire, le chiffre d'affaires qu'elle génère ne peut être considéré comme vert qu'au titre de l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Trois critères peuvent être pris en compte pour un actif générant du chiffre d'affaires pouvant être considéré comme vert :

1. appartenance au top 15% régional en termes de consommation d'énergie primaire : Covivio s'appuie ici sur les études disponibles à date et réalisées à l'échelle nationale ou européenne, à savoir l'OID⁽²⁾ en France et l'ESG Index Deepki⁽³⁾ pour les autres pays

2. diagnostic de performance énergétique classe A (ou B pour l'Italie et la France au regard de la répartition des diagnostics sur ces pays⁽⁴⁾ (source ZEBRA))
3. pour les bâtiments dont le permis de construire est postérieur au 31.12.2020, atteinte du seuil NZEB -10% : en France cela équivaut à RT2012 - 10% ou RE2020 en fonction des dates de permis de construire.

À cela s'ajoutent d'autres exigences de contribution substantielle : les bâtiments d'une taille supérieure à 5 000 m² doivent également être équipés d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) et les nouveaux bâtiments non résidentiels doivent faire l'objet d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie) et d'une étude thermique et d'étanchéité à l'air au moment de la construction. Le chiffre d'affaires lié à la promotion immobilière (développement pour vendre à la livraison, soit 1% du CA) a également été analysé au titre de l'activité 7.1 – Construction d'actifs immobiliers avec pour critère de contribution substantielle NZEB -10% en tenant compte des DNSH attachés à cette activité. Plus à la marge, les revenus issus de la production photovoltaïque (moins de 0,1% du CA) ont été intégrés et sont considérés par nature comme alignés au titre de l'activité 4.1 – Production d'électricité via photovoltaïque solaire.

En s'arrêtant sur la définition opérationnelle de l'alignement (cf. supra), le taux d'alignement du chiffre d'affaires de Covivio atteint ainsi 35,6% à fin 2023 et 24,2% en retenant la définition réglementaire. Le taux global est en progression cette année, notamment grâce à une amélioration de la collecte de données, principalement sur le résidentiel allemand et le portefeuille hôtelier. L'impact de l'évolution des seuils des top 15% et top 30% est compensé à l'échelle du groupe mais a conduit à d'importantes variations sur le portefeuille Bureaux France et Hôtels (jusqu'à 20% d'évolution du seuil sur certaines classes d'actif). L'analyse conduite à la maille actif dans le cadre de la mise en œuvre des indicateurs taxonomie a permis d'identifier des leviers d'amélioration rapides pour certains actifs. Certains actifs pourront également remplir les conditions d'alignement suite aux investissements mis en œuvre dans le cadre de la trajectoire carbone du Groupe (3.3). De plus, l'amélioration du processus de collecte de données à la maille chantier (taux de valorisation des déchets, étiquettes énergétiques des équipements, débits d'eau des installations sanitaires) est un levier identifié pour affiner les calculs sur l'activité de promotion.

(1) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202302486

(2) https://resources.taloen.fr/resources/documents/6716_Taxonomie_OID__01.pdf

(3) <https://index-esg.com/>

(4) <https://zebra-monitoring.enerdata.net/>

Alignement des CAPEX – Qu'est-ce qu'un CAPEX vert au sens de la taxonomie ?

Contrairement au chiffre d'affaires, les CAPEX peuvent être "verts" soit au titre de l'atténuation soit au titre de l'adaptation au changement climatique. A noter que si un CAPEX est vert au titre de l'atténuation, il l'est de fait au titre de l'adaptation compte

tenu des critères de contribution substantielle et DNSH pour les activités identifiées. Cela est lié au fait que, pour les activités immobilières, le DNSH Adaptation au titre de l'objectif d'atténuation est identique au critère de contribution substantielle au titre de l'objectif d'adaptation. Le tableau suivant détaille les critères de définition d'un CAPEX "vert" selon sa nature et l'activité à laquelle il se rapporte.

	Acquisition et construction (tous les CAPEX liés aux actifs, indistinctement de la nature du CAPEX, yc. développements)	Rénovation de bâtiments existants (DNSH additionnels : eau, pollution économie circulaire,)	CAPEX verts « par nature »
Atténuation	Respect de la définition d'un bâtiment vert (ci-dessus)	Gain de 30% en énergie primaire par rapport à l'état initial	Installation, maintenance et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (en respectant les meilleurs standards), stations de recharge pour véhicules électriques, systèmes de management de la performance énergétique ou d'équipements de production d'énergie renouvelable
Adaptation	Appartenance Top 30% ou DPE CNZEB pour les bâtiments neufs	Respect des réglementations thermiques en matière de rénovation	

À fin 2023, **73% des CAPEX de Covivio étaient ainsi alignés** au sens de la taxonomie (75% en retenant la définition opérationnelle) au regard de l'objectif d'adaptation ⁽¹⁾. Ce taux est en légère diminution par rapport à 2022 en raison de la diminution de la part relative des développements dans les CAPEX totaux. Grâce à un important travail de remontée d'information, Covivio a identifié environ 28 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique (vs. 17 M€), soit 5,7% des CAPEX totaux.

Analyse climatique

En tant que critère de contribution substantielle pour les CAPEX d'adaptation ou DNSH pour l'objectif d'atténuation, la réalisation d'une analyse de risques climatiques est obligatoire dans tous les cas, afin de qualifier une activité verte. Pour répondre à cette nécessité, Covivio s'est appuyé sur l'étude MSCI Climate Value at-Risk réalisée depuis 2020 à la maille actif (3.3). Afin de retenir un *worst case scenario*, tel que requis par le Règlement taxonomie, Covivio a retenu le scénario RCP8.5 pour cette analyse des risques physiques.

Respect des garanties minimales

Covivio a travaillé avec un tiers pour étudier la conformité de ses

procédures et politiques en place en matière de garanties minimales. Les garanties minimales visées à l'article 3, point c) du Règlement Taxonomie sont des procédures qu'une entreprise met en œuvre pour s'aligner sur les principes directeurs de l'OCDE à l'attention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Ces derniers comprennent les principes et les droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail, et par la Charte internationale des droits de l'homme. L'analyse conduite par Covivio s'est appuyée sur ces principes directeurs ainsi que les documents déjà publiés et les engagements pris par le Groupe : Charte éthique Groupe et procédures internes, Document d'Enregistrement Universel, Communication on Progress du Global Compact, Charte de la Diversité, Charte achats responsables, etc. Aucun point d'attention n'a été révélé à la suite de cette analyse au regard des 10 points d'étude suivants : Politique droits humains ; Cartographie des risques droits humains et due diligence ; Actions de prévention et d'atténuation et suivi de leur mise en œuvre ; Mécanisme d'alerte ; Communication ; Intérêts des consommateurs ; Anti-corruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses).

Tableau récapitulatif des indicateurs taxonomiques au 31/12/2023

	Part de CA / CA		Part de CAPEX / CAPEX	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
Atténuation du changement climatique	24,2%	74,5%	68,6%	100%
Adaptation au changement climatique	0%	0%	73,3%	100%
Ressources aquatiques et marines		0%		0%
Economie circulaire	Non requis en 2023	0,6%	Non requis en 2023	0%
Pollution		0%		0%
Biodiversité et écosystèmes		22,9%		0%
TOTAL Définition réglementaire	24,2%	97,4%	73,3%	100%
	35,6%			
TOTAL Définition opérationnelle (Loyers nets et EBITDA)	35,6% (/activités éligibles climat)	92% (climat)	75,4%	100%

L'ensemble des résultats est présenté en 3.7.3 dans les tableaux dédiés.

Les résultats au niveau des filiales de Covivio sont les suivants :

- Covivio Immobilien : chiffre d'affaires : 32,8% aligné (100% éligible) / CAPEX : 45,1% alignés (100% éligibles)
- Covivio Hotels : chiffre d'affaires : 11,7% aligné (100% éligible) / CAPEX : 56,4% alignés (100% éligibles)

(1) 57% au regard de l'objectif d'atténuation.

Actions et indicateurs mis en place au regard des trois conditions de conformité de la taxonomie

Trois conditions à respecter	Exemples d'actions Covivio	Chapitre	Indicateurs suivis
L'activité doit contribuer substantiellement à l'un des six objectifs environnementaux, détaillés ci-après			
1. Atténuation du changement climatique	Construction et rénovation de bâtiments certifiés avec de hauts niveaux de performance environnementale Cahier des charges ACV européen afin de rendre les ACV plus comparables Installation d'équipements et de matériaux à hautes performances (CVC, façades, isolation, etc.) Installation de bornes ou d'emplacements pour véhicules électriques sur les nouveaux projets Reporting sur les risques environnementaux	3.3.1.3	Taux de certification Plan pluriannuel de travaux
	Reporting annuel et objectif de réduction des consommations énergétiques du parc Trajectoire carbone	3.3.2.2	Intensité énergétique Intensité carbone et trajectoire carbone SBTi
	Sensibilisation des locataires et certification environnementale des actifs en exploitation	3.3.1.1	Niveau de DPE
2. Adaptation au changement climatique	Adaptation progressive du portefeuille via la livraison d'immeubles aux meilleurs standards et rénovation énergétique du parc	3.3.1.3	Taux de certification Plan de travaux pluriannuel
	Suivi des risques environnementaux et travaux sur la résilience du parc Déploiement d'un dispositif de supervision et généralisation de la GTB sur les actifs Due diligence environnementale pour les acquisitions	3.3.3	Part de sites suivis pour risques environnementaux
3. Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources	Consommation d'eau Chartes chantiers propres sur les projets certifiés	3.3.2.4	Intensité eau du parc
4. Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	Chartes Biodiversité pour la construction et l'exploitation, cartographie biodiversité, etc.	3.4.1.4	Part des sites analysés Surface labellisée en matière de biodiversité
5. Prévention de la pollution et contrôle	Reporting sur les risques environnementaux Procédures spécifiques sur les chantiers pour le traitement des pollutions	3.3.3	Part des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux
6. Transition vers une économie circulaire	Travaux sur l'économie circulaire : programme HQE Performance, réemploi de matériaux,	3.3.2.1	Taux de certification
	Recours à des certifications et labels pour le bâti et/ou l'exploitation	3.3.1.3	Suivi des certifications
	Construction bas carbone – ACV	3.3.2.3.4	Trajectoire carbone approuvée SBTi
	Analyse du dimensionnement des équipements/installations	3.3.2.1	Études techniques phase chantier
	Respect de référentiels internationaux reconnus tant pour les volets financiers qu'extra-financiers	3.7	Référentiels EPRA sBPR / TCFD / GRI / SASB
	Choix de localisation	3.4.1.5	Études phase chantier
	Études résilience ciblées	3.3.3.1	Climate Value at-risk
	Veille réglementaire	3.7.3	

L'entreprise doit respecter les garanties sociales minimales : respect des huit « conventions fondamentales » de l'Organisation Internationale du Travail

Les huit conventions fondamentales sont les suivantes :

Convention n° 87 sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical, 1948			
Convention n° 98 sur le droit d'organisation et de négociation collective, 1949			
Convention n° 29 sur le travail forcé, 1930 + son protocole de 2014			
Convention n° 105 sur l'abolition du travail forcé, 1957	En tant que signataire de la Charte de la Diversité et du Pacte Mondial où il atteint le niveau GC Advanced (Global Compact – niveau avancé), Covivio s'attache à observer les huit conventions fondamentales de l'OIT, et à la faire respecter par ses fournisseurs	3.5.1	Publication d'une Communication sur le
Convention n° 138 sur l'âge minimum, 1973		3.7.3	progrès (COP) annuelle sur le site du Pacte Mondial
Convention n° 182 sur les pires formes de travail des enfants, 1999			
Convention n° 100 sur l'égalité de rémunération, 1951			
Convention n° 111 concernant la discrimination (emploi et profession), 1958			

3.3.4.2 Des financements indexés sur des critères ESG

Pionnier dans l'émission d'obligations vertes (*green bonds*) depuis 2016, Covivio a franchi une étape clé dans l'alignement de sa politique financière avec ses ambitions ESG, en finalisant la transformation de ses souches obligataires en *green bonds*, lui permettant ainsi d'avoir un portefeuille d'obligations Covivio et Covivio Hotels (3,5 Md€ et 0,9 Md€ Covivio Hotels) 100% vert. Par ailleurs, Covivio a signé près de 1,2 Md€ de lignes de crédit *corporate* intégrant des critères, soit au total 57% de sa dette totale (vs. 38% en 2022).

3.3.4.2.1 Covivio, pionnier dans l'émission d'obligations vertes

Dans le cadre du nouveau Sustainable Bond Framework publié en 2022 pour son activité de bureaux, intégrant progressivement les critères de la Taxonomie européenne et dont l'alignement aux Green Bond Principles et aux Sustainability Linked Bond Principles (publiés par l'International Capital Market Association) a été confirmé par Moody's ESG ⁽¹⁾, les actifs éligibles aux Sustainable Bonds devront :

1. présenter une certification d'un niveau minimum HQE Excellent, BREEAM Excellent (Very good pour les actifs déjà livrés), LEED Gold ou DGNB Gold
2. être situé à moins de 500 mètres d'un transport en commun
3. disposer d'une annexe ou de clauses vertes sur les baux en France et les nouveaux baux en Italie et en Allemagne.

À fin 2023, le portefeuille éligible est de 6 Md€ (5,3 Md€ nets de la dette financière externe déjà allouée), Covivio a également financé 3,1 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique en 2023 *via* ce Framework. Ce portefeuille couvre ainsi les 3,5 Md€ d'obligations émises par Covivio.

Moody's ESG, dans sa Second Party Opinion, reconnaît la cohérence du *Sustainable Bond Framework* avec la stratégie et les objectifs RSE de Covivio, et attribue une note [« Robuste »] à la contribution, impacts attendus, et gestion des risques RSE du Framework couvrant les *Green Bonds*. Les indicateurs clés de performance et les objectifs de réduction d'emprunte carbone de Covivio bénéficient quant à eux de la meilleure note « Avancé », tout comme la performance RSE globale de Covivio.

Le succès de ces émissions marque la reconnaissance de la stratégie de Covivio en matière de développement durable et ont permis à Covivio d'élargir sensiblement le cercle des acteurs qui le financent, avec une belle diversité au plan international.

3.3.4.2.2 Covivio Hotels, une étape supplémentaire franchie en 2023

Afin d'aligner sa politique financière avec ses ambitions ESG et de confirmer son rôle pionnier dans l'industrie hôtelière, Covivio Hotels est devenue la première foncière hôtelière en Europe à se doter d'un *Green Financing Framework*, avec l'engagement que ses prochaines émissions obligataires soient réalisées sous format *Green Bonds*. Dans le cadre de ce *Green Financing Framework*, les actifs éligibles en exploitation devront répondre à au moins un des critères suivants :

1. intensité carbone de l'actif inférieure au seuil de consommation nécessaire pour respecter la trajectoire 1,5°C de l'Accord de Paris telle que définie par le CRREM et validée par SBTi (*Science Based Targets initiatives*)
2. alignement complet à la taxonomie pour l'activité d'acquisition et de détention d'actifs immobiliers
3. certification HQE 'Excellent'/ BREEAM 'Excellent'/ LEED ou DGNB 'Gold' ou supérieur.

En lien avec ses engagements historiques, les actifs devront également être situés à moins de 500 mètres des transports en commun et les nouveaux baux devront bénéficier de clauses vertes.

Par ailleurs, Covivio Hotels a prévu la possibilité d'inclure le financement de constructions neuves, de restructurations, d'installations d'équipements de production d'énergie renouvelable ainsi que de travaux d'efficacité énergétique.

À fin 2023, 3,9 Md€ (2,9 Md€ nets de la dette financière externe déjà allouée) d'actifs hôteliers sont éligibles à ce *Green Financing Framework*. Covivio Hotels envisage d'accroître cette part, notamment grâce au travail d'amélioration continue de la qualité de son patrimoine et a financé 4,6 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique en 2023 dans le cadre de ce Framework.

Moody's Investors Services, dans sa Second Party Opinion, reconnaît la qualité du *Green Financing Framework* en lui attribuant la note SQS 2 'Very Good', en ligne avec les meilleures notes au sein du secteur des foncières européennes. La contribution globale du *Green Financing Framework* au développement durable est qualifiée de 'Significant' et son alignement aux *Green Loan/Bond Principles* de 'Best Practices'.

(1) <https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2023/08/Covivio-Second-Party-Opinion-on-Green-Bonds.pdf>

3.3.4.2.3 Une performance vérifiée

Au-delà des vérifications menées en interne pour s'assurer de la conformité aux critères d'éligibilité, Covivio a de nouveau fait appel à Moody's ESG (ex Vigeo-Eiris) pour réaliser une *Second Party Opinion*. Par ailleurs, pour vérifier la bonne allocation des fonds conformément aux principes énoncés dans le *Green Bond Framework*, ainsi que les indicateurs de performance environnementale, Covivio s'engage à faire appel à un tiers indépendant annuellement. Le rapport de vérification du tiers indépendant est publié sur le site internet de Covivio, ainsi que dans le présent document aux chapitres 3.8.2 et 3.8.3. Les indicateurs sélectionnés dans le cadre du Green Bond et vérifiés par le tiers indépendant sont en cohérence avec les indicateurs GRI Standards et les recommandations des *Green Bond Principles*. Ils couvrent les indicateurs de reporting du portefeuille (3.7.1.2).

Indicateurs d'impact du portefeuille Green bonds Bureaux

Le portefeuille éligible au Sustainable Financing Framework de Covivio s'élève à 6 Md€ (5,3 Md€ nets de la dette financière externe déjà allouée). Il se répartit géographiquement de la manière suivante : France (52%), Italie (33%), Allemagne (15%). Avec 4,2 Md€ d'actifs alignés à l'objectif d'atténuation du changement climatique de la taxonomie européenne (principalement pour les activités 7.7 et 7.2 de détention et de rénovation d'actifs), Covivio peut ainsi couvrir 100% de ses émissions (soit 3,5 Md€) avec des actifs alignés. À noter que dans un souci d'alignement avec son reporting, Covivio ne considère ici que les actifs pleinement alignés (critère de contribution, DNSH et garanties minimales) bien que son Framework ne requiert que le critère de contribution substantielle.

Indicateur	Performance
Répartition des fonds par catégorie	67,6% Green Building / 32,4% Energy performance
Répartition des fonds par type de financement	54,2% refinancement / 45,8% financement
Consommation totale d'énergie et intensité (énergie finale)	90 179 MWhef - 146 kWh/m ² /an
Consommation totale d'énergie et intensité (énergie primaire)	129 342 MWhep - 210 kWh/m ² /an
Émissions de gaz à effet de serre et intensité	7 537 teqCO ₂ - 12,2 kgeqCO ₂ /m ² /an
Évolution des émissions de gaz à effet de serre par rapport à N-1 (périmètre constant)	-7,4%, soit un gain de 354 teqCO ₂ /m ²
Émissions de gaz à effet de serre évitées (par rapport à une intensité de benchmark – IndexESG Deepki) ⁽¹⁾	4 366 teqCO ₂
Consommation totale d'eau et intensité	273 531 m ³ - 0,45 m ³ /m ² /an
Production de déchets et taux de recyclage	2 379 t - 40% Taux de couverture : 58%
Accessibilité aux transports en commun	100% à moins de 500 mètres des transports en commun
Taux de certification environnementale	98,4%
Taux d'alignement à la taxonomie (objectif d'atténuation du changement climatique)	77%, soit 4,6 Md€ (4,2 Md€ nets) permettant ainsi de couvrir 100% du montant des émissions vertes de Covivio
Investissements directement liés à l'amélioration de la performance énergétique du parc (activité 7.3 de la taxonomie)	3,1 M€

Indicateurs d'impact du portefeuille Green bonds Hotels

Le portefeuille éligible au Sustainable Financing Framework de Covivio Hotels s'élève à 3,9 Md€ (2,9 Md€ nets de la dette financière externe déjà allouée). Il se répartit géographiquement de la manière suivante : Allemagne (35%), France (34%), UK (8%), Italie (8%), autres pays européens (15%). Avec 1,3 Md€ (900 M€ nets) d'actifs alignés à l'objectif d'atténuation du changement climatique de la taxonomie européenne (exclusivement pour l'activité 7.7 d'acquisition et de détention d'actifs immobiliers), Covivio Hotels peut ainsi couvrir 100% de ses émissions (soit 0,9 Md€) avec des actifs alignés (critère de contribution substantielle, DNSH et garanties minimales conformément à son framework).

Indicateur	Performance
Répartition des fonds par catégorie	99,8% Green Building / 0,2% Energy performance
Répartition des fonds par type de financement	99,8% refinancement / 0,2% financement
Consommation totale d'énergie et intensité (énergie finale)	217 222 MWhef - 173 kWh/m ² /an
Consommation totale d'énergie et intensité (énergie primaire)	321 949 MWhep - 256 kWh/m ² /an
Émissions de gaz à effet de serre et intensité	25 809 teqCO ₂ - 20,5 kgeqCO ₂ /m ² /an
Évolution des émissions de gaz à effet de serre par rapport à N-1 (périmètre constant)	-7,6%, soit un gain de 1 982 teqCO ₂ /m ²
Émissions de gaz à effet de serre évitées (par rapport à une intensité de benchmark – IndexESG Deepki)	17 182 teqCO ₂
Consommation totale d'eau et intensité	1,6 million de m ³ - 1,38 m ³ /m ² /an
Production de déchets et taux de recyclage	1 781 t - 38% Taux de couverture : 38%
Accessibilité aux transports en commun	100% à moins de 500 mètres des transports en commun
Taux de certification environnementale	96,6%
Taux d'alignement à la taxonomie (objectif d'atténuation du changement climatique)	32%, soit 1,3 Md€ (900 M€ nets) permettant ainsi de couvrir 100% du montant des émissions vertes de Covivio Hotels
Investissements directement liés à l'amélioration de la performance énergétique du parc (activité 7.3 de la taxonomie)	4,6 M€

(1) Ce calcul d'émissions évitées est mis à titre d'information, il s'appuie sur des benchmarks établis par des tiers, dont Covivio n'a pas la responsabilité.

3.3.4.2.4 Liste des actifs et respect des critères

Portefeuille d'actifs sélectionnés - Bureaux

(au 31/12/2023)

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2023	Surfaces en 100% au 31/12/2023	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux en Allemagne/ Italie)	Accessibilité <500m
FONTENAY SOUS BOIS / LE FLORIA	FONTENAY SOUS BOIS	France	Livré	9 175	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	✓	✓
LA DEFENSE / CB21	COURBEVOIE	France	Livré	68 076	Bâtiment vert	Certification Exploitation > Very Good	✓	✓
ISSY LES MOULINEAUX / ATLANTIS	ISSY LES MOULINEAUX	France	Livré	11 461	Bâtiment vert	Certification Exploitation > Very Good	✓	✓
PARIS / ART&CO	PARIS	France	Livré	13 599	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
VELIZY / DASSAULT CAMPUS	VELIZY VILLACOUBLAY	France	Livré	56 193	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	✓	✓
BOULOGNE / GRENIER	BOULOGNE -BILLANCOURT	France	Livré	7 755	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
MELUN / CHAUSSY	MELUN	France	Livré	10 327	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
LYON / SILEX 2	LYON	France	Livré	31 050	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	✓	✓
LYON / SILEX 1	LYON	France	Livré	10 648	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
NANTES / TANNEURS	NANTES	France	Livré	10 433	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
LEVALLOIS PERRET / THAIS	LEVALLOIS-PERRET	France	Livré	5 563	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	✓	✓
PARIS / GOBELINS	PARIS	France	Livré	4 442	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	✓	✓
PARIS / CHERCHE-MIDI	PARIS	France	Livré	3 510	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
PARIS / STEEL	PARIS	France	Livré	3 681	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	✓	✓
PARIS / RASPAIL	PARIS	France	Livré	-	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
BOULOGNE / MOLITOR	BOULOGNE -BILLANCOURT	France	Livré	4 434	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
LEVALLOIS-PERRET / PEREIRE	LEVALLOIS-PERRET	France	Livré	7 864	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
VELIZY / DASSAULT CAMPUS EXTENSION	VELIZY VILLACOUBLAY	France	Livré	12 834	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
VELIZY / NEW VELIZY	VELIZY VILLACOUBLAY	France	Livré	46 751	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	✓	✓
MARSEILLE / EUROMED CALYPSO	MARSEILLE	France	Livré	9 800	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
CHARENTON / LIBERTE	CHARENTON-LE-PONT	France	Livré	26 590	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
ORLY / CDO ASKIA BUREAUX	ORLY	France	Livré	17 892	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
MONTROUGE / FLOW	MONTROUGE	France	Livré	23 430	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
PARIS / JEAN GOUJON	PARIS	France	Livré	8 677	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	✓	✓
ORLY / CŒUR D'ORLY BELAÏA	ORLY	France	Livré	23 868	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
BORDEAUX / CITE NUMERIQUE	BEGLES	France	Livré	18 462	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
CHATILLON / IRO	CHATILLON	France	Livré	25 626	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
LEVALLOIS PERRET / MASLO	LEVALLOIS-PERRET	France	Livré	20 814	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	✓	✓
SAINT OUEN / SO POP	SAINT OUEN	France	Livré	32 449	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
VELIZY / EXTENSION	VELIZY VILLACOUBLAY	France	Livré	27 655	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
PARIS / N2 BATIGNOLLES	PARIS	France	Livré	9 985	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
PARIS / MONCEAU	PARIS	France	Développement	11 177	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	N/A	✓
PARIS / MADRID - SAINT LAZARE	PARIS	France	Développement	5 837	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	N/A	✓
PARIS / GRANDS BOULEVARDS	PARIS	France	Développement	7 346	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	N/A	✓
PARIS / BOBILLOT	PARIS	France	Développement	3 652	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	N/A	✓
MEUDON / VIBE	MEUDON LA FORET	France	Développement	38 000	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	N/A	✓
Y2	Frankfurt	Allemagne	Livré	30 930	Bâtiment vert	Taxonomie	N/A	✓
OBERHAUSEN HQ	Oberhausen	Allemagne	Livré	12 945	Bâtiment vert	Certification Exploitation > Very Good	N/A	✓

Déclaration de performance extra-financière 2023

Bâtiment durable : une politique environnementale ambitieuse

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2023	Surfaces en 100% au 31/12/2023	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux en Allemagne/Italie)	Accessibilité <500m
BERLIN HQ	Berlin	Allemagne	Livré	2 368	Bâtiment vert	Certification Exploitation > Very Good	N/A	✓
LOTTE	Portsdam	Allemagne	Livré	10 904	Bâtiment vert	Taxonomie	N/A	✓
Herzogenenterrassen	Düsseldorf	Allemagne	En Développement	55 717	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	N/A	✓
Plano	Berlin	Allemagne	Livré	-	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	N/A	✓
Alexanderplatz D3	Berlin	Allemagne	En Développement	-	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	N/A	✓
LOFT - Alt Moabit	Berlin	Allemagne	En Développement	5 152	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	N/A	✓
PIAZZA MONTE TITANO 10	MILANO	Italie	Livré	5 951	Efficacité énergétique	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
PIAZZA S. FEDELE 2	MILANO	Italie	Livré	5 089	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
PIAZZA SAN FEDELE 4	MILANO	Italie	Livré	3 426	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
PIAZZA SIGMUND FREUD (ACCESSORI) 1	MILANO	Italie	Livré	2 339	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
PIAZZA SIGMUND FREUD (CORPO C) 1	MILANO	Italie	Livré	5 784	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE A) 1	MILANO	Italie	Livré	16 349	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE B) 1	MILANO	Italie	Livré	16 567	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
SYMBIOSIS - EDIFICIO SCHOOL	MILANO	Italie	Livré	7 938	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
SYMBIOSIS - EDIFICIO AB E AUTO	MILANO	Italie	Livré	20 832	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
THE SIGN - EDIFICIO A	MILANO	Italie	Livré	9 588	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
VIA AMEDEI 8	MILANO	Italie	Livré	6 550	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
VIA DANTE 7 - OFFICE WELLIO	MILANO	Italie	Livré	4 542	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	Sur nouveaux baux	✓
VIA MESSINA 38 (TORRE A)	MILANO	Italie	Livré	4 624	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
VIA MESSINA 38 (TORRE B)	MILANO	Italie	Livré	5 312	Bâtiment vert	Certification Exploitation > Very Good	Sur nouveaux baux	✓
VIA MESSINA 38 (TORRE C)	MILANO	Italie	Livré	5 309	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
VIA ROMBON 11	MILANO	Italie	Livré	7 165	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
SYMBIOSIS - EDIFICIO D	MILANO	Italie	Livré	18 004	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
THE SIGN - EDIFICIO B	MILANO	Italie	Livré	12 427	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
THE SIGN - EDIFICIO C	MILANO	Italie	Livré	4 630	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
VIA DELL' UNIONE 1 - OFFICE	MILANO	Italie	Livré	4 300	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	Sur nouveaux baux	✓
CORSO FERRUCCI 112	TORINO	Italie	Livré	39 214	Bâtiment vert	Taxonomie	Sur nouveaux baux	✓
CORSO ITALIA 19	MILANO	Italie	En Développement	12 081	Efficacité énergétique	Certification Rénovation > Excellent	N/A	✓
SYMBIOSIS - EDIFICIO C+E	MILANO	Italie	En Développement	23 153	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	N/A	✓
SYMBIOSIS - EDIFICIO G+H	MILANO	Italie	En Développement	37 297	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	N/A	✓
THE SIGN - EDIFICIO D	MILANO	Italie	En Développement	12 437	Bâtiment vert	Certification Construction > Excellent	N/A	✓
MILANOFIORI - VIA STRADA 8	ROZZANO	Italie	En Développement	25 698	Efficacité énergétique	Taxonomie	N/A	✓

Portefeuille d'actifs sélectionnés - Hôtels

(au 31/12/2023)

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2022	Surfaces en 100% au 31/12/2023	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux hors France)	Accessibilité <500m
Baden Airpark	Rheinmünster	Allemagne	Livré	1 879	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Erlangen	Erlangen	Allemagne	Livré	2 167	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Freiburg	Freiburg	Allemagne	Livré	2 080	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Mannheim	Mannheim	Allemagne	Livré	2 290	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Niederrad	Francfort	Allemagne	Livré	3 005	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Berlin-Potsdamer	Berlin	Allemagne	Livré	3 045	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Braunschweig	Braunschweig	Allemagne	Livré	1 776	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Hannover Nord	Hannovre	Allemagne	Livré	1 876	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Herne	Herne	Allemagne	Livré	1 574	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Köln-Porz	Köln-Porz	Allemagne	Livré	2 063	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Köln	Frechen	Allemagne	Livré	2 116	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Aachen	Würselen	Allemagne	Livré	1 776	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Frankfurt-Nord	Francfort	Allemagne	Livré	2 107	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Mainz	Mainz	Allemagne	Livré	1 999	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Mülheim	Mülheim a.d.Ruhr	Allemagne	Livré	2 306	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Berlin Messe	Berlin	Allemagne	Livré	4 402	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Erfurt	Erfurt	Allemagne	Livré	2 597	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Duisburg	Duisburg	Allemagne	Livré	2 706	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Berlin-Süd	Genshagen	Allemagne	Livré	1 827	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Düsseldorf Airport	Düsseldorf	Allemagne	Livré	2 262	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Munich Airport - Hallbergmoos	Hallbergmoos	Allemagne	Livré	2 864	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Essen	Essen	Allemagne	Livré	2 900	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Regensburg	Regensburg	Allemagne	Livré	3 109	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Mönchengladbach	Mönchengladbach	Allemagne	Livré	2 450	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Würzburg	Würzburg	Allemagne	Livré	1 837	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Böblingen	Böblingen	Allemagne	Livré	2 430	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Heidelberg	Heidelberg	Allemagne	Livré	2 506	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Nuremberg	Nuremberg	Allemagne	Livré	4 656	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Osnabruck	Osnabruck	Allemagne	Livré	2 358	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Potsdam	Potsdam	Allemagne	Livré	2 626	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Konstanz	Konstanz	Allemagne	Livré	2 400	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
München	Aschheim	Allemagne	Livré	2 666	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Lübeck	Lübeck	Allemagne	Livré	3 502	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Hamburg East	Hamburg	Allemagne	Livré	4 132	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Première Classe Frankfurt-Offenbach	Francfort	Allemagne	Livré	1 626	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Première Classe Schweinfurt	Schweinfurt	Allemagne	Livré	1 626	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Première Classe Hannover	Hannovre	Allemagne	Livré	1 626	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Première Classe Düsseldorf - Ratingen	Düsseldorf	Allemagne	Livré	1 627	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Première Classe Berlin	Berlin	Allemagne	Livré	2 239	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Première Classe Düsseldorf City Sud	Düsseldorf	Allemagne	Livré	2 162	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Première Classe Köln	Cologne	Allemagne	Livré	2 239	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Meininger Munich	Munich	Allemagne	Livré	6 969	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Motel One Frankfurt Niederrad	Francfort	Allemagne	Livré	5 377	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
NH Nuremberg	Nuremberg	Allemagne	Livré	12 901	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
NH Düsseldorf Königsallee	Düsseldorf	Allemagne	Livré	3 413	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
NH Berlin City Ost	Berlin	Allemagne	Livré	2 847	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
NH Hamburg Mitte	Hamburg	Allemagne	Livré	5 735	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Ibis Dresden	Dresde	Allemagne	Livré	38 415	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Mercure Potsdam City	Potsdam	Allemagne	Livré	13 555	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Pullman Dresden Newa	Dresde	Allemagne	Livré	18 192	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
The Westin Grand Berlin	Berlin	Allemagne	Livré	34 494	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
The Westin Leipzig	Leipzig	Allemagne	Livré	45 579	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Radisson Blu Leipzig	Leipzig	Allemagne	Livré	20 705	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Radisson Blu Erfurt	Erfurt	Allemagne	Livré	16 000	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Park Inn Alexander Platz	Berlin	Allemagne	Livré	81 313	Bâtiment vert	CRREM	*	✓

Déclaration de performance extra-financière 2023

Bâtiment durable : une politique environnementale ambitieuse

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2022	Surfaces en 100% au 31/12/2023	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux hors France)	Accessibilité <500m
NOVOTEL BRUXELLES GRD PLACE	Bruxelles	Belgique	Livré	7 870	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
NOVOTEL GENT CENTRUM	Gand	Belgique	Livré	7 393	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
IBIS BRUSSELS AIRPORT	Machelen	Belgique	Livré	2 648	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
IBIS BRUGGE CENTRUM	Bruges	Belgique	Livré	3 768	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
IBIS ANTWERPEN CENTRUM	Antwerpen	Belgique	Livré	4 476	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
IBIS GENT OPERA	Gand	Belgique	Livré	4 250	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
IBIS BRUSSELS. EXPO ATOMIUM	Grimbergen	Belgique	Livré	3 689	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Crowne Plaza Brussels Airport	Bruxelles	Belgique	Livré	21 243	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Park Inn Louvain	Louvain	Belgique	Livré	6 728	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
IBIS Brussels City Centrum Ste Catherine	BRUXELLES	Belgique	Livré	6 724	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
IBIS Gent Centrum St Baafs Kathedraal	GENT	Belgique	Livré	4 150	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Alicante	Alicante	Espagne	Livré	6 519	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
AC Forum Barcelona	Barcelone	Espagne	Livré	29 940	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
IBIS BUDGET TOULOUSE MATABIAU CENTRE GARE	Toulouse	France	Livré	3 500	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS PARIS LA FAYETTE	Paris	France	Livré	1 432	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL LYON NORD	Dardilly	France	Livré	4 283	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL PARIS CERGY	Cergy-Pontoise	France	Livré	7 717	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL PARIS MASSY	Palaiseau	France	Livré	5 826	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL PARIS ROISSY	Roissy	France	Livré	10 014	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
NOVOTEL PARIS ST QUENTIN	Magny-les-Hameaux	France	Livré	7 171	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL STRASBOURG HALLE	Strasbourg	France	Livré	3 762	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL TOULOUSE COMPANS	Toulouse	France	Livré	7 410	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL ATRIA GRENOBLE	Grenoble	France	Livré	6 004	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL ATRIA RUEIL	Rueil-Malmaison	France	Livré	7 620	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS ANNECY	Anancy	France	Livré	2 661	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BORDEAUX LAC 2	Bordeaux	France	Livré	4 713	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS CHARTRES CENTRE	Chartres	France	Livré	1 443	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS LIMOGES CENTRE	Limoges	France	Livré	1 977	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
IBIS MARSEILLE CENTRE	Marseille	France	Livré	1 310	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS METZ CENTRE CATHEDRALE	Metz	France	Livré	2 094	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS NICE CENTRE	Nice	France	Livré	7 038	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS PARIS BASTILLE OPERA	Paris	France	Livré	7 862	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS PARIS VERSAILLES PARLY 2	Le Chesnay	France	Livré	1 851	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS ROUEN CENTRE RIVE DROITE	Rouen	France	Livré	2 570	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS ROUEN CENTRE RIVE GAUCHE	Rouen	France	Livré	2 398	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS STRASBOURG CENTRE PETITE FRANCE	Strasbourg	France	Livré	2 814	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS STRASBOURG CENTRE HISTORIQUE	Strasbourg	France	Livré	5 781	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS TOULOUSE BLAGNAC AEROPORT	Blagnac	France	Livré	2 932	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
MERCURE LYON LUMIERE	Lyon	France	Livré	3 782	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
MERCURE PARIS LA DEFENSE	Nanterre	France	Livré	5 851	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
MERCURE ST QUENTIN	Montigny le Bretonneux	France	Livré	3 507	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
NOVOTEL BORDEAUX C MERIADECK	Bordeaux	France	Livré	5 374	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL LILLE CENTRE PALAIS CONGRES	Lille	France	Livré	4 360	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL NIMES CENTRE ATRIA	Nîmes	France	Livré	6 414	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL PARIS PONT DE SEVRES	Sèvres	France	Livré	5 062	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET L'ISLE ADAM	L'Isle d'Adam	France	Livré	1 410	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓



Déclaration de performance extra-financière 2023

Bâtiment durable : une politique environnementale ambitieuse

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2022	Surfaces en 100% au 31/12/2023	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux hors France)	Accessibilité <500m
IBIS ARRAS	Arras	France	Livré	1 354	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS AVIGNON GARE	Avignon	France	Livré	2 361	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BORDEAUX GARE	Bordeaux	France	Livré	2 100	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS FONTAINEBLEAU	Fontainebleau	France	Livré	2 615	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
IBIS MARSEILLE PRADO	Marseille	France	Livré	2 975	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS NANCY CENTRE GARE	Nancy	France	Livré	2 436	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS ORLEANS CENTRE GARE	Orléans	France	Livré	1 941	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS PARIS CAMBRONNE	Paris	France	Livré	15 235	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS STRASBOURG HALLES	Strasbourg	France	Livré	2 600	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS STYLES PARIS BERCY	Paris	France	Livré	7 944	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
MERCURE STRASBOURG	Strasbourg	France	Livré	3 792	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NOVOTEL LILLE FLANDRES	Lille	France	Livré	3 780	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
MERCURE PARIS PORTE ST CLOUD	Boulogne Billancourt	France	Livré	9 920	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Angers 1	BEAUCOUZE	France	Livré	1 367	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Aulnay sous Bois	AULNAY-SOUS-BOIS	France	Livré	2 620	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Dreux	DREUX	France	Livré	1 002	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Evry Lisses 1	EVRY LES LISSES	France	Livré	1 839	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Evry Lisses 2	EVRY LES LISSES	France	Livré	1 918	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Besançon	BESANCON	France	Livré	920	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Beziers	VILLENEUVE LES BÉZIERS	France	Livré	1 468	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Bordeaux Bruges	Bordeaux	France	Livré	1 683	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Bordeaux Mérignac	MÉRIGNAC	France	Livré	1 574	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Hyères	HYERES	France	Livré	918	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
La Queue en Brie	LA QUEUE EN BRIE	France	Livré	1 076	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Brest Kergaradec	BREST KERGARADec	France	Livré	935	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Brest Port	BREST	France	Livré	2 389	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Caen Mémorial	SAINT-CONTEST	France	Livré	1 362	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Chambéry	CHAMBERY	France	Livré	1 653	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Le Mans Sud	ARNAGE	France	Livré	1 367	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Lens Noyelles Godault	NOYELLES-GODAULT	France	Livré	1 612	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Nantes Saint Herblain	SAINT HERBLAIN	France	Livré	1 683	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Orgeval	ORGEVAL	France	Livré	1 617	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Louveciennes	LOUVECIENNES	France	Livré	1 822	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Poitiers 1	CHASSENEUIL -DU-POITOU	France	Livré	1 442	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Lyon Gambetta	LYON	France	Livré	2 617	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Lyon Montplaisir	LYON	France	Livré	2 740	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Poitiers 3	CHASSENEUIL -DU-POITOU	France	Livré	2 353	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Lyon Vénissieux	VENISSIEUX	France	Livré	3 515	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Malakoff - Paris Parc des Expositions	MALAKOFF	France	Livré	5 225	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Rennes Cession Sévigné	CESSON-SEVIGNE	France	Livré	1 859	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Rennes Saint Grégoire	SAINT GREGOIRE CEDEX	France	Livré	1 574	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Rouen Saint Etienne du Rouvray	ST ETIENNE-DU-ROUVRAY	France	Livré	1 441	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Maurepas	MAUREPAS	France	Livré	1 362	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Metz Augny	AUGNY	France	Livré	1 368	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Nantes centre	NANTES	France	Livré	1 723	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Nantes La Beaujoire	NANTES	France	Livré	1 367	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Cholet	CHOLET	France	Livré	1 355	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Saint Michel sur Orge	SAINT -MICHEL-SUR-ORGE	France	Livré	1 331	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Saint Quentin	ST QUENTIN	France	Livré	1 514	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Colmar	WINTZENHEIM	France	Livré	1 362	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Corbeil	CORBEIL-ESSONNES	France	Livré	1 076	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Tours Nord 1	TOURS	France	Livré	1 278	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Tours Nord 2	TOURS	France	Livré	1 361	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Tours Sud	JOUE LES TOURS	France	Livré	1 574	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Troyes Saint Parres	SAINT -PARRES-AUX-TERTRES	France	Livré	1 324	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Vannes Est	VANNES	France	Livré	1 622	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Metz Jouy aux Arches	JOUY-AUX-ARCHES	France	Livré	1 331	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓

Déclaration de performance extra-financière 2023

Bâtiment durable : une politique environnementale ambitieuse

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2022	Surfaces en 100% au 31/12/2023	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux hors France)	Accessibilité <500m
Salon Provence	SALON-DE-PROVENCE	France	Livré	1 954	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Valenciennes Marly	MARLY	France	Livré	1 932	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
EuraLille	LILLE	France	Livré	2 789	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
VEFA Lyon Caluire	CALUIRE ET CUIRE	France	Livré	2 875	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Arras	ARRAS	France	Livré	1 925	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Nanterre	Nanterre	France	Livré	3 364	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Chatenay Malabry	Chatenay-Malabry	France	Livré	2 947	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Lyon Berthelot	Lyon	France	Livré	2 605	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Lens	Lens	France	Livré	1 767	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Roubaix	ROUBAIX	France	Livré	2 227	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Sophia Antipolis Le Biot	Biot	France	Livré	1 397	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Paris Est Bondy	Bondy	France	Livré	3 699	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Cannes Ouest la Bocca	Cannes	France	Livré	2 340	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Chevilly Larue	CHEVILLY-LARUE	France	Livré	1 939	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Bayonne Tarnos	Tarnos	France	Livré	2 135	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Porte des Lilas	Paris	France	Livré	7 104	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Romainville	Noisy-le-sec	France	Livré	2 264	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Torcy	Torcy	France	Livré	3 153	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Grand Hôtel Bellevue	Lille	France	Livré	4 000	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Art Déco	Lille	France	Livré	1 500	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Hermitage Gantois	Lille	France	Livré	7 800	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Meininger Lyon Zimmermann	Lyon	France	Livré	5 189	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
Méridien Nice	Nice	France	Livré	16 092	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
Motel One Porte Dorée	Paris	France	Livré	6 233	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
FORMULE 1 Paris Porte de Montmartre	PARIS	France	Livré	8 221	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS Bordeaux Bastide	BORDEAUX	France	Livré	2 390	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Lille Centre Gare	LILLE	France	Livré	2 703	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Lyon Gerland	LYON	France	Livré	2 106	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Marseille Prado	MARSEILLE	France	Livré	1 852	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Paris Porte de Montmartre	PARIS	France	Livré	10 474	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Saint Cyr l'Ecole	SAINT CYR L'ECOLE	France	Livré	1 070	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Toulouse Cité de l'Espace N 2	TOULOUSE	France	Livré	1 445	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS BUDGET Vélizy	VELIZY	France	Livré	2 413	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS Lyon La Part Dieu Centre Halles	LYON	France	Livré	5 640	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS Marseille Gare Saint Charles	MARSEILLE	France	Livré	5 427	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS Nantes Centre Tour Bretagne	NANTES	France	Livré	4 812	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
IBIS Paris La Villette	PARIS	France	Livré	8 218	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS Paris Montmartre	PARIS	France	Livré	8 926	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS Paris Porte d'Orleans	MONTROUGE	France	Livré	10 458	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
IBIS STYLES Lille Centre	LILLE	France	Livré	4 141	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
IBIS Toulouse Centre	TOULOUSE	France	Livré	5 216	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
MERCURE Marseille Centre	MARSEILLE	France	Livré	6 110	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
MERCURE Masy Gare Tgv	MASSY	France	Livré	3 330	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
MERCURE Paris La Defense 5	COURBEVOIE	France	Livré	18 652	Bâtiment vert	Taxonomie	✓	✓
MERCURE Paris Porte d'Orleans	MONTROUGE	France	Livré	7 846	Bâtiment vert	CRREM	✓	✓
NY Residence Budapest	Budapest	Hongrie	Livré	15 185	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Palazzo Naiadi Roma	Rome	Italie	Livré	23 440	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Dei Dogi Venezia	Venise	Italie	Livré	4 871	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Santa Lucia Venezia	Venise	Italie	Livré	5 608	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Palazzo Gaddi Florence	Florence	Italie	Livré	7 356	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
NH Amsterdam	Amsterdam	Pays-Bas	Livré	13 600	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
NH Amsterdam Noord	Amsterdam	Pays-Bas	Livré	14 916	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
NH Amersfoort	Amersfoort	Pays-Bas	Livré	5 580	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
B&B Lodz	LODZ	Pologne	Livré	5 909	Bâtiment vert	CRREM	*	✓

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2022	Surfaces en 100% au 31/12/2023	Catégorie éligible	Critère principal de certification	Clause verte (sur nouveaux baux hors France)	Accessibilité <500m
B&B Krakow	CRACOVIE	Pologne	Livré	5 293	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
B&B Warsaw	VARSOVIE	Pologne	Livré	4 042	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
B&B Lublin	Lublin	Pologne	Livré	-	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
DA BALAJA	Albufeira	Portugal	Livré	45 813	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Kimpton Fitzroy London	Londres	UK	Livré	21 213	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Kimpton Manchester	Manchester	UK	Livré	27 132	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Kimpton Edinburgh Charlotte Square	Edinburgh	UK	Livré	13 747	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Intercontinental Edinburgh George Street	Edinburgh	UK	Livré	13 658	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Kimpton Glasgow Blythswood Square	Glasgow	UK	Livré	9 841	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Principal York	York	UK	Livré	12 466	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
The Met Hotel Leeds	Leeds	UK	Livré	4 665	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Voco Glasgow Grand Central	Glasgow	UK	Livré	20 541	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓
Voco Oxford Spires	Oxford	UK	Livré	13 485	Bâtiment vert	CRREM	*	✓
Voco Oxford Thames	Oxford	UK	Livré	12 000	Bâtiment vert	Taxonomie	*	✓

*Sur nouveaux baux

3.3.4.3 Informations relatives à la réglementation SFDR à destination des partenaires financiers de Covivio

Informations à destination des institutions financières dans le cadre de la réglementation SFDR (Directive européenne sur le reporting extra-financier pour les institutions financières).

Impacts négatifs sur les facteurs de durabilité	Métrique	Impact [année n]	Explications	Actions prises et objectifs fixés pour la prochaine année de référence
Combustibles fossiles	1. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	0%	Covivio investit dans des actifs immobiliers. Aucun de ces bâtiments n'est dédié à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles.	
Efficacité énergétique	2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Covivio (groupe) : 40,5% Covivio Hotels : 46,9% Covivio Immobilien : 69,3%	Part d'actifs (en valeur) n'ayant pas un DPE classe C ou n'appartenant pas au top 30% régional (voir méthodologie retenue pour la taxonomie ⁽¹⁾)	Energie : 3.3.3.2 Carbone : Introduction du 3.3 et 3.3.3.3

(1) Dans une logique d'harmonisation avec la taxonomie, Covivio retient le DNSH relatif à l'atténuation du changement climatique compte tenu du fait des limites liées à la prise en compte seule du DPE comme critère d'évaluation de l'efficacité énergétique.

L'ensemble des données environnementales (énergie, carbone, énergies renouvelables, eau, déchets) relatives au groupe et aux sociétés Covivio Hotels et Covivio Immobilien sont présentées respectivement aux sections 3.7.1.6, 3.7.1.4, 3.7.1.5.

Les critères de gouvernance, d'éthique et ceux liés aux ressources humaines sont également présents dans ce document, notamment aux chapitres : 5.3 (structure de gouvernance et composition des instances de gouvernance), 3.2.3.3 et 3.2.4 (analyse de matérialité et cartographie des risques RSE), 3.5.2.1 (relations collaborateurs et dialogue social),

3.5.1.3.2 et 3.7.2 (rémunération et écarts de rémunération, 4.2.6.9 (imposition), 3.3.4.1 (droits humains).

La Charte Ethique de Covivio est également à disposition de toutes ses parties prenantes sur son site internet : https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2024/01/2024_EthicsCharter.pdf.

3.4 Politique sociétale : accélérer la mutation des territoires

Pour relever les défis climatiques, environnementaux, sociaux et numériques, Covivio s'attache à ce que son patrimoine s'inscrive en cohérence avec les enjeux territoriaux, les équipements et infrastructures, les cultures et usages, ainsi que les savoir-faire et marchés locaux.

Chaque immeuble doit s'insérer de la manière la plus pertinente possible au sein de différents maillages : réseaux de transports, énergie, communication, biodiversité, etc. La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio en 2018, a permis de mettre en exergue l'enjeu "Intégration dans la ville durable", pour lequel le Groupe capitalise notamment sur son savoir-faire reconnu en matière de partenariats long terme créateurs de valeurs. Cette mobilisation plurielle est centrale dans la réponse apportée aux deux autres enjeux sociétaux définis dans la cartographie que sont "Supply chain responsable" et "Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)".

Avec un pipeline de développement européen engagé de 1,7 Md€ à fin 2023, Covivio participe à l'éclosion d'une ville plus durable et plus inclusive. Le Groupe a centré sa stratégie d'investissement sur les grandes métropoles et capitales européennes. Celles-ci vont devoir faire face à des défis importants en termes de croissance démographique et d'environnement, en cherchant à limiter l'étalement urbain, en protégeant la biodiversité, en améliorant la qualité de l'air, de l'habitat et des transports publics. Elles vont continuer à chercher à attirer les entreprises et les talents, accueillir les meilleures formations, et à concentrer une part importante de l'innovation et de la croissance. Dans cette compétition, l'attractivité des territoires doit tenir compte de l'émergence de nouveaux outils numériques, de robots, ou encore de l'intelligence artificielle. La « smart city » doit faciliter l'avènement d'une société neutre en carbone, en supprimant le recours aux énergies fossiles, au plus tard en 2050.

L'immobilier occupe une place centrale dans cette mutation considérable, où environnement, économie et cohésion sociale sont imbriqués et interdépendants.

Énoncée sous l'impulsion du Conseil d'Administration, la Raison d'être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », résulte d'une large consultation interne, durant plusieurs mois, au sein de groupes de travail dédiés. Cet exercice

inédit de réflexion collective a permis une large expression des acteurs des différents métiers et des différentes activités. La politique RSE de Covivio en ressort renforcée, par l'adhésion des collaborateurs et le niveau d'ambition partagé par toutes les strates de l'entreprise sur des objectifs concrets.

La Raison d'être de Covivio est résolument tournée vers ses différentes parties prenantes, notamment au travers de trois initiatives :

- la constitution d'un Comité des Parties Prenantes (composition : 3.2.2.2)
- la création d'une Fondation qui fédère l'ensemble des actions en faveur de l'égalité des chances (3.4.1)
- la possibilité pour les équipes de contribuer à démultiplier les engagements sociétaux et les liens avec les territoires, en consacrant chaque année une journée solidaire pour accompagner un projet sociétal proposé sur la plateforme « Socovivio ».

L'inscription de la Raison d'être de Covivio dans ses statuts sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2024.

Indicateurs clés de performance sociétale (au 31/12/2023)

1,7 MDE

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT EUROPÉEN

RISQUE « INTÉGRATION DANS LA VILLE DURABLE »

15 100

EMPLOIS SOUTENUS
GRÂCE AUX ACTIVITÉS DU GROUPE (2018)

1

CARTOGRAPHIE BIODIVERSITÉ
À DIMENSION EUROPÉENNE

99,8%

DES SITES ACCESSIBLES
EN TRANSPORTS EN COMMUN

RISQUE « SUPPLY CHAIN RESPONSABLE »

70/100

NOTE OBTENUE PAR COVIVIO
À L'ÉVALUATION ECOVADIS
STATUT GOLD

1

CARTOGRAPHIE ACHATS
À DIMENSION EUROPÉENNE

186

FOURNISSEURS EVALUES
PAR ECOVADIS

RISQUE « QUALITÉ DE LA RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES » (CLIENTS, FOURNISSEURS, TERRITOIRES, MONDE DE L'ÉDUCATION...)

92%

DES LOCATAIRES BUREAUX FRANCE
SONT SATISFAITS DES RÉPONSES
APPORTÉES À LEURS DEMANDES

6^{ÈME}

ANNÉE CONSÉCUTIVE
DANS LE TOP DES SOCIÉTÉS
DE LOGEMENTS ALLEMANDES
À L'ENQUÊTE FOCUS MONEY.

100%

DES BAUX BUREAUX >2000m²
EN FRANCE SONT COUVERTS
PAR UNE ANNEXE VERTE

3.4.1 Collaboration avec la ville et les territoires

La ville de demain sera à la fois bas carbone, connectée et actrice de l'économie circulaire. Pour limiter les déplacements et offrir des lieux de vie plus conviviaux, les immeubles doivent être flexibles, capables d'évoluer en intégrant des technologies nouvelles ainsi que des enjeux liés à la mixité des usages, permettant aux citoyens d'utiliser ces lieux ouverts sur la ville pour y vivre, y travailler et s'y détendre.

En anticipant ces transitions, Covivio gère au mieux les risques qui pourraient minorer l'attractivité de ses actifs si le Groupe ne s'attachait pas à être au plus près de ses parties prenantes, notamment des métropoles. Lors de la réalisation de la cartographie des risques RSE, « l'intégration dans la ville durable » a été identifiée comme un enjeu majeur au regard des activités de Covivio en Europe.

L'intégration du bâtiment dans son environnement est un enjeu capital, en termes de paysage urbain et de biodiversité, de réseaux d'énergie et de transports, ou encore d'acceptabilité par les riverains et les pouvoirs publics. Cette bonne intégration dans la ville inclut également des dimensions sociales et économiques, en termes d'emploi et de culture.

3.4.1.1 Comprendre les territoires et renforcer la coopération avec les parties prenantes

En s'appuyant sur la démarche partenariale forte qui a fait sa réussite, Covivio a impulsé un nouvel élan à la coopération avec ses parties prenantes en exprimant sa Raison d'être.

Pour œuvrer au plus près de ses parties prenantes, Covivio dispose en France, en plus de ses implantations à Paris et Metz, de quatre délégations régionales (Lille, Lyon, Bordeaux et Marseille). En Allemagne, des bureaux et agences de gestion ont été ouverts à Berlin, Dresde, Essen, Hambourg, Leipzig... pour compléter les effectifs situés historiquement à Oberhausen. En Italie, les équipes sont basées à Rome et Milan. Par ailleurs, Covivio est représenté au Luxembourg avec deux collaborateurs et en Espagne par une *Country Manager*, qui soutient son développement local au plus près des partenaires.

Covivio s'attache à accentuer le rayonnement des territoires où sont situés ses immeubles, notamment en s'associant à de nombreux événements de relations publiques.

L'immobilier connaît une mue inédite sous l'effet des nouvelles technologies et des nouveaux besoins et usages des utilisateurs. Pour Covivio, l'innovation est à la fois un facteur d'amélioration de sa compétitivité et d'ouverture vers de nouveaux marchés. Pour accompagner les tendances qui soutiennent ses marchés, Covivio déploie sa démarche d'innovation à l'échelle européenne, en ayant recours à différents leviers :

- développer des synergies avec des acteurs de l'innovation : Covivio a recours à des incubateurs afin de détecter les innovations développées par les startups dans le secteur du bâtiment et de l'immobilier, ou encore avec Maddynews, média des startups et de l'innovation, qui promeut les actions de Covivio auprès de son écosystème
- créer des partenariats d'innovation avec des locataires grands comptes (Sekoya - 3.3.2.3, Air Quality Challenge - 3.3.3.3, etc.) en vue d'accélérer la transformation de l'immobilier au service de l'expérience client, comme avec le groupe Orange dans le cadre de la restructuration de l'immeuble Paris-Montmartre ;
- diffuser auprès de chaque collaborateur une culture de l'innovation : celle-ci étant transversale et collaborative, des actions sont initiées dans chaque entité du Groupe pour découvrir et travailler avec les nouveaux acteurs de l'immobilier.

Gérer les relations avec les riverains pendant les opérations de développement

Pour ses opérations de construction et de rénovation, Covivio s'attache à limiter les nuisances et à mettre en place des mécanismes de gestion et de prévention des risques. En amont des projets, une cartographie des riverains du chantier est réalisée afin d'évaluer les risques les concernant. Pour les projets le nécessitant, des réunions d'information des riverains sont organisées, souvent en collaboration avec les collectivités.

Covivio informe en amont les riverains de la nature du projet, de la durée du chantier, des horaires du chantier sur le chantier et de livraison, des entreprises impliquées sur le projet, et des moyens de contact, via une lettre affiche sur le chantier. Elle peut être complétée par des courriers d'information ciblés. De plus, un mécanisme de traitement des plaintes est déployé sur les projets de développement, permettant de les faire remonter via une adresse mail dédiée et/ou une boîte aux lettres directement sur le chantier.

Sur des projets situés en zone urbaine dense comptant de nombreux riverains, des mesures supplémentaires peuvent être mises en place. Ainsi, dans le cadre du projet Monceau à Paris, des lettres d'information ont été adressées à chaque riverain concernant certaines étapes du chantier ayant une incidence sur la vie du quartier. Une application a été mise en place par la société en charge des travaux pour permettre aux riverains de suivre les actualités du chantier (phases de travaux bruyants, prévention de bruits, informations générales, etc.) ou faciliter la mise en contact avec les entreprises du chantier. Si des plaintes sont exprimées sur la plateforme, Covivio est directement informé de façon à s'assurer de la mise en œuvre des solutions adaptées en coopération avec les entreprises concernées.

Par ailleurs, des dispositifs de surveillance peuvent être installés pendant la durée des travaux, notamment pour surveiller le niveau de bruit. Différentes mesures mises en place par les entreprises de construction permettent aussi de limiter les pollutions acoustiques et visuelles. La charte chantier à faibles nuisances permet également d'engager les intervenants du chantier dans des sujets tels que la prévention des risques, la pollution des sols et de l'air ou encore la gestion des déchets.

Le projet AR4CUP (*Augmented Reality for Collaborative Urban Planning*) en collaboration avec *Politecnico di Milano* illustre aussi cette démarche collaborative. Il vise à promouvoir sur le marché un nouveau produit SAAS (*Software As A Service*) qui permettra de présenter des projets urbains en réalité augmentée, afin de permettre aux citoyens et aux décideurs de collaborer avec les architectes et les développeurs dans un processus de création vertueux. Ce nouveau produit a été testé sur le projet Vitae, lauréat du concours International Reinventing Cities.

Cette implication dans les territoires ne se limite pas à la gestion des nuisances. Elle vise aussi à s'intégrer dans le tissu local et renforcer les relations avec les parties prenantes du territoire. Cela peut notamment s'exprimer par la signature d'une clause d'insertion sur le chantier, qui peut être complétée par un engagement d'emploi local, une cartographie des acteurs locaux pour identifier des partenaires potentiels ou encore le recours privilégié à des fournisseurs locaux. Dans cette même logique, les sites en développement peuvent aussi être des lieux accueillant des événements culturels temporaires à l'instar des défilés sur le projet Monceau (livraison prévue 2025) ou l'organisation d'une exposition d'art contemporain dans l'immeuble Grands Boulevards (livraison prévue 2026) à Paris.

3.4.1.2 S’impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires

3.4.1.2.1 Mesurer l’impact socio-économique des activités à l’échelle européenne

Conscient de son poids économique et de son ancrage territorial dans plusieurs grandes métropoles européennes, Covivio s’attache à caractériser et quantifier les retombées socio-économiques de son activité Bureaux France depuis 2014, et Bureaux Italie depuis 2016. En 2018, Covivio a étendu le périmètre d’étude à l’ensemble des activités du Groupe en Europe (hors Bureaux Allemagne acquis postérieurement), en mesurant les impacts de son activité de résidentiel en Allemagne et de sa filiale Covivio Hotels. Ces études sont conduites avec la société Utopies selon la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®.

Le modèle LOCAL FOOTPRINT®

Le modèle LOCAL FOOTPRINT® s’appuie sur les tables statistiques nationales d’échanges entre secteurs d’activité, issues notamment des tables Entrées-Sorties (sources : Eurostat et Eora) et de travaux de recherche en économie régionale de l’Université de Bristol. Sur la base des données réelles ou modélisées d’achats, de masse salariale et de fiscalité des entreprises, LOCAL FOOTPRINT® permet de simuler les retombées socio-économiques de l’activité d’une entreprise sur un territoire donné.

L’analyse présentée en synthèse ci-après, réalisée début 2019, porte sur l’ensemble des développements, rénovations et sites en exploitation. Elle est fondée sur les données collectées concernant les activités Résidentiel (Allemagne) et Bureaux (France et Italie). Covivio a également souhaité étudier, de manière exploratoire, les retombées socio-économiques liées à l’exploitation et à l’activité des hôtels qu’il détient. Pour cela, les flux injectés par ces acteurs économiques ont été modélisés, en s’appuyant sur des statistiques nationales comme celles publiées par l’INSEE. Les années 2020 et 2021 étant atypiques du fait de la situation sanitaire et économique, l’étude n’a pas été réitérée en 2021 ni 2022. Les chiffres présentés ci-après sont ceux publiés dans le Document d’Enregistrement Universel 2020, et leur ordre de grandeur reste pertinent en 2023.

Les principaux résultats des retombées socio-économiques des activités bureaux, résidentiel & hôtels

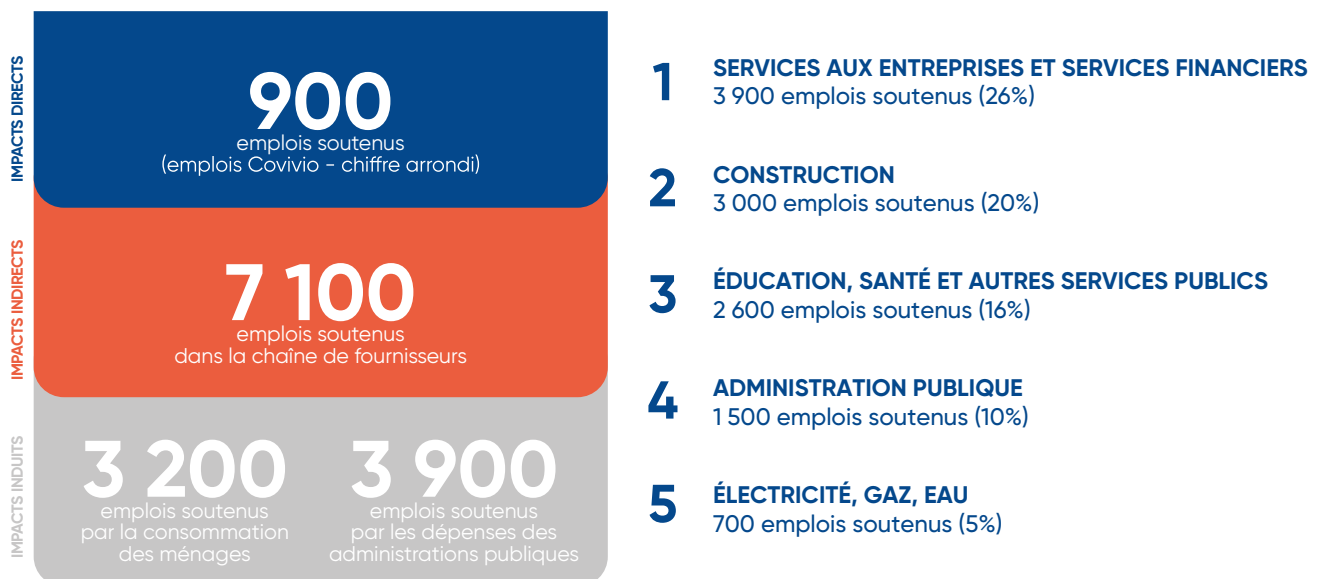
Impacts directs : correspondent à la présence de Covivio en France, Allemagne et Italie à travers ses **922 salariés** (Équivalent Temps Plein à fin 2018).

Impacts indirects : traduisent les retombées économiques générées par les achats ou les investissements. Covivio a ainsi dépensé, pour ses achats de biens ou de services, 520 M€, ce qui a généré de l’activité économique chez ses prestataires et fournisseurs. Cette activité a des répercussions sur l’ensemble de la chaîne d’approvisionnement. Covivio soutient ainsi **7 100 emplois** en France, en Allemagne et en Italie, répartis comme suit : 4 000 (56%) chez ses fournisseurs directs (dits de rang 1) et 3 100 (44%) chez ses fournisseurs de rang 2 et suivants. En France, ce sont 3 100 emplois indirectement soutenus, 3 000 emplois en Allemagne et 1 000 en Italie.

Impacts induits : correspondent à la capacité à pousser d’autres acteurs économiques à effectuer des dépenses de consommation. La consommation de ménages, soutenue par les salaires versés aux salariés de Covivio mais aussi les salaires versés par les acteurs de sa chaîne d’approvisionnement, contribue au maintien ou à la création de **3 200 emplois** en France, en Italie et en Allemagne. Par ailleurs, les dépenses des administrations publiques (générées par la fiscalité versée par Covivio et celles de sa chaîne d’approvisionnement) permettent de soutenir **3 900 emplois** dans les 3 pays. Ainsi au total, 7 100 emplois induits sont soutenus : 3 400 en France, 2 500 en Allemagne et 1 200 en Italie.

Impacts totaux : ils correspondent à la somme des impacts directs, indirects et induits. Par son activité de Bureaux et Résidentiel, Covivio soutient donc **15 100 emplois** au sein de ses 3 pays d’implantation (6 800 en France (45%), 6 000 en Allemagne (39%) et 2 300 en Italie (16%)), et génère **900 M€ de PIB**. Ainsi, pour **1 emploi** chez Covivio, **15 emplois** supplémentaires sont soutenus.

Détails des 15 100 emplois soutenus par type d’impacts et principaux secteurs d’activités soutenus (source : Utopies)

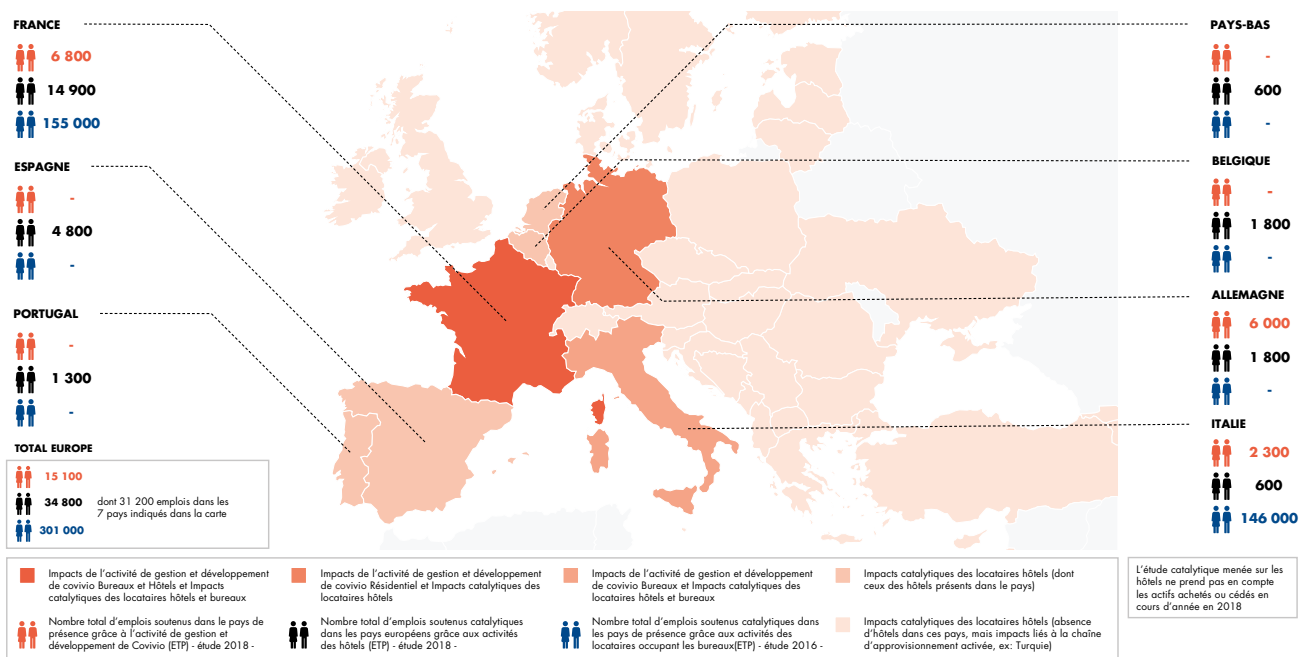


Synthèse des impacts socio-économiques de Covivio en Europe

Par ses activités de gestion et développement, Covivio soutient ainsi au total 15 100 emplois en 2018, dans les trois pays où sont implantées ses équipes – France, Allemagne (résidentiel) et Italie. Les sociétés locataires des hôtels, bureaux ou résidences (particuliers) ont une activité économique qui entraîne des retombées à l'échelle européenne. Ainsi, il est estimé qu'à date 34 800 emplois étaient soutenus par les hôtels en patrimoine en Europe, et 301 000 emplois inhérents à l'occupation des bureaux en France et Italie.

Covivio a également entrepris d'évaluer le poids économique brut du fonctionnement de ses hôtels (impacts catalytiques). Il était ainsi estimé début 2019 que les opérateurs hôteliers locataires de Covivio contribueraient à la vie économique (de manière directe, indirecte et induite) à hauteur de 34 800 emplois en Europe. Cette contribution n'étant pas directement attribuée à Covivio, mais à ses locataires, elle n'est pas à additionner ou à comparer avec les retombées économiques de l'activité de gestion et développement de Covivio décrites précédemment.

Carte des impacts socio-économiques de Covivio en Europe



3.4.1.2.2 Optimiser l'impact sur le territoire

L'évaluation de l'empreinte socio-économique est un outil destiné à mieux connaître l'impact élargi d'une activité, et à identifier d'éventuelles pistes d'optimisation des retombées économiques de l'entreprise sur ses territoires d'implantation. Cette optimisation peut passer d'une part par l'augmentation de la quantité des impacts (notamment le nombre d'emplois locaux soutenus), d'autre part par l'amélioration de la qualité des impacts (nature et type d'emplois soutenus, conditions de travail, etc.).

Covivio a ainsi identifié deux leviers principaux qui permettent de maximiser les impacts locaux de ses activités, sur lesquels elle entend de plus en plus s'appuyer :

- le levier « emploi » : le recours à des structures locales embauchant des personnes en situation de handicap (secteurs protégé et adapté) ou éloignées de l'emploi (entreprises d'insertion)
- le levier « achat » : la promotion de fournisseurs et sous-traitants locaux dans la chaîne d'approvisionnement.

La signature par Christophe Kullmann, le 17 décembre 2019, de la Charte entreprise-territoire de Plaine Commune en faveur de l'emploi, l'économie locale ainsi que l'économie circulaire s'inscrit dans cette dynamique. Elle porte en particulier sur le projet Saint-Ouen – So Pop, livré le 16 septembre 2022. Les retombées vertueuses de ce projet ont été nombreuses sur l'emploi, l'économie locale ainsi que l'économie circulaire :

- 10% du volume total des heures nécessaires à la réalisation du projet ont été réservées à des publics éloignés de l'emploi
- l'accès aux marchés a été facilité pour les entreprises locales, à hauteur de 25% du montant global des travaux et des prestations de services
- réemploi de planchers techniques, recours à une peinture recyclée (à partir d'invidus), utilisation de bétons concassés pour faire des granulats (utilisés pour aménager des routes), etc. : ces initiatives ont permis de réduire substantiellement l'empreinte carbone de l'immeuble
- participation au programme HQE-Performance et expérimentation de la méthode MFA (en français analyse des flux de matières) pour accélérer la mise en œuvre de solutions favorisant l'économie circulaire.

3.4.1.3 S'investir dans la vie de la cité

Depuis 2008, Covivio a développé une politique partenariale et collaborative avec le monde associatif, centrée sur l'égalité des chances, en s'appuyant notamment sur le mécénat de compétences, ce qui contribue à valoriser les savoir-faire internes.

3.4.1.3.1 Former les futurs décideurs du secteur immobilier

La Fondation Palladio a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France et par des acteurs de l'industrie immobilière, dont Covivio, autour de cet enjeu majeur qu'est la construction de la Ville. Covivio soutient cette Fondation, lieu de rencontres, d'échanges, de débats et de réflexion, *via* un mécénat financier et l'implication de ses dirigeants et de ses équipes dans les projets et événements organisés par Palladio. Le thème de réflexion de l'année 2023 était « (Ré)concilier la ville avec la nature ».

Christophe Kullmann, Directeur général de Covivio, a par ailleurs été nommé président du Comité des bourses de la Fondation, dont l'objet est de donner les moyens aux jeunes générations de mener à bien leurs projets de formation ou de recherche dans les domaines liés à l'immobilier et la construction de la Ville. En 2023, 10 bourses d'un montant unitaire de 10 000 € maximum ont ainsi été attribuées. Covivio a signé la Charte de l'Université de la Ville de Demain⁽¹⁾ pour poser les bases d'une nouvelle méthode de travail fondée sur la coopération entre ceux qui conçoivent, construisent et gouvernent la ville, ceux qui en parlent et ceux qui la vivent.

Covivio participe par ailleurs depuis 2012 à des Forums Métiers organisés par des écoles telles que HEC (École des Hautes Études Commerciales de Paris), l'ESSEC Business School, l'ESCP Europe, l'EDHEC, l'ESTP, l'Université Paris Dauphine, ou encore Politecnico di Milano et Università Boconi en Italie. Pour Covivio, il s'agit d'occasions d'échanges privilégiés avec de potentiels futurs candidats.

Des collaborateurs de Covivio interviennent également au sein de différents cursus comme l'ESTP ou Dauphine, avec des sujets le plus souvent centrés sur le développement durable. Ainsi, en septembre 2021, Covivio a notamment participé à l'animation de Fresques du Climat lors de la rentrée de l'ESTP. Chaque année, en Italie, Covivio partage aussi des connaissances pratiques et offre des conseils à des étudiants qui suivent un cursus en immobilier.

3.4.1.3.2 La Fondation Covivio s'engage pour promouvoir l'égalité des chances

Créée en 2020, la Fondation Covivio a pour mission de structurer et renforcer les actions de mécénat déjà menées par le groupe depuis près de 15 ans. Depuis 3 ans, Covivio a choisi de centrer les actions de sa Fondation sur le soutien aux actions en lien avec des projets vecteurs d'une meilleure égalité des chances : accès à l'éducation et la formation, accès au travail, accès au

logement, soutien à l'insertion ou réinsertion des populations fragilisées, dans une période où 20% des 15/25 ans souffrent d'isolement.

À travers sa Fondation, Covivio s'engage ainsi pour l'égalité des chances en soutenant, dans ses trois pays d'implantation, une vingtaine d'associations, parmi lesquelles en 2023 :

- en France : Activ'Action, Article 1, la Cravate Solidaire, Démos, Refugee Food, Osons Ici et Maintenant, Wake Up Café, ...
- en Italie : Fondazione Mission Bambini, Associazione La Strada et Fondazione Francesca Rava NPH Italia Onlus, Via Libera Cooperativa Sociale...
- en Allemagne : Al Farabi Music Academy, Safe Hub (né du partenariat entre Amandla et la Fondation Oliver Kahn), Lebenshilfe, Ruhrwerkstatt, TAFEL...

Les associations sélectionnées bénéficient d'un mécénat financier et de compétences, notamment grâce à la mobilisation des salariés de Covivio. Au-delà de temps forts ponctuels, Covivio entend s'engager concrètement en animant des partenariats 360° et, au fil de l'année avec ces associations : ateliers métiers sur les problématiques des associations, participation de clients Covivio dans certains programmes, mise à disposition gracieuse d'espaces...

La Fondation Covivio propose deux types de soutien financier :

- un soutien sur 3 ans faisant suite à des Appels à Manifestation d'Intérêt lancés dans chaque pays. C'est le cas pour 11 associations
- un soutien ponctuel sur 1 an, activé pour accompagner un projet spécifique.

Cette approche permet à Covivio de concentrer ses efforts et ressources sur un nombre limité de projets afin de proposer des soutiens significatifs à chaque association et de renforcer l'impact de leurs actions.

Pour assurer une relation de proximité, un comité local composé de salariés issus des différents métiers de Covivio a été créé dans chaque pays, afin de suivre les associations soutenues. Les comités locaux sont également chargés d'identifier les futurs projets à mettre en œuvre et de les présenter au Conseil d'administration de la Fondation.

En décembre 2023, à l'occasion du SIMI (Salon de l'immobilier à Paris), Covivio a reçu le prix « Mécénat & Solidarités dans la ville », dans la catégorie « Engagement sociétal ». Ce prix, qui récompense les différentes actions de solidarité portées par des entreprises immobilières et remis par la FEI (Fédération des entreprises de l'Immobilier), vient souligner l'impact positif du travail réalisé par la Fondation Covivio depuis sa création.

Les salariés de Covivio mobilisés : zoom sur la Socovivio Week en France et les Socovivio Days à Rome et Milan

Lors de la seconde édition de la Socovivio Week organisée en France en septembre 2023, plus de 110 salariés de Covivio ont consacré un total de 478 heures aux différents ateliers proposés. Sur la base du volontariat, les collaborateurs ont pu participer à des missions coup de pouce, comme des ateliers de confection de repas avec Refugee Food ; des *workshops* métiers pour conseiller les équipes des associations sur des sujets comme le DPE (diagnostic de performance énergétique) ou la communication ; et des ateliers coaching, notamment avec des bénéficiaires de Wake Up Café. À l'issue de cette semaine, l'expérience a donné envie à 74% des salariés participants de s'engager davantage pour des causes associatives⁽²⁾.

Deux journées solidaires avec différentes activités ont également eu lieu en septembre à Rome et à Milan : les différentes activités ont rassemblé plus de 80 collaborateurs, représentant un total de 420 heures de solidarité.

(1) https://www.fondationpalladio.fr/download/Charte_Universit%C3%A9DeLaVilleDeDemain_Signataires.pdf

(2) Sondage interne effectué en octobre 2023 auprès des salariés ayant participé à l'initiative.

3.4.1.3.3 Des activités au cœur de la société

En 2020, Covivio a fait réaliser par Opinion Way une étude permettant de mieux cerner les enjeux en matière de bureaux pour les prochaines années. Publiée sous le nom « Flexibility first ! » cette étude est relatée au chapitre 3.3.1.1 et disponible sur le site internet de Covivio. Partenaire de long terme de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI), Covivio soutient et participe à différents événements avec l'objectif de penser conjointement le bâtiment, les usages qui lui sont associés et les mobilités.

Covivio est aux côtés des collectivités, notamment au sein d'Établissements Public d'Aménagement (EPA) tels que Bordeaux Euratlantique ou Marseille Euromed, regroupant acteurs publics et privés pour participer au développement urbain durable d'une région.

En Italie, Covivio a développé, depuis plusieurs années, des liens forts avec Politecnico di Milano. En 2019, le Joint Research Center (JRC) Proptech a été lancé par Politecnico di Milano en association avec Covivio et d'autres entreprises présentes à Milan (BNP Paribas RE, Bosch, Accenture, Edison et Vodafone). Ce projet a pour vocation le lancement de recherches dans le domaine des nouvelles technologies susceptibles de faire évoluer les métiers et surtout le marché immobilier. En 2021, deux partenariats ont été signés avec Politecnico concernant une étude dans le cadre du développement de Vitae et une étude de modélisation de la mécanique des fluides sur le projet Symbiosis (Bâtiments G/H) disposant d'un système innovant de rafraîchissement naturel de la façade en s'appuyant sur la cheminée industrielle existante. Le partenariat avec le réseau Proptech de Politecnico a également été reconduit en 2021.

Covivio s'implique également auprès de la Ville de Paris, notamment en s'engageant auprès du réseau Paris Action

Climat qui a lancé la Charte éponyme. Cette Charte Paris Action Climat invite les entreprises à s'engager en faveur de la lutte contre le changement climatique et pour le Plan Climat. Elle a été mise à jour en 2018 et signée de nouveau par Covivio, qui s'engage ainsi à adopter un plan d'action opérationnel à horizon 2030 et à contribuer à la trajectoire de neutralité carbone de Paris.

En Allemagne, Covivio Immobilien s'implique dans la vie des quartiers où sont situés ses immeubles, en participant à leur animation culturelle ou en réalisant des projets au bénéfice des personnes âgées et/ou handicapées, en coopération avec le tissu associatif local, principalement à Berlin et dans la Ruhr (3.4.1.5.2). Covivio Immobilien soutient également d'autres causes sociales et sociétales, notamment en mettant temporairement à disposition des logements pour des réfugiés de guerre, en participant à des programmes de mécénat financier à destination d'écoles, de crèches ou de maisons de retraite, ou encore en soutenant la rénovation de logements pour seniors ou un projet social pour les sans-abris à Berlin. Début 2020, Covivio Immobilien a conclu un partenariat avec l'association Malteser International pour accompagner ses locataires du troisième âge. L'association vient en aide aux locataires âgés via une ligne d'urgence à domicile accessible 24h/24 et d'autres services, tels que le transport en ambulance ou les courses, et ce dans le but de maintenir leur indépendance. Covivio s'engage à faire connaître l'offre à ses locataires, via des lettres et informations dans les entrées d'immeubles ; ils bénéficient ensuite du service d'urgence à domicile à tarif réduit. Des événements d'information spéciaux ont été planifiés dans les centres de services Covivio afin de mieux faire connaître ce dispositif. Dans la continuité de ces actions, Covivio Immobilien a renforcé ses liens avec l'association Malteser à Berlin, Dresde, Hambourg et Leipzig.

CB 21 et Covivio accueillent la course solidaire Vertigo

Depuis deux ans, Covivio accueille la course solidaire Vertigo sur son immeuble CB 21 à Paris-La Défense. Ce défi sportif est organisé par l'association PLAY International, ONG pionnière dans le secteur du développement et de l'éducation par le sport, fondée en 1999 autour d'une profonde conviction : le sport est à la fois un droit fondamental et une source de solutions pour répondre aux enjeux de société. Sa principale mission consiste à concevoir et mettre en œuvre des projets d'éducation et d'inclusion à destination des enfants et des jeunes en situation de vulnérabilité, en utilisant le sport et le jeu comme outils pédagogiques.

En 2023, la 9^e édition de la course a accueilli quelques 500 participants et plus de 90 000 € de dons ont été reversés à PLAY International, par ailleurs soutenu par la Fondation Covivio.

Covivio lance We Care

Avec le programme « We Care », Covivio propose une série de rendez-vous pour partager ses engagements avec ses clients Covivio et Wellio, en faisant notamment découvrir les associations soutenues par la Fondation Covivio. En 2023, différentes actions ont ainsi pu être proposées aux clients :

- participer au *Refugee Food Festival*, un festival visant à faire évoluer les regards portés sur les personnes réfugiées en valorisant leurs patrimoines culinaires, accélérant leur insertion professionnelle dans la restauration, mobilisant et rassemblant la société civile autour de la table

- venir déguster un menu imaginé par le Chef résident de l'association Refugee Food, Harouna Sow, dans 6 des restaurants des immeubles Covivio en lien avec les partenaires restaurateurs (Sodexo..)

- donner des vêtements dans le cadre d'une collecte organisée par La Cravate Solidaire.

Ces rencontres sont aussi l'occasion d'inviter les clients à aller plus loin, en devenant par exemple bénévole de l'association ou en s'engageant ponctuellement.



3.4.1.4 Faire de chaque site un levier de biodiversité

En décembre 2022, les participants à la COP15 sur la biodiversité, représentant 193 pays, ont signé le cadre mondial de la biodiversité pour l'après-2020, feuille de route commune pour la période 2020-2030, visant à enrayer et à inverser la perte de biodiversité. Cet accord rappelle l'importance capitale de la prise en compte de la biodiversité pour la décennie à venir et souligne le rôle clé des entreprises pour répondre à cette problématique. Il fait également écho au développement croissant de cadres et d'outils (TNFD⁽¹⁾, SBTn, CSRD) pour accompagner les entreprises dans leur démarche. Conscient de sa responsabilité et de celle de son secteur dans l'érosion de la biodiversité, Covivio a accéléré la réflexion sur ce sujet majeur, avec pour objectif de formaliser une stratégie dédiée en 2024.

Cette stratégie s'appuiera sur un engagement initié en 2010, faisant de la protection de la biodiversité un axe majeur de la politique RSE et patrimoniale de Covivio, afin que chaque site construit, géré et rénové par Covivio constitue, à sa mesure, un levier de biodiversité.

3.4.1.4.1 La biodiversité, un axe fort de la Raison d'être de Covivio

La Nature est à la base de toutes les dimensions de la vie humaine (cycle de l'eau, régulation du climat, etc.) et est cruciale pour nos économies : plus de 50% du PIB mondial dépend directement des ressources naturelles⁽²⁾. Pourtant, au cours des dernières décennies, le déclin de la biodiversité⁽³⁾ a été accéléré sous l'effet des activités anthropiques. Un grand nombre d'indicateurs en reflète l'effondrement : en 2019, 75% de la surface terrestre était significativement altérée par l'action humaine, plus de 85% des zones humides ont été perdues⁽⁴⁾ et la taille des populations d'animaux sauvages a diminué de 69% entre 1970 et 2018. La limite planétaire associée à l'érosion de la biodiversité est franchie depuis plusieurs années, bien au-delà de celle associée au changement climatique, rappelant que nos modalités de développement économiques sont aujourd'hui incompatibles avec le maintien des écosystèmes vivants.

L'érosion de la biodiversité est liée à cinq pressions principales associées aux activités humaines :

- changement dans l'utilisation des terres, de l'eau douce et des mers (exemples : artificialisation due à l'étalement urbain, fragmentation due à la construction d'infrastructures linéaires)
- surexploitation des ressources (exemples : surpêche, surexploitation du bois, pillage de plantes et d'animaux rares)
- changements climatiques (exemples : émissions de GES causées par la combustion de combustibles, par le déboisement)
- émissions de polluants (exemples : particules fines, composés azotés, polluants chimiques, poussières)
- propagation d'espèces exotiques envahissantes (exemples : propagation de la renouée du Japon par transport de marchandises).

Bien que son patrimoine immobilier soit implanté principalement en milieu urbain, Covivio exerce des pressions directes et indirectes sur la biodiversité. Le secteur de la construction et du bâtiment joue un rôle clé dans l'érosion de la biodiversité, du fait de sa contribution au phénomène de changement d'usage des sols et d'imperméabilisation, mais aussi en lien avec son importante consommation de matériaux. L'étape d'extraction (graviers, sable, etc.) et de transformation des matières premières (clinker, etc.) concentre ainsi une part majeure des impacts de la filière sur la biodiversité (contribution à l'artificialisation des sols, à l'étalement urbain, à la pollution, etc.) comme sur le climat.

À partir de ce constat, la politique biodiversité de Covivio se décline en 6 points :

- éco-conception des développements et rénovations et prise en compte de la biodiversité en amont des projets : couloirs écologiques, traitement des attentes des parties prenantes et choix des matériaux favorisant l'économie circulaire
- aménagement de terrasses végétalisées en milieu urbain participant à l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain
- plantation de végétaux indigènes limitant l'arrosage et adaptés aux besoins de la faune locale
- mise en place de pratiques de gestion écologiques des espaces verts : ajustement de la fréquence des tontes, suppression progressive de l'utilisation de produits phytosanitaires...
- valorisation des fonctions de l'espace vert auprès des utilisateurs
- participation à la recherche et à l'innovation.

Afin d'assurer la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité, deux chartes internes ont été rédigées en 2014 et actualisées en 2019 :

- une charte concernant la création d'espaces verts, destinée aux opérations de développement ou de rénovation complète d'espaces verts et facilitant l'obtention d'un label comme BiodiverCity[®]
- une charte concernant la gestion d'espaces verts, visant les opérations en exploitation et facilitant l'obtention d'un label comme BiodiverCity Life[®], Eve[®] ou EcoJardin.

Au total, 155 000 m² de surfaces de bureaux de Covivio en cours de développement ou déjà livrées vont ainsi bénéficier du label BiodiverCity[®] ou EcoJardin.

(1) Taskforce on Nature-related Financial Disclosures: TNFD

(2) Source : « Préserver la biodiversité pour préserver notre avenir » Banque mondiale 2022.

(3) La biodiversité recouvre l'ensemble des milieux naturels et des formes de vie (plantes, animaux, champignons, bactéries, etc.) et leurs interactions. Elle comprend trois niveaux interdépendants : la diversité des milieux de vie à toutes les échelles, la diversité des espèces qui vivent dans ces milieux et la diversité génétique des individus au sein de chaque espèce (Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 2023)

(4) Source : « Rapport mondial d'évaluation sur la biodiversité et les services écosystémiques – Résumé à l'intention des décideurs politiques » (IPBES) 2019 : <https://ipbes.net/global-assessment>

En 2021, Covivio a rejoint l'initiative Act4nature International⁽¹⁾, une initiative lancée en 2018 par l'association française des Entreprises pour l'Environnement, ayant pour objectif de mobiliser les entreprises sur la question de leurs impacts directs et indirects, leurs dépendances et leurs possibilités d'action en faveur de la nature. À cette occasion, Covivio a souscrit aux dix engagements communs⁽²⁾ et s'est fixé des objectifs individuels intégrés à sa stratégie et reconnus comme SMART (spécifique, mesurable, additionnel, réaliste, temporellement encadré) par le comité international d'Act4nature (réseaux d'entreprise, ONG et organismes scientifiques). Covivio a ainsi rendu public ses engagements individuels à l'occasion du lancement du Sommet européen Business & Nature en novembre 2021. Ceux-ci viennent compléter les objectifs précédemment inclus dans le plan d'actions RSE du Groupe et prévoient de recourir à de nouveaux indicateurs : mesure des impacts des développements sur la biodiversité d'ici fin 2022, gain net de biodiversité sur 100% des opérations d'ici fin 2025, etc.

Afin de mesurer cette notion de gain de biodiversité tant sur les opérations de développement que les immeubles en exploitation, Covivio a choisi, en partenariat avec le bureau d'études ARP-Astrance, d'élaborer son propre indicateur, capable d'intégrer les espaces verts et leurs valeurs sociales sur les sites en exploitation. Le CBS (Coefficient de Biotope par surface) de Covivio décrit le rapport entre les surfaces éco-socio-aménageables (surfaces non imperméabilisées favorables à la biodiversité et à la biophilie) et la surface totale

du site. Ainsi, à chaque type de surface est attribuée une pondération en fonction de son intérêt pour la biodiversité, l'échelle de pondération allant de 0 à 1,2 (0 représentant des surfaces imperméabilisées et 1,2 des surfaces à un intérêt écologique fort). Le CBS Covivio intègre 8 types de surfaces différentes ainsi que 17 éléments de bonus, établis à partir de la littérature scientifique et de référentiels de biodiversité existants. Ces bonus s'alignent sur les enjeux de Covivio, permettant d'intégrer les notions de valeur biophilique, de services écosystémiques, de biodiversité et de gestion écologique des espaces verts. La valeur du CBS permet de comparer les sites dans leur état actuel avec des scénarios d'aménagement, ou bien de comparer, pour un même site, des données d'une année sur l'autre.

Cet outil a été expérimenté sur le siège allemand de Covivio à Oberhausen (2 ha) et sur le parc Majoria détenu à Montpellier (33 ha). Ce dernier dispose à l'état initial d'un CBS de 0,46, les espaces étant déjà bien diversifiés en termes d'habitats et d'espèces. Les 2 scénarios d'aménagements proposent des changements dans les habitats et les usages sans modifier les surfaces de pleine terre et sans remplacer les surfaces artificialisées par des espaces verts permettant une augmentation du CBS de 10% à 34%.

Sur 5 projets livrés ou en cours depuis 2022 analysés en France, soit une emprise totale de 18 569 m², exclusivement en milieu dense urbanisé, le CBS est multiplié par 3,3 par rapport à la situation initiale.

Favoriser la biodiversité sur notre patrimoine existant : le cas du résidentiel allemand

Avec ses hôtels à insectes, Covivio Immobilien apporte une contribution précieuse à la protection de l'environnement et en même temps promeut la sensibilisation à la durabilité. Ces hôtels peuvent être installés dans une grande diversité d'endroits (par exemple dans des prairies fleuries) et abritent ainsi des abeilles sauvages, des papillons et d'autres insectes utiles au développement des écosystèmes. Les hôtels à insectes fournissent également un soutien à l'hibernation pendant les mois d'hiver.

Covivio Immobilien a d'ores et déjà créé 18 prairies fleuries sur ses sites de Rhénanie-du-Nord-Westphalie et de Berlin, et 12 autres sont prévues pour 2024 en favorisant le recours à des plantes respectueuses des abeilles et des insectes, en privilégiant des plantes faciles à entretenir à long terme.

3.4.1.4.2 Vers une stratégie biodiversité couvrant toute la chaîne de valeur

Covivio a réalisé en 2022/2023 un diagnostic de ses impacts, dépendances, risques et opportunités vis-à-vis de la biodiversité, dont les principaux résultats sont présentés ci-dessous. Sur cette base, une stratégie biodiversité est en cours de définition. Les travaux menés sont adossés aux recommandations de la TNFD.

3.4.1.4.2.1 Principaux impacts des activités de Covivio sur la biodiversité

Objectif : Analyser les impacts des activités de Covivio sur la biodiversité à travers leurs contributions aux principales pressions sur la biodiversité, tout au long de la chaîne de valeur.

Les principaux impacts de Covivio sur la biodiversité ont été évalués avec l'outil GBS (Global Biodiversity Score) lancé en 2020 par la CDC Biodiversité. L'approche principale du GBS consiste à s'appuyer sur les données économiques de l'entreprise pour exprimer, à l'aide d'un seul indicateur, la contribution des activités de ladite entreprise à plusieurs pressions, sur les opérations directes et la chaîne d'approvisionnement. L'indicateur est l'abondance moyenne des espèces (MSA) par km² ; c'est un proxy de la dégradation de la biodiversité (1 MSA.km² implique que 1 km² de biodiversité vierge a été détruit).

(1) <https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2021/11/COVIVIO-VF-2.pdf>

(2) <https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2022/05/A4-act4nature-international-04-22.pdf>

Impacts biodiversité sur la chaîne de valeur et par pression

	Pressions GBS	Scope 3 Amont Fournisseurs	Scope 2 Approv. en électricité	Scope 1 Opérations du Groupe	Scope 3 Aval Clients
Utilisation et changement d'usage des écosystèmes	Usage et changement d'usage du sol dans les bassins versants des rivières, des zones humides et sur terre Empiètement et fragmentation	Impact élevé	Impact faible	Impact élevé	Impact élevé
Surexploitation des ressources	Perturbation hydrique causée par la consommation d'eau (pression statique uniquement)	Impact moyen	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
Changement climatique	Emissions de GES (Pression dynamique uniquement)	Impact élevé	Impact faible	Impact faible	Impact élevé
Pollution	Ecotoxicité (Pression dynamique uniquement)	Impact élevé	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
	Retombées atmosphériques d'azote	Impact faible	Impact faible	Impact faible	Impact faible
	Eutrophisation de l'eau douce (pression statique uniquement)	Impact élevé	Impact faible	Impact faible	Impact faible
Espèces invasives	Non pris en compte		Non évalué		

Cette analyse permet d'identifier les principaux moteurs de l'impact de Covivio sur la biodiversité :

- l'approvisionnement en matières premières (notamment l'aluminium, le ciment, l'acier et le bois) pour les activités de construction et de rénovation. Situé en amont de la chaîne de valeur, ce poste concentre environ 2/3 des impacts de Covivio sur la biodiversité (scope 3 amont)
- les consommations d'énergie des locataires (particulièrement dans les hôtels), situées en aval (scope 3 aval)

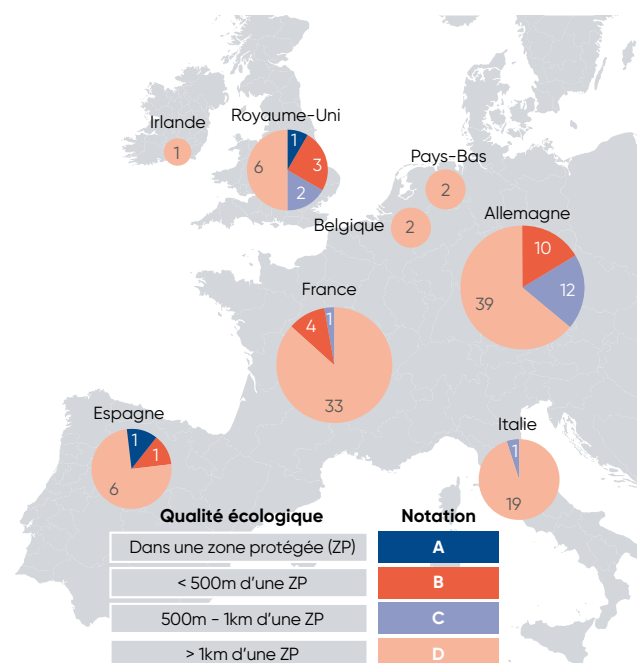
- en comparaison, la conversion des terres associées aux activités de développement (scope 1 – opérations du Groupe) a un impact plus faible et est principalement liée à l'emprise au sol du bâti, particulièrement par le résidentiel allemand, le plus grand parc du groupe. Le faible impact de ce poste est également lié au fait que Covivio opère principalement dans des zones déjà urbanisées et que l'activité de développement immobilier n'est pas prédominante dans le groupe.

En rapprochant les travaux de l'initiative SBTn⁽¹⁾ pour les secteurs de la construction et des activités immobilières aux activités de Covivio, les principaux impacts sont présentés sur le tableau suivant.

Une analyse à la maille actif

Fin 2017, Covivio a réalisé une cartographie, mise à jour début 2020, à la fois pour ses activités de construction et d'exploitation d'immeubles, pour mesurer ses impacts indirects sur la biodiversité. Cette étude a été réalisée à partir d'un panel d'actifs core du Groupe (144 sites sur les 3 activités) et a donné lieu à un rapport complet récapitulant les résultats et une fiche descriptive pour les sites situés à moins de 250 mètres d'une aire protégée. Elle est présentée en synthèse dans le Rapport de performance durable 2020 de Covivio, publié en 2021 (pages 92 et 93). Les principales conclusions peuvent être ainsi résumées :

- sites opérationnels se situant dans des aires protégées ou riches en biodiversité ou y étant adjacents (Disclosure GRI 304-1). Conclusion : sur le critère 304-1, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante »
- description des impacts des activités sur la biodiversité (Disclosure GRI 304-2). Conclusion : sur le critère 304-2, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante »
- habitats protégés ou restaurés (Disclosure GRI 304-3). Conclusion : sur le critère 304-3, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » à « Très performante »
- impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'UICN (Disclosure GRI 304-4). Conclusion : sur le critère 304-4, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Très Performante »



(1) Main pressures associated to real estate and construction activities. Source : SBTN materiality matrix (2021)

3.4.1.4.2.2 Principales dépendances des activités de Covivio sur la biodiversité

Objectif : Identifier les principaux services écosystémiques dont dépendent les activités de Covivio, tout au long de la chaîne de valeur.

Les dépendances de Covivio vis-à-vis de la biodiversité ont été évaluées en s'appuyant sur l'outil ENCORE ainsi que sur le rapport du WBCSD « Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system ». Cette étude a permis d'identifier de quels services écosystémiques dépend une activité en fonction de la moyenne macro-sectorielle mondiale de son secteur sur l'ensemble de la chaîne de valeur.

Principales dépendances biodiversité sur la chaîne de valeur et par services écosystémiques (seules les dépendances les plus fortes sont représentées)

	Amont	Opérations directes	Aval
Eau superficielle	Élevée	Élevée	Élevée
Eau souterraine	Moyenne	Moyenne	Moyenne
Stabilisation de la masse et contrôle de l'érosion	Élevée	Moyenne	Moyenne
Qualité de l'eau	Non évaluée	Élevée	Élevée
Fibres et autres matériaux	Élevée	Non évaluée	Non évaluée
Protection contre les inondations et les tempêtes	Moyenne	Élevée	Élevée
Régulation du climat	Élevée	Moyenne	Moyenne

Dans l'ensemble, les activités de Covivio dépendent fortement de plusieurs services écosystémiques :

- la disponibilité et la qualité de l'eau sur l'ensemble de la chaîne de valeur, nécessaire à l'extraction et la fabrication des matériaux (ciment, etc.) ainsi qu'au bon déroulé des chantiers (préparation de mortier, etc.) et au fonctionnement des bâtiments
- la disponibilité des matériaux de construction (sable, gravier, bois, etc.)
- la régulation du climat et la protection contre les inondations et les tempêtes, nécessaire à la pérennité des actifs et la sécurité des chantiers comme des sites d'extraction et de transformation des matériaux

3.4.1.4.2.3 Principaux risques et opportunités en lien avec la biodiversité

Objectif : Identifier les principaux risques et opportunités auxquels Covivio est susceptible d'être confronté, et évaluer la vulnérabilité et/ou la capacité de l'entreprise à s'en saisir.

L'évaluation des risques et opportunités biodiversité a été basée sur les recommandations de la TNFD avec notamment l'identification des principaux risques et opportunités par catégorie (réglementaires, de marché, etc.), après l'élaboration de deux scénarios :

- **scénario 1** : la transition se fait lentement au détriment de la biodiversité et du climat ;
- **scénario 2** : la transition s'opère rapidement, dans un contexte réglementaire exigeant.

Pour chacun de ces scénarios, il est procédé à une évaluation de la capacité de l'entreprise à faire face à chaque risque ou opportunité identifié.

Les risques prioritaires pour Covivio sont les suivants :

- **risques de transition politique**, en lien avec les évolutions des contextes réglementaires, comme par exemple : l'obligation d'installer des panneaux solaires ou des toitures verts sur les bâtiments ; les cadres visant à limiter le développement urbain

et à sanctuariser les espaces verts ; le développement d'une taxe carbone associée à une hausse des prix des matériaux ou les obligations de traçabilité et de responsabilité en lien avec les matières premières comme le règlement déforestation de l'UE (RDUE / EUDR en anglais).

- **risques physiques et systémiques en lien avec les phénomènes climatiques ou l'effondrement des écosystèmes**, comme la montée des eaux, la hausse des températures et l'évolution de la stabilité des sols ; la raréfaction des ressources hydriques pouvant mener à des pénuries ou des conflits d'usage ; la perturbation des chaînes d'approvisionnement et la hausse du prix des matières premières.

Les principales opportunités identifiées sont les suivantes :

- **opportunités business** associées à l'émergence de nouveaux marchés pour la rénovation et la déconstruction ainsi que la conception durable des bâtiments
- **opportunités de financement** en lien avec ces nouveaux marchés ainsi que le soutien de la restauration écologique
- **opportunités en termes d'utilisation des ressources et de protection des écosystèmes**, notamment en termes d'utilisation des espaces verts pour contribuer aux continuités écologiques.

Covivio dispose de plusieurs atouts pour faire face à ces risques et saisir ces opportunités. Le Groupe possède notamment une bonne compréhension de son exposition aux risques grâce à la réalisation d'un ensemble de diagnostics ; d'un modèle de développement luttant au maximum contre l'étalement urbain et favorisant la rénovation énergétique des bâtiments ; et d'un ensemble de projet pilotes sur des thématiques clefs comme l'utilisation de matériaux biosourcés ou la mise en place de toitures végétalisées. Covivio identifie par ailleurs les points d'amélioration suivants : renforcer le déploiement d'objectifs Groupe au sein des différents pays ainsi que les mécanismes de traçabilité des achats ; et le développement des savoir-faire permettant d'intervenir sur les actifs existants (ex. pour la création d'espaces naturels, ou l'installation de certains dispositifs).



Liste des risques et opportunités les plus probables et évaluation de leur significativité en fonction des scénarios.

PRINCIPAUX RISQUES ET OPPORTUNITÉS PRIORISÉS		Significatif en Scénario 1	Significatif en Scénario 2
RISQUES	Dommages aux actifs immobiliers dus aux changements climatiques (inondations, température, sols, etc.)	✓	
	Risques liés à l'eau : pénuries locales d'eau potable, conflits liés à l'utilisation de l'eau, etc.	✓	
	Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux (notamment biosourcés)	✓	
	Obligation d'installer des panneaux solaires ou des toits verts sur les bâtiments	✓	✓
	Création et augmentation de la taxe carbone sur les prix des matériaux importés	✓	✓
	Obligation de respecter les limitations du développement urbain et les réglementations en matière de protection de la nature	✓	✓
	Obligation de se conformer au règlement EUDR concernant les matières premières	✓	✓
OPPORTUNITÉS	Nouveau marché pour la conception et la conception de bâtiments durables	✓	
	Utilisation des espaces verts pour contribuer aux continuités écologiques	✓	✓
	Réduction des coûts liés aux mesures de sobriété sur la consommation d'énergie et d'eau	✓	
	Augmentation des possibilités de financement associées à l'aménagement de bâtiments durables ou à la restauration écologique		✓
	Nouveau marché pour la rénovation et la déconstruction		✓

Note : Les opportunités les plus probables et impactantes ne le sont pas suffisamment pour être identifiées comme significatives dans le premier scénario.

L'ensemble des conclusions de cette étude confirme l'importance du sujet biodiversité pour Covivio et met en exergue les thématiques qu'il sera nécessaire d'adresser dans la stratégie intégrée climat-biodiversité du Groupe qui sera finalisée en 2024. En cours de définition, cette dernière abordera

notamment les enjeux suivants : les conditions de l'arrêt de l'artificialisation, la gestion des espaces verts, la consommation de ressources, l'économie circulaire, la limitation des émissions de GES, ou encore la traçabilité et l'engagement de fournisseurs.

3.4.1.5 L'accessibilité des bâtiments comme levier d'inclusion

3.4.1.5.1 Un patrimoine bien connecté aux transports en commun

La réduction de l'empreinte carbone de Covivio passe, entre autres, par des choix d'implantation favorisant les transports en commun et les transports doux (marche, vélo...) pour les clients locataires et leurs salariés.

Covivio s'est fixé l'objectif de détenir à fin 2025 au moins 95% de ses immeubles à moins de 10 minutes à pied (1 km) des transports en commun (train, RER, métro, bus, tramway...). Cet objectif, déjà présent dans le plan d'actions RSE de Covivio depuis plusieurs années, est à présent relayé par l'un des engagements adoptés à l'occasion de l'expression de la Raison d'être de l'entreprise. Fin 2023, 97,8% des actifs détenus par Covivio se situaient à moins de 5 minutes des transports en commun, et 99,8% à moins de 10 minutes.

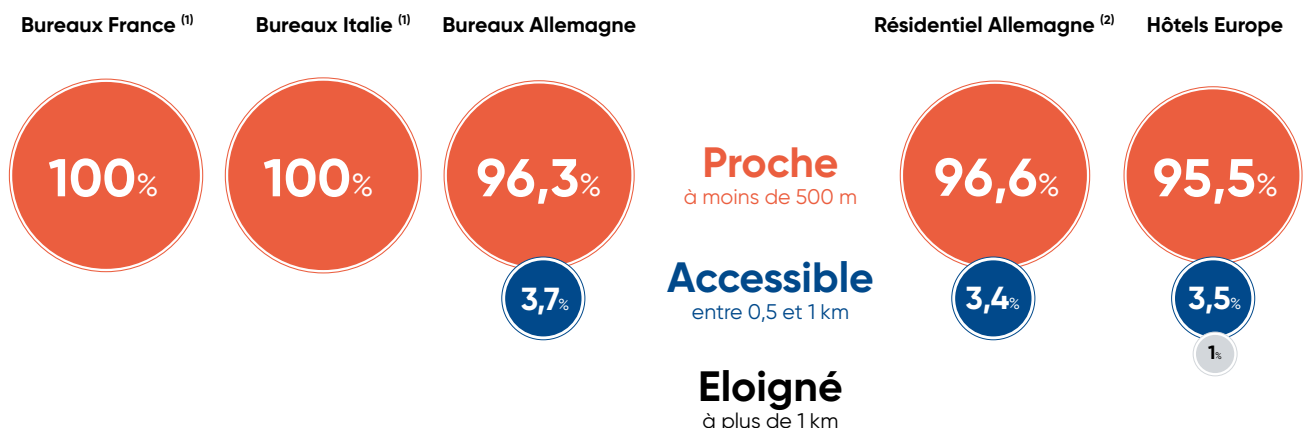
Pour s'assurer de la bonne accessibilité de son parc en transports en commun, Covivio mène chaque année une étude

de mobilité sur l'ensemble de ses actifs européens (panel représentatif pour le résidentiel en Allemagne). Les graphes ci-dessous révèlent les résultats pour les différentes activités au 31 décembre 2023.

Covivio a défini plus précisément sa stratégie en matière de mobilité : elle passe par l'installation d'espaces de stationnement vélos ergonomiques, sécurisés et dimensionnés à la taille de l'immeuble, des équipements de réparation et gonflage, des casiers sécurisés ou encore des vestiaires et douches. Dès la conception, Covivio intègre ainsi un parcours mobilité, à l'instar de ce qui a été fait dans le cadre du développement de l'immeuble IRO à Chatillon. Sur cet immeuble pouvant accueillir plus de 2 000 occupants et situé à proximité de la coulée verte, un parking vélo de 170 places (densifiable à 250), à flux séparé des véhicules, avec un portail motorisé sur badge, a été installé.

Accessibilité des transports en commun

Au 31/12/2023 (en valeur PdG)



(1) Portefeuille Core+ Développement

(2) Panel représentatif

L'étude approfondie réalisée en 2023 a permis de qualifier davantage l'accessibilité aux réseaux de transports des bureaux détenus en France, Allemagne et Italie. La très bonne qualité des localisations des actifs du Groupe ressort ainsi non seulement par la proximité des moyens de transports mais aussi par leur diversité.

- **99,4% (en valeur PdG)** des actifs sont à moins de 500m des transports en commun
- **95,9%** des actifs disposent d'au moins un moyen de transport ferroviaire (régional ou urbain) dans un rayon de 1km et **85,7%** dans un rayon de 500m

- La distance moyenne des actifs aux transports en commun est de **171 mètres** (moyenne pondérée par la valeur) en prenant en compte les bus et **277 mètres** sans les prendre en compte (pour les actifs ayant un mode de transport hors bus)

Sur le portefeuille Hôtels, plus de deux tiers des actifs bénéficient d'une note d'emplacement sur le site TripAdvisor de plus de 90/100, démontrant ainsi la qualité des localisations en termes d'accessibilité mais aussi de proximité de restaurants et de lieux culturels et d'intérêt.

La mobilité, un enjeu fort aussi pour les équipes de Covivio

Dès 2013, les équipes italiennes de Covivio ont pu bénéficier de quatre véhicules électriques et de stations de recharge gratuites à disposition des collaborateurs de Milan et Rome. En Allemagne, Covivio met à disposition de ses salariés des bornes de recharge pour véhicules électriques ainsi que des vélos, et à Oberhausen les personnels en charge de travaux de maintenance ont été équipés de véhicules électriques. En Allemagne également, toutes les nouvelles constructions ou rénovations disposant d'un parking de plus de 5 places doivent prévoir le câblage nécessaire à l'équipement futur de bornes de recharge. Dès 2025, tous les bâtiments disposant de plus de 20 places de parking devront bénéficier d'un point de charge.

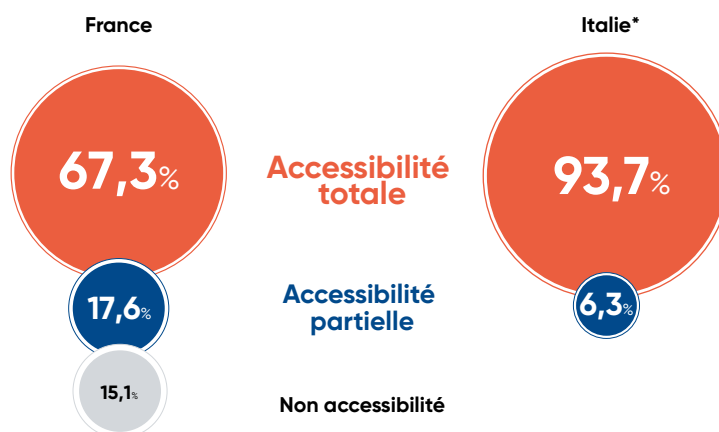
3.4.1.5.2 Agir pour l'accessibilité des bâtiments aux personnes en situation de handicap

Covivio porte une attention particulière à l'accessibilité de ses immeubles aux personnes en situation de handicap et à la suppression des barrières architecturales dans les espaces publics. Le cadre législatif des pays dans lesquels Covivio exerce ses activités prévoit des paramètres techniques à garantir : largeur minimale des portes, caractéristiques des escaliers, notamment pour favoriser leur utilisation pour les premiers étages plutôt que l'ascenseur, dimension des ascenseurs, rampes d'accès, caractéristiques des toilettes, etc. Les développements et rénovations de Covivio sont conformes aux standards d'accessibilité les plus ambitieux.

Le graphe ci-dessous présente les taux d'accessibilité des immeubles de bureaux aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Accessibilité des bureaux aux personnes à mobilité réduite

Au 31/12/2023 (en valeur PdG)



* Hors SICAF

Différentes solutions ont été déployées pour les immeubles neufs et ceux en exploitation, afin d'améliorer la qualité de vie des personnes souffrant d'un handicap visuel ou auditif, notamment via l'installation de signaux sonores ou de marquages lumineux.

En Allemagne, d'importants travaux ont été menés pour adapter les logements existants aux personnes en situation de handicap, dès que les conditions techniques le permettent : élargissement des portes, rampe d'accès, ajout d'ascenseurs ou de monte-escaliers. Le projet Probewohnen, lancé en 2015, a pour objectif d'offrir aux personnes handicapées mentales la possibilité de tester leur propre autonomie dans des logements adaptés. Le projet *Wohnen im Pott* consiste, quant à lui, en l'ouverture d'un bureau de proximité à Oberhausen, permettant aux personnes handicapées de venir se renseigner sur les droits et solutions dont ils peuvent bénéficier en matière de logement. Cette salle polyvalente ouverte à tous les habitants favorise également les échanges au sein du quartier.

Projet de logements inclusifs dans le quartier Knappenviertel à Oberhausen

Covivio a développé une forme innovante de résidences dans le quartier Knappenviertel d'Oberhausen, mêlant assistance et autonomie pour des locataires âgés ou en situation de handicap.

Ce projet est issu de la reconversion d'un ancien local commercial en neuf appartements compacts de 40 à 83 m², totalement adaptés et déjà entièrement loués depuis septembre. Ils sont disposés autour de la zone commune ouverte, avec une cuisine commune attenante et une salle à manger spacieuse. Le jardin partagé a été conçu pour inviter chacun à y passer du temps ensemble.

Ici, l'accent est mis sur l'indépendance des locataires et le respect de leur vie privée, tout en proposant une aide au quotidien adaptée à leurs besoins. Chacun peut décider si, et dans quelle mesure, il souhaite utiliser les différents services proposés.

3.4.2 Collaboration avec les fournisseurs

Bénéficier d'une *Supply chain* responsable est clé pour le Groupe et constitue un enjeu significatif, tant en termes d'impacts sur la continuité d'activité de Covivio qu'en termes de réputation. La performance de Covivio et de ses immeubles est tributaire de celle de ses fournisseurs, conseils et sous-traitants, notamment en termes de transition carbone et climatique. Cet enjeu recouvre par ailleurs le sujet de l'accidentologie sur les chantiers, et plus largement le suivi des mesures mises en place par les fournisseurs en faveur de la santé et de la sécurité des personnes travaillant sur les chantiers. La politique Achats Responsables de Covivio permet notamment de prendre en compte ces constats et de satisfaire à un certain nombre :

- d'obligations comme celles issues de la loi du 9 décembre 2016, dite « Sapin 2 », relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique
- d'engagements comme le fait de respecter les principes de responsabilité sociétale définis dans le Pacte Mondial des Nations Unies et les intégrer dans les processus d'achats
- de dispositions prévues pour les certifications comme HQE Exploitation ou BREEAM-In-Use.

En 2023 et pour la troisième année consécutive, Covivio a reçu de la part du CDP la reconnaissance de leader en termes d'engagement des fournisseurs (*CDP Supplier Engagement Leader A-List*), et fait ainsi partie du top 8% mondial sur ces aspects. Covivio a par ailleurs obtenu la note de 70/100 (niveau Gold) à sa cinquième évaluation EcoVadis, se plaçant ainsi parmi les 7% d'entreprises les mieux notées par cet organisme et bénéficiant ainsi du niveau Gold. Covivio Immobilien GmbH, qui porte l'activité résidentielle en Allemagne, est quant à elle, en cours d'évaluation par le réseau d'experts RSE d'EcoVadis.

3.4.2.1 Une évaluation réalisée par un tiers indépendant

Covivio a été l'une des premières foncières européennes à se doter, dès 2011, d'un dispositif d'évaluation des fournisseurs et conseils. Celui-ci couvrait à la fois l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement des activités de développement et de gestion du portefeuille Bureaux France, et les dépenses de fonctionnement de l'entreprise. Ce dispositif géré en interne s'appuyait notamment sur une charte interne signée par le fournisseur, une clause permettant de contractualiser l'engagement RSE des fournisseurs, dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. Un questionnaire d'enquête, ainsi qu'une vérification des réponses au questionnaire par un organisme tiers indépendant auprès d'un certain nombre de répondants chaque année.

Depuis 2022, le Groupe a décidé de s'appuyer sur l'expertise d'un tiers indépendant, EcoVadis, pour élargir le périmètre des évaluations, notamment à des fournisseurs allemands et italiens. Ce dispositif permet d'évaluer les fournisseurs avec une information en temps réel, centralisée sur une plateforme, des benchmarks sectoriels et le soutien d'une structure internationale comptant 180 experts et ayant déjà évalué plus de 100 000 entreprises à travers le monde.

Covivio bénéficie en outre d'une veille 360° (réputation...), dispositif permettant de prévenir les risques de corruption et d'évaluer les fournisseurs conformément à la loi Sapin 2, avec l'objectif d'avoir une vision globale de l'intégrité et la probité des fournisseurs et conseils.

La politique Achats Responsables de Covivio est déployée au moyen de trois outils :

- la **Charte Achats Responsables de Covivio** promeut les principes du Pacte Mondial, de la Charte de la Diversité, de l'Organisation Internationale du Travail ainsi que ceux de la Charte Éthique Covivio (3.6.2.1). Cette dernière vise notamment

à lutter contre la corruption et le blanchiment d'argent, les pratiques anticoncurrentielles ou encore de mauvaises pratiques environnementales (produits utilisés) ou sociales (non-respect de la réglementation). La Charte Achats Responsables de Covivio inscrit ses 11 principes RSE notamment vis-à-vis des 17 ODD 2030 de l'ONU

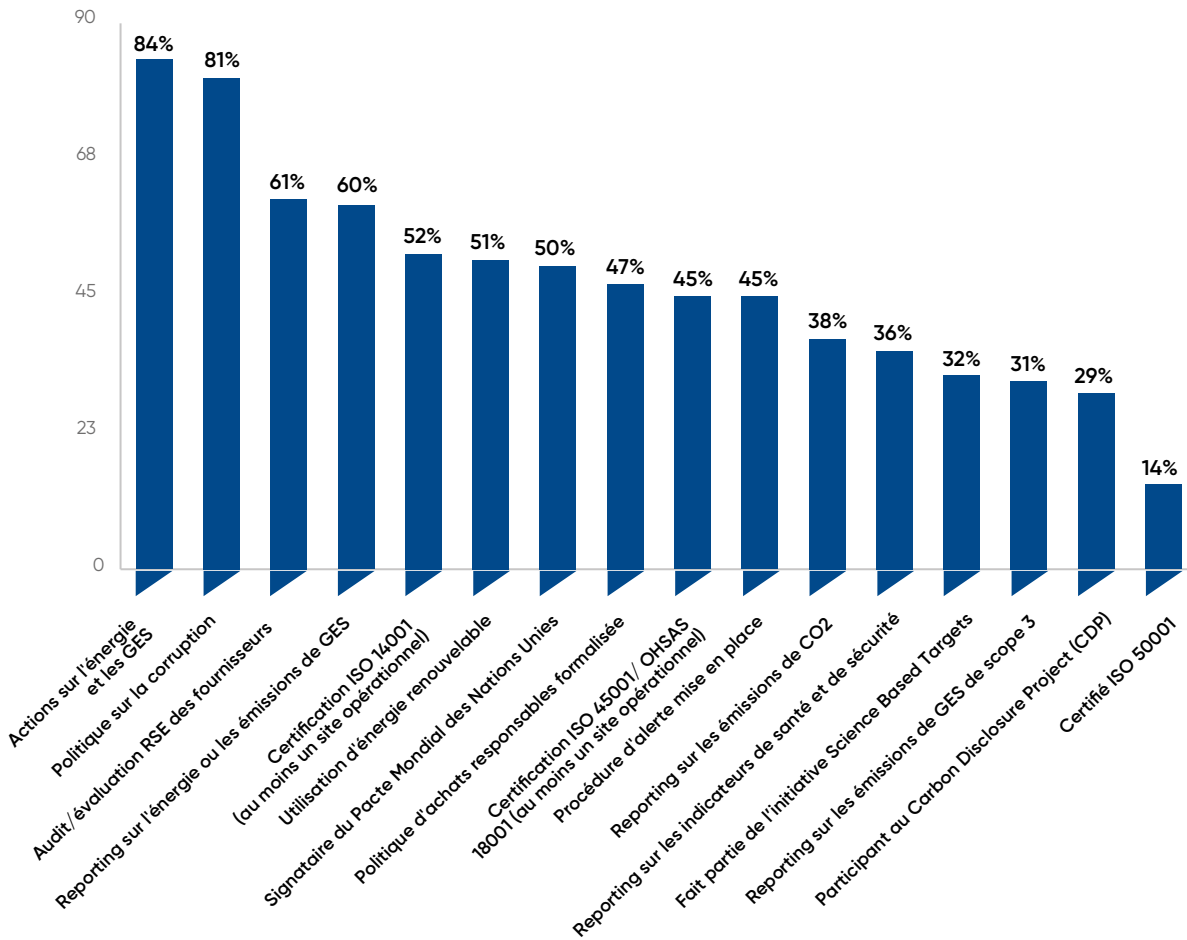
- un **questionnaire d'enquête sur les pratiques RSE et éthique des fournisseurs** bénéficiant de commandes de plus de 200 K€ HT pour les dépenses du périmètre « immobilier » (achats de prestations, travaux, études concourant à la construction, rénovation, le facility ou le property management, etc.) et 50K€ sur les périmètres « non-immobiliers » ou « corporate » (achats réalisés par les services supports et par Wellio). Sont exclus de la démarche : les syndicats de copropriétés, impôts, notaires, taxes et redevances. L'évaluation réalisée à l'aide de la plateforme EcoVadis couvre 21 critères autour de 4 piliers : environnement, social et Droits de l'Homme, éthique et achats responsables. L'analyse des résultats du fournisseur peut être partagée avec d'autres entreprises, si ce dernier l'accepte. L'analyse lui indique ses forces et faiblesses et propose certains axes d'amélioration en matière RSE ; mais lui offre également la possibilité de suivre des formations en ligne sur les sujets RSE

- une **clause RSE** permettant de contractualiser l'engagement RSE des fournisseurs, dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. En Italie, l'équipe de Property Management a intégré des clauses vertes dans les contrats de maintenance, incluant notamment la gestion des déchets, le recours à des matériaux et des produits de nettoyage écologiques, etc. De même, en Allemagne, la grande majorité des produits référencés (matériaux, équipements...) par Covivio Immobilien bénéficie d'un label allemand exigeant, garantissant le respect de l'environnement et la santé des utilisateurs. Ces lignes directrices ont été revues en 2020, notamment pour intégrer les recommandations environnementales liées à la certification HQE Exploitation du portefeuille. Enfin, une clause relative à la lutte contre la corruption a été intégrée dans les nouveaux contrats et cahiers des charges signés en France.

Les résultats du questionnaire d'enquête montrent une corrélation entre la taille des entreprises et les notes obtenues, du fait de niveaux de maturité différents en matière de RSE, mais aussi de moyens financiers et humains hétérogènes. Il apparaît que, plus la taille de l'entreprise augmente, plus les sujets RSE sont pris en compte. Les grandes entreprises ont davantage formalisé leurs politiques et obtiennent davantage de labels/certifications, quand les petites entreprises agissent de manière plus informelle. Les enjeux sociaux, et notamment QVT, sont globalement pris en compte par les entreprises de toutes tailles, les actions sociétales un peu moins. Il existe aussi beaucoup de disparités sur les enjeux environnementaux, même si certaines problématiques incontournables, comme la gestion des déchets ou la *Supply chain* responsable, sont prises en compte.

À fin 2023, au terme d'une deuxième année d'expérimentation, 170 fournisseurs français / allemands / italiens ont été évalués par EcoVadis, auxquels s'ajoutent 16 fournisseurs internationaux (multinationales) et 36 en cours de réponse. Les résultats font ressortir une note moyenne de 62,6/100 sur les 186 fournisseurs évalués, alors que la moyenne EcoVadis pour le secteur se situe à 46/100. En France, les fournisseurs évalués par EcoVadis représentent, à fin 2023, 45,3% des dépenses réalisées par les métiers ainsi que les services corporate.

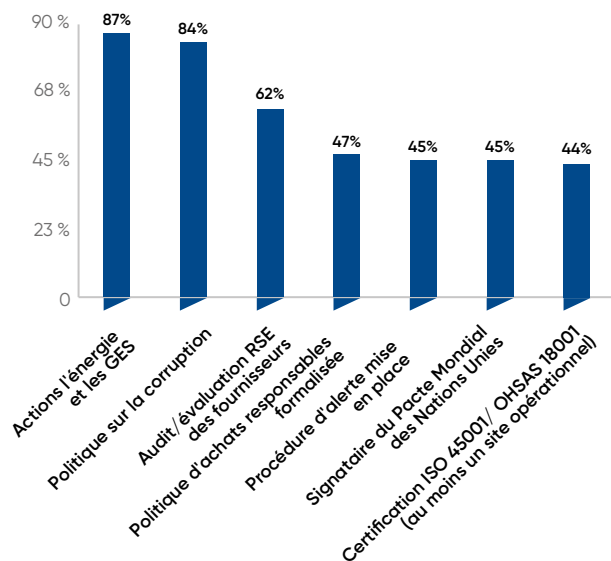
Part de fournisseurs répondant positivement à ces items au questionnaire Ecovadis (sélection d'actions)



En 2023, le nombre de fournisseurs menant des actions sur la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre a augmenté par rapport à 2022. Dans le même temps, la proportion de fournisseurs dotés de politique anti-corruption est légèrement en baisse. Il faut également souligner que plus de la moitié des fournisseurs de Covivio déjà notés ont eux-mêmes recouru à des audits et ou évaluations de leurs fournisseurs sur les sujets RSE. Enfin, 47% des fournisseurs de Covivio ont une politique achats responsables et 45% sont signataires du Pacte Mondial.

La plateforme développée par EcoVadis permet de caractériser les performances par entreprise, taille d'entreprises, zone géographique et secteur d'activité. Par exemple, le graphe ci-après présente un certain nombre de réponses fournies par les fournisseurs de Covivio intervenant dans le secteur de la construction.

Focus construction – Réponses Ecovadis



Depuis 2015, Covivio est signataire de la **Charte Relations Fournisseurs Responsables** (RFR - initiative nationale portée par l'État). Cette signature s'inscrit dans la dynamique d'amélioration des relations entre clients et fournisseurs, et favorise la diffusion de pratiques d'achat vertueuses vis-à-vis des fournisseurs. Un médiateur interne, le Directeur du Développement Durable, a été nommé au sein du Groupe afin de gérer d'éventuels litiges avec des fournisseurs. Aucun litige n'a été instruit en 2023.

3.4.2.2 Accidentologie sur les chantiers

Sur l'ensemble de ses opérations en cours de développement et restructuration, Covivio a mis en place un suivi de l'accidentologie. Sur l'ensemble des chantiers de développement d'immeubles conduits en Europe, Covivio n'a déploré aucun décès au sein de ses fournisseurs et entreprises sous-traitantes. Le tableau suivant présente les différentes données collectées sur les chantiers d'immeubles en développement en France et en Italie durant l'année 2023.

Accidentologie sur les développements et rénovations en France et en Italie en 2023

(Données fournisseurs)

Nombre total d'heures travaillées sur les chantiers	507 000
Nombre d'accidents de travail avec arrêt	2
Nombre de jours d'arrêt de travail	97
Taux de fréquence des accidents	3,95
Taux de gravité	0,19

Les moyennes pour le secteur de la construction de bâtiments calculées par la Caisse Nationale d'Assurance Maladie sont respectivement de 31,1 et 2,4 pour les taux de fréquence et de gravité (Statistiques de sinistralité 2021). Les données publiées par Covivio ont été collectées sur trois chantiers français et un projet italien livrés ou en cours en 2023.

3.4.2.3 Cartographie des risques RSE des fournisseurs

En 2020, une étude a été initiée visant à déterminer les principaux risques RSE du panel fournisseurs de Covivio, en France, Allemagne et Italie. En effet, s'ils sont mal gérés, des achats, voire une chaîne fournisseurs, pourraient avoir des impacts négatifs en termes de réputation et d'activité pour Covivio, ainsi que pour ses parties prenantes : locataires, fournisseurs eux-mêmes, etc.

Méthodologie :

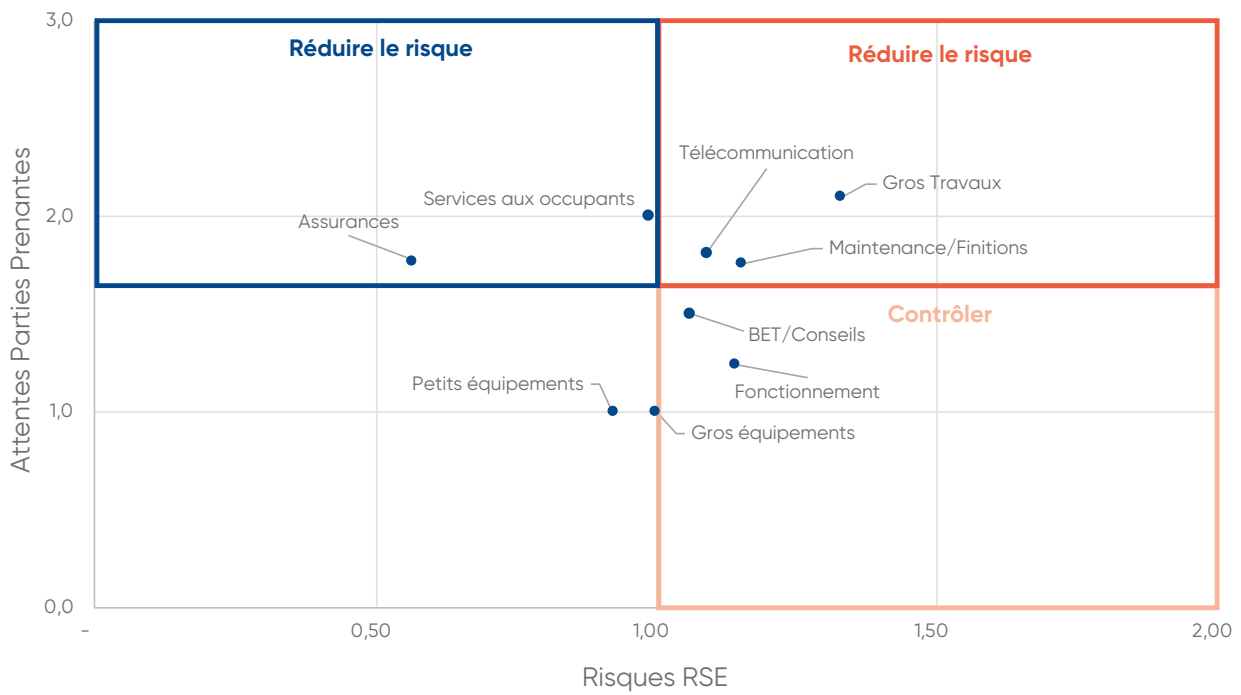
Plusieurs familles d'achats ont été déterminées dans chacun des trois pays, sur la base des dépenses de l'année 2019 : 9 en France, 7 en Italie et 6 en Allemagne. Les familles communes à chacun des pays sont : télécommunication, maintenance, bureaux d'étude/conseil, gros travaux et assurances. Les familles d'achat Petits équipements, Gros équipements sont spécifiques à la France, et Services aux occupants et Dépenses de fonctionnement à la France et à l'Italie. Pour chacune de ces familles, deux analyses distinctes ont eu lieu :

- une analyse sur le contexte de la famille d'achat : risque de rupture de la chaîne d'approvisionnement, possibilité d'alternatives, possibilité d'influence des fournisseurs, exposition médiatique, attentes des principales parties prenantes, etc
- une analyse des grandes familles de risques RSE :
 - risques environnementaux : consommations énergétiques, émissions de CO₂, biodiversité, pollution, etc.
 - sociaux : santé/sécurité, qualité de vie au travail, respect des droits de l'Homme, etc.
 - clients : bien-être, sécurité des données, etc.
 - éthiques : corruption, blanchiment, etc.
 - territoriaux : nuisances pour les riverains, développement économique, etc.

Les risques analysés sont les risques résiduels qui subsistent après la mise en place d'actions et de mesures spécifiques. Les acteurs interviewés ont dû quantifier ces différents risques sur une échelle allant d'inexistant à critique, en passant par limité, significatif et majeur, et ce, sur la base de leur expérience d'acheteurs. Cette étude permet d'ores et déjà d'aboutir aux résultats suivants : en France, les risques RSE perçus sont globalement limités car gérés en interne. Le risque environnemental est le plus prégnant de manière globale. Les risques Sociaux et Clients ne sont également pas à négliger, respectivement sur la famille gros travaux et BET/Conseil. En Allemagne, ce sont les risques liés à l'éthique des affaires qui sont perçus comme les plus importants et, en Italie, ceux liés au développement local. Les résultats divergent donc d'un pays à l'autre.

Le graphique ci-après place les familles d'achats étudiées en fonction de leurs niveaux de risques RSE respectifs (moyenne de chacun des risques évoqués ci-dessus), en les croisant avec les attentes des parties prenantes vis-à-vis de chacune d'entre-elles. Plus le point est en haut à droite sur le graphique, plus les attentes et les risques sont significatifs. Plus les attentes des parties prenantes sont importantes, plus le risque final sera important à gérer, car celui-ci ne concernera pas seulement Covivio, mais également son écosystème. Les familles d'achat Gros Travaux et Maintenance sont identifiées comme les plus à risque en matière de RSE et celles sur lesquelles les parties prenantes ont le plus d'attente. Les risques sont principalement environnementaux (déchets, pollutions) et sociaux (notamment santé et sécurité des personnes). Les risques éthiques ont également été soulevés, ainsi que les risques susceptibles d'avoir un impact sur l'activité des locataires (notamment liés à la maintenance sur site par exemple). Ces catégories pourront donner lieu à des actions spécifiques. Les autres familles identifiées comme ayant des risques à réduire sont Assurances et Conseil, nécessitant des actions spécifiques.

Matrice de priorisation / Risques RSE et attentes des parties prenantes



3.4.3 Collaboration avec les clients

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Son activité implique une multitude de relations avec différentes parties prenantes, privées et publiques, de tailles et de secteurs très variés (3.2.3.1). Le succès du Groupe étant pour partie basé sur la qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, financeurs, collectivités...), celle-ci a été jugée comme constitutive d'un risque, analysé comme très bien maîtrisé. Des stratégies spécifiques ont été mises en place afin de répondre au mieux aux attentes (3.2.3.2) notamment des clients, fournisseurs ou conseils (3.4.2). Au-delà de la qualité de la relation et de la confiance cultivée dans le cadre de partenariats structurants, Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance.

3.4.3.1 Une stratégie de partenariat long terme et d'optimisation de la satisfaction des clients

Auprès de ses clients, actionnaires, fournisseurs, ou encore dans le cadre de ses actions menées auprès de collectivités et associations, Covivio privilégie une stratégie de partenariat long terme.

Cherchant en permanence à faire progresser la satisfaction de ses clients, et compte tenu de l'évolution rapide des modes de travail et des usages, Covivio s'attache à identifier leurs enjeux stratégiques et à anticiper leurs besoins et attentes. La maîtrise complète de la chaîne immobilière, une logique servicielle et la conception d'un immobilier de plus en plus « sur mesure », permettent à Covivio d'enrichir continuellement le parcours client proposé et l'expérience utilisateurs au sein de ses immeubles.

Nourri de son expérience hôtelière et des retours de ses clients, Covivio décline l'offre servicielle proposée à ses clients autour de 5 thématiques :

- **Le bien-être et la santé** : L'ergonomie des immeubles Covivio est conçue à partir des critères les plus exigeants en matière d'espace, de gestion des flux, de mobilier. Le confort en matière de luminosité, l'acoustique, ou encore les ambiances olfactives favorisent la sérénité et la concentration, tout comme les rooftops, terrasses, serres et patios. Depuis 2023, des cabines Santé permettant des téléconsultations sont testées sur deux sites, complétant ainsi l'offre existante de services bien-être et santé.
- **La mobilité** : Le trajet en mobilité douce des utilisateurs est intégré dès la phase de conception des immeubles. La grande majorité des immeubles de Covivio est située dans des cœurs de ville ou des pôles très bien desservis. Quelques pas suffisent donc pour rejoindre le bus, le tramway, le métro ou la station de vélos en libre-service. Cette accessibilité incite les utilisateurs à privilégier les transports en commun ainsi que les mobilités douces et contribue à réduire l'empreinte carbone des clients et de Covivio. 97,8% des immeubles Covivio sont ainsi situés à moins de 500m des transports en communs ; l'objectif est de porter ce ratio à 100% d'ici 2025.
- **La restauration** : 90% des immeubles de bureaux multi-locataires détenus en France par Covivio accueillent au moins une offre de restauration. Ces restaurants peuvent servir de 150 à 1000 couverts par jour, toujours avec le même niveau de qualité. Les prestataires sont sélectionnés selon des critères stricts : qualité et sérieux de leur politique RSE, et notamment de leur approvisionnement en produits frais et locaux, lutte contre le gaspillage alimentaire, et plus globalement qualité de l'expérience consommateurs-collaborateurs. En 2022, 85% des clients de Covivio se déclaraient « très/plutôt satisfaits » de la qualité des prestataires ainsi sélectionnés.

- **Certifications et labels** : 100% des immeubles de bureaux détenus en France sont certifiés sur le bâti et/ou l'exploitation avec différentes certifications telles que HQE, BREEAM et BBCA. Près de 80% des nouveaux projets bureaux en France sont le fruit de restructurations, ce qui évite l'étalement urbain et l'artificialisation de sols. Les espaces végétalisés, le plus souvent possible en pleine terre, sont gérés selon une charte biodiversité intégrée au cahier des charges du bâtiment. Au total, 155 000m² de surfaces de bureaux bénéficient du label BiodiverCity® ou EcoJardin. À noter également que, depuis fin 2023, Covivio teste le label BiodiverCity®Life sur 2 immeubles en exploitation. La politique RSE a été complétée en 2023 par le lancement du programme ECO-WATER sur le patrimoine Bureaux en France afin de réduire la consommation d'eau dans ces immeubles en luttant activement contre les fuites et en optimisant la gestion de l'eau au sein de nos immeubles.
- **Smart building** : La connectivité de nos immeubles est labellisée R2S ou Wiredscore, les plus hauts standards en ce domaine. Les objets connectés (capteurs, détecteurs de présence, etc.) et la métrologie au sens large sont intégrés à la Gestion Technique du Bâtiment (GTB) pour assurer le confort d'utilisation des collaborateurs ou prestataires et réduire l'empreinte carbone via une utilisation plus rationnelle des ressources.

L'ADN partenarial de Covivio lui permet d'instaurer une relation de confiance avec ses parties prenantes et notamment ses clients. Covivio s'appuie également sur l'expérience de ses équipes pour répondre aux attentes des entreprises, qui souhaitent de plus en plus de flexibilité, d'agilité, d'écoute et de conseils de la part de leurs bailleurs. Chaque client dispose donc d'un interlocuteur unique, disponible et réactif pour répondre à ses questions et attentes. Sur le portefeuille Bureaux France par exemple, 94% des clients (enquête réalisée fin 2022) se déclarent satisfaits ou très satisfaits de la disponibilité des équipes de Covivio. Les collaborateurs des clients vivent désormais de plus en plus des expériences de travail « hybrides » et souhaitent vivre une expérience inspirante sur leurs lieux de travail, ce qui implique des espaces communs attractifs, flexibles, réversibles et évolutifs, ainsi que des services en constante évolution. Pour s'en assurer, le panel de services proposés est co-défini et co-construit avec les clients, en s'appuyant aussi sur un ancrage fort dans l'écosystème local. L'offre de Pro-Working Wellio fait également partie intégrante de cette démarche, en proposant des espaces et des services flexibles à la carte ; elle permet à Covivio de proposer des offres hybrides à ses clients, en combinant les formats contractuels et serviciels. Plus généralement, les espaces et services doivent donner un sens et une valeur ajoutée à la présence au bureau. Covivio accompagne également ses clients pour identifier les points d'amélioration, optimiser l'offre existante, imaginer de nouvelles solutions, et intégrer les nouvelles réglementations et enjeux tels que le décret tertiaire en France et les mesures de sobriété énergétique. Covivio accompagne ses clients et prestataires en communiquant très en amont de la mise en œuvre de ces réglementations et en proposant des dispositifs d'accompagnement, de déploiement et des propositions d'actions pertinentes.

Depuis plusieurs années, Covivio réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction ciblées auprès de ses clients. Pour mémoire, une étude de satisfaction avait été menée en France en 2019, à l'initiative de Covivio, auprès de 1 300 utilisateurs finaux, afin de définir au mieux l'offre de services à décliner dans ses immeubles. Cette enquête a été renouvelée fin 2022 auprès de collaborateurs de plus de 265 clients Covivio et Wellio en France et en Italie, pour analyser finement leurs nouvelles habitudes de travail, s'assurer de la pertinence des espaces et services à leur disposition et faire ensuite évoluer l'offre de manière ciblée.

Depuis 2022, une approche commune de mesure de la satisfaction client au niveau Européen a été structurée :

- 1) des **enquêtes Flash** qui permettent, sur la base de questionnaires très courts, de mesurer au fil de l'eau le niveau de satisfaction des clients, notamment à l'occasion des entrées dans les lieux et de la préparation des comités annuels
- 2) une **enquête auprès des décideurs** menée tous les 2 ans
- 3) une **enquête auprès des collaborateurs des clients**, pour connaître plus en détail leur niveau de satisfaction quant aux espaces et aux services ainsi que l'évolution de leurs attentes. Cette étude est menée tous les 2 ans.

L'enquête auprès des décideurs est intercalée avec celle auprès des collaborateurs, permettant d'avoir chaque année un retour des clients et ainsi alimenter de manière continue des évolutions de l'offre servicielle.

Pour structurer ces études, Covivio a eu recours à l'expertise d'Opinion Way et de Kingsley, experts reconnus en la matière. La dernière enquête globale menée à l'échelle de l'ensemble du portefeuille bureaux en Europe a révélé un taux de satisfaction de 3,9/5, se situant bien au dessus de l'indice Kingsley.

Au-delà de ces études, les comités de partenariat et les rencontres annuelles avec les clients, dans le cadre de la procédure budgétaire et des mesures RSE, restent un moyen privilégié pour les équipes de comprendre les besoins des clients et adapter l'offre en conséquence. Ces comités avec les clients ont lieu au minimum deux fois par an en France, pour l'ensemble des immeubles. Ces rencontres concernent les locataires d'immeubles Covivio mais aussi les clients des espaces Wellio. Ils représentent une base de clientèle de plus de 300 clients en France.

En Allemagne, Covivio Immobilien se place également au plus près des attentes de ses clients, grâce à une trentaine d'agences locales et une ligne téléphonique à la disposition des locataires, notamment pour faire état d'une demande ou d'un dysfonctionnement relatif à leur logement. Un numéro d'urgence est également disponible 7 jours sur 7, afin de mettre en œuvre les solutions adaptées dans les meilleurs délais. En 2019, une application digitale a été déployée auprès des locataires allemands, leur permettant d'accéder aux informations liées à leur logement ainsi qu'à un certain nombre de services en ligne.

Pour la sixième année consécutive, le magazine économique FOCUS-MONEY a analysé les pratiques des principales sociétés de logement en Allemagne. Dans une étude en ligne, réalisée en 2023, 1900 locataires de 26 grandes sociétés de logement ont été interrogés sur leur expérience avec les services de leur propriétaire au cours des 24 derniers mois. Covivio s'est ainsi placé parmi les sept premiers bailleurs de l'évaluation globale (dont quatre sociétés publiques) en obtenant la note globale « Très bien ». Dans les six catégories examinées, un total de 32 caractéristiques a été évalué : "aide équitable aux locataires", "service équitable aux locataires", "coûts de location équitables", "propriété résidentielle et aménagement extérieur équitables", "durabilité" et "service de logement équitable". L'accent a été mis en particulier sur les points forts que sont l'état et l'équipement des appartements, notamment en termes d'accessibilité, la facilité à contacter le service client Covivio et le niveau approprié des loyers. Ce trophée récompense la stratégie de Covivio fondée sur l'orientation clients. Covivio

organise également, de façon régulière, des rendez-vous avec ses clients et prospects afin d'échanger avec eux sur leurs problématiques et leurs retours d'expérience. Ces rendez-vous sont essentiels à Covivio afin de nourrir ses réflexions et mieux définir son offre servicielle.

3.4.3.2 Réussir ensemble la transition environnementale

Covivio a conscience de la nécessité d'impliquer ses partenaires (clients, fournisseurs...) pour assurer la réussite de son action en matière de transition environnementale, notamment concernant sa trajectoire carbone 2030 (3.3). « Construire du bien-être et des liens durables » : la Raison d'être de Covivio traduit à la fois cet enjeu et son savoir-faire déployé en ce domaine.

En mettant en place différentes actions concrètes, telles que les annexes vertes ou les comités de partenariat développement durable, Covivio a établi les bases d'une relation d'échange efficace et constructive, afin d'optimiser les performances environnementales des bâtiments. Dans le cadre de ses relations privilégiées avec chaque client, Covivio organise en France des Comités de Développement Durable depuis 2010. Ceux-ci ont facilité et anticipé la mise en place de l'annexe environnementale, sur 100% des baux portant sur plus de 2 000 m² de bureaux ou de commerces en France. D'autres baux, non soumis à cette obligation, bénéficient également d'une telle annexe, ce qui traduit l'engagement des parties en matière RSE : énergie, carbone, eau, déchets, transports, biodiversité... Ces échanges facilitent l'obtention des certifications HQE Exploitation ou BREEAM In-Use, choisies en coordination avec les locataires. Ils ont également facilité la mise en œuvre du dispositif Éco Énergie Tertiaire (décret tertiaire) ainsi que les actions liées au plan de sobriété.

En Italie, Covivio a rédigé, en 2017, un protocole d'entente *Memorandum of Understanding* (ou MoU) contenant des clauses environnementales pour les locataires qui souhaitent y adhérer. Les parties sont ainsi invitées à coopérer, afin d'identifier toutes les solutions et mesures considérées comme utiles, opportunes et/ou nécessaires dans le but d'améliorer, tout au long de la durée du bail, les performances du bâtiment en termes d'efficacité énergétique. Ce document est désormais proposé à l'ensemble des nouveaux locataires, venant compléter la « clause verte » portant sur l'efficacité énergétique des bâtiments incluses dans tous les baux.

Afin d'accompagner et de sensibiliser les résidents des immeubles de Covivio en Allemagne, un livret d'accueil leur est fourni à l'eménagement. Il est disponible sur le site internet (www.covivio.immo/mieterhandbuch/). Il contient notamment des informations sur la bonne utilisation du chauffage, la collecte sélective des déchets ou encore des astuces de réduction de la consommation énergétique du logement.

Les locataires des immeubles de Covivio Hotels ont mis en œuvre des politiques volontaristes, afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer les liens avec leurs parties prenantes, et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs propres clients, privés et professionnels, sont eux-aussi de plus en plus demandeurs d'une alimentation saine et bio, et de produits et services vertueux.

Covivio Immobilien accompagne ses locataires pour réduire leurs consommations d'énergie

Covivio Immobilien a lancé une campagne de sensibilisation aux économies d'énergie auprès de ses locataires, en coopération avec la ville d'Oberhausen et le centre de conseil aux consommateurs de Rhénanie du Nord-Westphalie ⁽¹⁾. Dans un séminaire en ligne gratuit diffusé le 15 juillet 2021, les locataires ont pu être conseillés sur les moyens aisés de réduire leur consommation d'électricité à la maison. En leur proposant le prêt d'un compteur électrique, les locataires ont ainsi pu évaluer leur propre consommation par rapport à des valeurs moyennes et interpréter correctement les informations énergétiques sur les nouveaux appareils.

(1) <https://www.covivio.immo/press/covivio-und-verbraucherzentrale-nrw-in-oberhausen-strom-sparen-leicht-gemacht/>

3.4.3.3 Avec l'art, les immeubles Covivio sont à vivre et à visiter

Convaincu que l'art contribue à l'identité d'un lieu et à la construction d'un espace commun tout en dynamisant les échanges et la créativité, Covivio a adhéré en 2018 au programme « 1 immeuble, 1 œuvre », placé sous l'égide du ministère de la Culture. Un programme qui engage ses membres à commander ou acheter une œuvre d'art à un artiste vivant pour certains de leurs immeubles, soutenant ainsi la création artistique dans le respect des bonnes pratiques du métier d'artiste. L'art s'est ainsi imposé comme une évidence pour Covivio, qui adopte une démarche globale et engagée au niveau du groupe pour développer un marqueur fort sur ses actifs, faciliter la rencontre entre l'art et les usagers de la ville et créer des espaces communs fédérateurs. Covivio encourage ainsi l'émergence d'artistes qui respectent l'environnement dans leur processus créatif.

Une démarche qui se déploie dans ses principaux immeubles, neufs ou rénovés, qu'il s'agisse de bureaux, d'hôtels ou de logements, et ce en France, Italie et Allemagne. De Marseille à Milan, en passant par Berlin, du *street art* à la conception d'une sculpture monumentale, ce sont déjà 20 œuvres qui colorent le patrimoine Covivio et participent à créer des liens et des expériences variées.

Par exemple, Pablo Valbuena, artiste espagnol qui vit et travaille dans le sud de la France, a réalisé à Paris 17 pour l'immeuble Stream Building développé par Covivio, une œuvre monumentale nommée « Modulation ». S'inspirant de la trame structurelle modulaire de Stream Building, bâtiment mixte et vertueux, l'artiste a créé une installation lumineuse se transformant en temps réel grâce à un algorithme. L'exosquelette en bois de la façade devient ainsi un écran tridimensionnel grandeur nature dont les pixels sont des électrodes lumineuses alimentées par les panneaux solaires de l'immeuble. Modulation a été pensée comme une horloge publique, marquant le changement de saison. Chaque jour, son rythme s'adapte au cycle solaire, en fonction du lever et du coucher du soleil.

Autre exemple, l'œuvre d'art "Days" est une peinture murale conçue pour Wellio Duomo à Milan par l'artiste prometteuse Lorenza Longhi, qui a remporté le prix Covivio dans la catégorie réservée aux artistes émergents, lors de la foire Miart 2023. L'œuvre évoque le slogan "*Incredibly Global, Incredibly Private*", tiré d'une publicité des années 1990. Le texte, isolé de son contexte d'origine, remet en question la nature même du bâtiment dans lequel se trouve l'œuvre, et la manière dont les limites de notre espace privé se transforment et s'entremêlent avec les sphères du travail.

Covivio, soutien à la création et à la diffusion artistiques dans les territoires

Dans le cadre de la consultation artistique menée pour son futur siège social parisien, Covivio a collaboré avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Paris IDF (DRAC). Chargée de conduire la politique culturelle de l'État dans la région et les départements qui la composent, la DRAC a en effet accompagné Covivio dans le sourcing d'une dizaine d'artistes nationaux dont les profils, les univers et les inspirations pouvaient correspondre au concept des lieux. Un soutien de qualité et constructif qui a permis à Covivio d'identifier des talents émergents en lien avec le territoire francilien.

L'art chez Covivio a aussi pour ambition de contribuer à la visibilité et à l'attractivité des territoires. Durant l'été 2023, Clichy et Paris 17 ont exposé dans leurs rues le travail plastique aux influences poétiques et décalées de Philippe Katerine. Soutien de l'exposition « Mignonisme », et en collaboration avec les mairies de Paris, de Paris 17 et de Clichy, cette action de sponsoring portée notamment par Covivio répondait aux objectifs suivants :

- valoriser le Grand Paris en réunissant Paris 17^{ème} et Clichy à l'occasion d'un parcours artistique entre les deux villes « Invasion Périphérique » menant à une exposition institutionnelle gratuite
- transformer et dynamiser la porte de Clichy après de nombreuses années de travaux et de nuisances subies par les usagers et les habitants
- donner accès à un événement artistique ouvert à tout le monde, 24h/24h, dans l'espace public
- faire découvrir le travail d'un artiste populaire autour d'un humour décalé et apprécié par le grand public.

3.5 Politique sociale : un capital humain européen créateur de valeur

Convaincu qu'un succès durable repose sur une politique de ressources humaines ambitieuse et axée sur le long terme, Covivio s'emploie, au quotidien, à créer les conditions pour que les femmes et les hommes qui composent ses équipes puissent développer tout leur potentiel.

Dans les différents métiers exercés au sein de Covivio, le niveau d'expertise et de compétence joue un rôle déterminant à tous les échelons. Attirer les meilleurs talents ne suffit pas, il faut également les retenir et favoriser leur développement, ce qui passe par un suivi de chaque parcours professionnel. Identifié comme risque RSE majeur à l'issue de la cartographie des risques réalisée chez Covivio, l'enjeu « Compétences/Attractivité/Diversité » couvre les différents aspects liés à l'importance, pour la pérennité du modèle de Covivio, de retenir et développer les talents tout en véhiculant des valeurs d'égalité et d'inclusion fortes (3.5.1). Des éclairages complémentaires concernant le dialogue social et l'exemplarité des pratiques viennent compléter cet exposé dans la section 3.5.2.

Dans un contexte macro-économique difficile pour le secteur immobilier, l'année 2023 a été marquée par un fort engagement des équipes au service de la performance du groupe. La valorisation d'un capital humain à l'échelle européenne s'ancre toujours davantage dans le partage et l'alignement des bonnes pratiques en Allemagne, en France et en Italie. Le Baromètre Engagement, mené tous les deux ans par l'institut Kantar auprès de l'ensemble des collaborateurs européens, témoigne dans son édition 2023 (taux de participation significatif de 83%) à la fois du sentiment d'appartenance, de la confiance, et de la qualité des conditions de travail de chacun.

Baromètre Engagement : focus sur les principaux résultats européens

L'engagement des équipes et la fierté d'appartenance sont au rendez-vous : 93% des salariés déclarent que leur travail est intéressant, et 85% d'entre eux sont satisfaits de leur emploi, soit 12 points de plus que le benchmark de l'institut Kantar relatif aux entreprises privées. La confiance dans la stratégie du groupe et dans le management sont maintenus à des niveaux élevés : 78% des collaborateurs affirment avoir confiance en l'équipe dirigeante (+15 pts par rapport au benchmark) et 83% en leur responsable hiérarchique direct. 94% des collaborateurs se disent optimistes sur l'avenir de Covivio.

L'efficacité organisationnelle au sein du groupe est particulièrement saluée dans cette édition : 81% des collaborateurs déclarent que les décisions sont prises rapidement et 80% saluent la rapidité de leur mise en œuvre.

La qualité de vie au travail est également plébiscitée : 90% jugent l'ambiance de travail bonne au sein de leur équipe et 80% déclarent avoir un bon équilibre vie privée/vie professionnelle. 91% des salariés sont satisfaits de leurs conditions matérielles de travail.

La politique Ressources Humaines (RH) développée par Covivio s'articule autour de quatre champs d'action qui s'inscrivent dans la dynamique des objectifs 2020-2025 détaillés dans ce chapitre, à savoir :

- la professionnalisation et la recherche de l'excellence métier à tous les niveaux ;
- une politique de rémunération juste, en lien direct avec les performances et les réalisations ;
- un management exemplaire et proche des équipes ;
- un dialogue social transparent et constructif.

Au 31 décembre 2023, Covivio emploie 1 040 personnes (1 054 en 2022) : 303 en France (309 en 2022), 101 en Italie (104 en 2022), 632 en Allemagne (637 en 2022), 3 collaboratrices au Luxembourg et 1 collaboratrice en Espagne. Le reporting présenté ci-après concerne les 1 036 salariés implantés dans les principaux pays du groupe : l'Allemagne, la France et l'Italie (les collaboratrices luxembourgeoises et espagnole étant opérationnellement rattachées à ces entités principales).

Situés exclusivement sur le territoire de l'Union européenne, les salariés de Covivio bénéficient d'un modèle social favorable issu du Welfare state. Santé, sécurité et conditions de travail, horaires, droits à congés payés, formation obligatoire, protection en cas de perte d'emploi ou de maladie, salaire minimum, égalité des genres, liberté syndicale et dialogue social, droit à la déconnexion... autant de champs dans lesquels l'Union européenne, sous l'impulsion des nations fondatrices que sont la France, l'Allemagne et l'Italie, définit des minima garantissant la protection des travailleurs sur son sol, et dans lesquels Covivio s'inscrit, en les améliorant.

Si certains sujets sont traités localement (recrutements, négociation d'accords, etc.) compte tenu des pratiques et réglementations locales, de nombreux autres, véhiculant des objectifs et des valeurs partagées à l'échelle du groupe, font l'objet d'un déploiement similaire dans les trois pays. Diversité, dialogue social, développement personnel, qualité de vie au travail, équilibre vie personnelle/vie professionnelle et prévention de toute forme de discrimination sont autant d'ambitions communes qui sous-tendent la politique RH de Covivio à l'échelle européenne.

Covivio n'a eu recours à aucune forme de chômage partiel ou de réduction d'effectif en 2023 et ne prévoit aucun plan de restructuration entraînant des licenciements pour l'année 2024 en France, en Allemagne, ou en Italie.

Une gouvernance RH au niveau européen

Chaque plate-forme locale dispose de son équipe Ressources Humaines, afin d'offrir un service au plus proche des besoins des équipes opérationnelles, pour toutes leurs problématiques sociales. Des règles et ambitions communes sont néanmoins définies au niveau du Groupe, en particulier en matière de marque employeur et d'intégration, de formation et de développement du management, d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, de qualité de vie au travail, de rémunération et de dialogue social. Le Comité RH Groupe, composé du Directeur général, du Directeur général délégué, du Secrétaire général et de la Directrice des Ressources Humaines (qui siège aux Comités RH italien et allemand), est le garant du déploiement opérationnel de ces principes.

Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2023)

1 036

SALARIÉS EN FRANCE, ALLEMAGNE ET ITALIE

RISQUE « COMPÉTENCES / ATTRACTIVITÉ / DIVERSITÉ »

93,2%

DE SALARIÉS EN CDI

15

MOBILITÉS INTERNES

88%

DE SALARIÉS À TEMPS PLEIN

50%/50%

HOMMES / FEMMES SALARIÉS PERMANENTS
EN EUROPE

26

PARTICIPANTES
AU PROGRAMME EX-AEQUO

4,2%

D'ÉTUDIANTS
EN APPRENTISSAGE

100%

DE SALARIÉS COUVERTS
PAR UNE CONVENTION SECTORIELLE

85

RECRUTEMENTS EN CDI

3.5.1 Enjeux liés aux compétences, à l'attractivité et politique de diversité chez Covivio

Covivio exerce ses activités dans un secteur où le capital humain possède un rôle clé dans la réussite de l'entreprise. Les enjeux touchant aux compétences, à l'attractivité et à la diversité ont été identifiés dans le cadre de la cartographie des risques RSE comme des sujets majeurs pour l'entreprise. Les pages qui suivent détaillent les différentes actions conduites dans ces domaines, avec un cap fixé au niveau européen tout en maintenant une autonomie locale, afin de garantir une meilleure flexibilité et réactivité pour les trois entités que sont l'Unité Economique et Sociale France (Bureaux et Hôtels), l'Italie (Bureaux) et l'Allemagne (Résidentiel et Bureaux).

3.5.1.1 Des orientations RH stratégiques au service de la performance

3.5.1.1.1 Une politique de recrutement qui soutient la stratégie

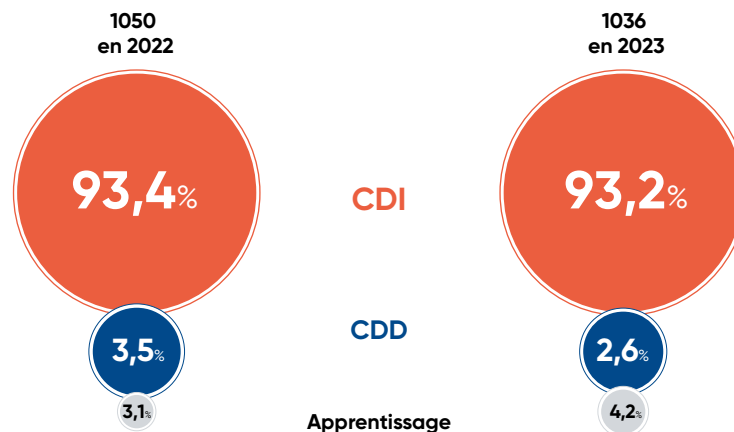
L'effectif européen de Covivio est en légère baisse par rapport à 2022 (-1,33%), avec au total 1 036 collaborateurs au 31 décembre 2023, contre 1 050 à fin 2022.

En 2023, le nombre de contrats à durée déterminée (CDD) représente toujours en France une très faible part des effectifs (0,7% au 31 décembre). En Italie, la part des CDD est également très faible (moins de 1% à fin 2023), après une année 2022 qui avait vu un recours plus significatif aux contrats courts en raison d'un surcroît de charge de travail lié au déploiement de SAP. En Allemagne, le recours au contrat temporaire est traditionnellement plus fréquent, mais reste dans des proportions limitées et baisse par rapport à 2022 (3,8% de l'effectif au 31/12/2023 contre 4,6% fin 2022). La part des CDI se

stabilise ainsi à un haut niveau (93,2% de l'effectif total à fin 2023), preuve de l'importance accordée à la rétention des talents et de la confiance sur le développement du groupe.

Les besoins en recrutement sont étudiés et arbitrés par la Direction Générale, en fonction des priorités et enjeux business pluriannuels. Les entretiens de mi-année et de fin d'année, ainsi que les People Reviews, permettent de mesurer à la fois le niveau de charge des équipes, la densité de compétences requises ainsi que leur allocation dans la durée, et les éventuelles évolutions de compétences à prendre en compte. Ces éléments permettent de définir un plan de recrutement, revu mensuellement dans les trois pays. Le processus de recrutement au niveau groupe fait l'objet d'une attention soutenue et vise à évaluer les compétences professionnelles et la personnalité du candidat. Ainsi, managers et RH travaillent main dans la main afin d'aboutir au recrutement de la ressource la plus pertinente.

Évolution du nombre de collaborateurs



Au travers de quatre entretiens, conçus comme des échanges, les candidats ont l'opportunité d'avoir une vision concrète de l'entreprise et d'en comprendre les enjeux stratégiques. Un entretien avec la Direction Générale est organisé au terme du processus de recrutement, conçu comme la première étape d'un véritable partenariat de travail. En France et en Italie, un test d'anglais intervient au cours du processus, en ligne avec les exigences du groupe en matière d'intégration européenne. En Allemagne, le niveau d'anglais est évalué à l'oral pendant le processus de recrutement pour les postes exposés à l'Europe. Un questionnaire de personnalité est également proposé aux

candidats français et italiens afin de servir de point d'appui pour échanger sur leurs compétences comportementales lors de l'entretien RH. Des synthèses sur leur personnalité et leurs motivations sont automatiquement générées après le remplissage du questionnaire. En 2023, la DRH Allemagne a poursuivi ses efforts en matière de développement de la marque employeur, notamment via la publication d'une page LinkedIn dédiée au marché allemand, et par la diffusion d'une campagne vidéo valorisant la qualité de vie au travail offerte par la société, également illustrée par l'obtention du prix *Top Company 2023* remis par le réseau social Kununu.

Les étapes du processus de recrutement ont été harmonisées au niveau européen :



En 2023, Covivio a réalisé 85 embauches en CDI, dont 24 créations de postes (contre 46 en 2022). Après une année 2022 riche en embauches liées à de nouvelles activités (coworking, développement résidentiel en France, Bureaux en Allemagne), les recrutements 2023 ont consisté à remplacer les départs et à consolider les expertises existantes dans les métiers Corporate et financiers en particulier.

Ainsi, un nouveau directeur des Comptabilités et Consolidation basé en France a rejoint Covivio, ainsi qu'un responsable comptable, un contrôleur financier senior et un consolideur. La direction Bureaux France a également accueilli un nouveau Responsable administratif et financier. En Italie, la direction financière a été renforcée temporairement pour accompagner le projet SAP, et un contrat temporaire conclu en 2022 pour cette même raison a été pérennisé en 2023.

Côté immobilier de bureaux, en Italie, ont été créés en CDI deux postes d'asset managers intégrant désormais une nécessaire dimension environnementale, et un poste de développement immobilier (ces embauches sont la pérennisation de renforts temporaires effectués précédemment). En France, le décalage de certains projets de développement Bureaux a conduit Covivio à ajuster son effectif en temps réel, dans l'attente d'une relance opérationnelle. Ce sont ainsi quatre départs volontaires de responsables et directeurs de projets qui n'ont pas été remplacés en 2023. Côté asset management, la réduction de la taille du patrimoine a également permis de ne pas remplacer un départ. En revanche, les équipes opérationnelles d'exploitation des bureaux en coworking ont continué à recruter, dans un contexte de fort *turnover* sur le marché.

En Allemagne, l'année 2023 a été marquée par la montée en puissance d'une équipe Bureaux spécialisée, afin d'accompagner la conception de bureaux alliant flexibilité, services et performance. 35% des créations de postes en Allemagne l'ont été sur l'activité Bureaux, à la fois en développement immobilier (projet Alexanderplatz notamment), en asset management, et en commercialisation et marketing produit. Le *turnover* sur les fonctions de développement immobilier résidentiel s'est maintenu à haut niveau, en particulier à Berlin. 65% des départs en Allemagne concernent les équipes berlinoises, ce qui est lié à une forte pénurie d'expertise dans ce bassin d'emploi.

Dans chaque pays du groupe, les collaborateurs bénéficient d'un accompagnement RH régulier pendant la période d'intégration. A son arrivée, un livret d'accueil est remis à chaque collaborateur. Ce fascicule regroupe les informations clés concernant la vie dans l'entreprise (processus d'intégration, structure de la rémunération, gestion du temps et des absences, etc.). En France, une fois recruté, chaque nouveau collaborateur suit un parcours d'intégration qui se compose de plusieurs dispositifs : un module *e-learning* « 120 minutes pour comprendre l'immobilier », un programme de parrainage appelé *Buddy Program*, une journée d'intégration mobilisant des représentants de chaque direction venus présenter les aspects essentiels de leur métier, et un rapport d'étonnement auprès de deux membres du Comité de Direction. Le processus d'intégration s'achève par un moment convivial avec le Directeur Général. En Allemagne, le moment entre la signature du contrat et le premier jour du collaborateur fait l'objet d'une attention particulière avec l'envoi d'une carte de bienvenue. Puis, durant la première

semaine, le collaborateur bénéficie d'un accompagnement via des formations (RGPD, règles de sécurité). Une journée d'intégration sera programmée à partir de 2024. Afin d'assurer la bonne intégration des nouvelles recrues et des stagiaires, des visites de nouveaux actifs ou de villes présentant des caractéristiques intéressantes pour le secteur résidentiel sont régulièrement organisées. En France, les nouveaux arrivants sont prioritaires dans les visites de sites organisées tous les trimestres pour les collaborateurs du groupe.

La politique de marque employeur mise en place en 2019 dans le cadre du changement d'identité se poursuit également à l'échelle européenne via l'animation des trois promotions d'ambassadeurs déjà constituées. Prêtant leur image et leur voix à la marque employeur de Covivio, ils représentent le groupe et ses métiers sur les réseaux sociaux mais aussi dans les forums organisés par les écoles. Une 4ème vague d'ambassadeurs a été lancée au niveau européen en 2023. Toutes promotions confondues, 68 ambassadeurs participent au rayonnement de Covivio en interne et en externe en Europe, via la participation aux forums écoles ou aux *afterworks* organisés avec des étudiants. Ils jouent également un rôle actif sur les réseaux sociaux et partagent les *posts* de Covivio et les offres d'emploi disponibles au sein du groupe. Pour ce faire, ils sont formés régulièrement à l'usage des réseaux sociaux et disposent d'une plateforme de ressources dédiée (groupe Teams et *booklet* ambassadeurs).

3.5.1.1.2 Une politique d'attractivité et d'emploi de jeunes talents dans un contexte de hausse du *turn-over*

Traditionnellement orienté vers le développement des talents, Covivio confirme sa politique dite de « pépinière » avec le recrutement de jeunes (moins de 30 ans) en CDI (près de 30% des recrutements en CDI à l'échelle du groupe et 40% en France) et en apprentissage, et une forte activité de notoriété auprès des écoles et étudiants. En France, Covivio a participé en 2023 à 4 forums physiques (ESTP, HEC, ESSEC, EDHEC), un forum virtuel consacré à l'alternance avec la plateforme *Jobteaser*, et a poursuivi son partenariat spécifique avec l'ESTP, permettant au groupe d'être présent auprès des étudiants dès leur entrée à l'école (*sponsoring* du séminaire d'intégration par exemple) et lors des rencontres partenariales.

En Italie, Covivio a participé aux forums organisés à Milan par Politecnico et l'Università Bocconi, et anime des événements tels qu'une table ronde sur les métiers de l'immobilier, ou une étude de cas visant à développer les *soft skills* des étudiants de Politecnico. En Allemagne, Covivio approfondit ses partenariats avec EBZ (Europäisches Berufsschulzentrum), HWR (University in Berlin), Technische University (Potsdam/Cottbus), et IU (*University in Essen*), et se fait connaître via la plate-forme *Uni-Now*, application déployée au sein des universités allemandes. Un nouveau partenariat a également vu le jour avec Fachhochschule Bouchum, afin de leur permettre de travailler chez Covivio durant leurs études. La Chambre de Commerce et d'Industrie a récompensé en Allemagne en 2023 le programme d'apprentissage mis en œuvre par Covivio.

Les équipes RH des trois pays ont également organisé des rencontres avec des étudiants dans une logique de développement de la marque employeur. En Allemagne, des étudiants ont visité le site d'Alexanderplatz et en France, Covivio a accueilli la promotion Master Management Immobilier (MMI) de l'ESSEC, dont Christophe Kullmann est le parrain, pour sa cérémonie de remise de diplômes.

Le *Graduate Program* européen lancé en 2020 s'est poursuivi en 2023 avec le recrutement d'une collaboratrice. Les jeunes intégrés en *Graduate Program* bénéficient d'un parcours de 18 mois composé de trois rotations, dont une obligatoirement dans un autre pays du groupe. Partie intégrante de la politique de recrutement et de développement de Covivio, le programme est représentatif de sa volonté de générer une pépinière de talents 100% européenne. A l'échelle européenne, les collaborateurs de moins de 30 ans représentent 16,6% des effectifs.

Par ailleurs, Covivio poursuit sa politique d'alternance malgré les effets de la crise, permettant à 43 étudiants de bénéficier d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation au sein du groupe. Aux 43 apprentis présents en Europe au 31 décembre 2023 se sont ajoutés, au fil de l'année, 16 stagiaires sous convention en France, 4 stagiaires en Allemagne auxquels s'ajoutent 91 étudiants en CDD de 20 heures par semaine maximum, conformément à la législation allemande (non comptabilisés à l'effectif). Des étudiants sont également embauchés en France dans le cadre du partenariat Passerelle avec le lycée Louise Michel de Bobigny, pour des jobs d'été (6 en 2023). En France, 2 collaborateurs en alternance ou en stage ont été recrutés en CDI. En Allemagne, 4 jeunes en apprentissage terminant leur formation en 2023 ont été embauchés en CDD.

Chacun de ces étudiants se voit systématiquement attribuer un tuteur au sein de l'entreprise, professionnel reconnu dans son métier, et est suivi tout au long de l'année par la Direction des Ressources Humaines. Une journée d'intégration spécifique aux alternants a été organisée en France en 2023, en présence de représentants du Comité de direction. Par ailleurs, la Direction des Ressources Humaines veille au bon déroulement de l'apprentissage, tant sur le plan des missions confiées que de l'intégration ou de la charge de travail, au travers notamment d'un entretien de mi-année réalisé avec chaque apprenti. Covivio a de nouveau bénéficié en 2023 de la labellisation « *Happy trainees* » délivrée par l'organisme *Choose my company*, sur la base d'une enquête anonyme adressée à l'ensemble des stagiaires et apprentis présents en 2022. Avec un taux de recommandation de 96,8% et une note globale de 82,2/100 (4,4/5 en 2022), Covivio a obtenu la labellisation pour la cinquième année consécutive.

Le turnover des départs CDI atteint 11,2% au niveau du groupe fin 2023 (en baisse d'un point par rapport à 2022). Il reste élevé au regard des taux historiques de Covivio, mais n'est pas un phénomène spécifique si on observe de manière plus globale le marché de l'emploi. Selon la DARES (Ministère du Travail), en France, plus de 510.000 salariés en CDI ont démissionné au dernier trimestre 2023, volume en augmentation par rapport aux années précédentes. Le turnover de Covivio, en baisse sur 2023, doit donc être relativisé (à titre de comparaison, le turnover moyen en France tous secteurs confondus s'élevait en 2022 à 15% selon l'INSEE, et à 23% au niveau mondial).

Le turnover des départs CDI en France s'élève à 10,9%. Le turnover des seules démissions (hors départs en retraite et rupture de période d'essai) s'élève à 5,3%. En Italie, le turnover s'établit à 7%. En Allemagne, cet indicateur est en léger retrait et s'établit à 12,1%. Le risque de rétention est moins prégnant en 2023, lié aux difficultés des acteurs immobiliers face à la crise et au ralentissement des politiques d'embauche. Le risque reste néanmoins identifié dans la cartographie des risques RSE ; il a été adressé par une politique RH offensive en termes d'évolutions de carrière (cf. infra la mise en place de l'entretien de parcours professionnel depuis 2019), de mobilité et de promotion, mais aussi de rémunération (3.5.1.3.2.) et de qualité de vie au travail (3.5.1.4.). L'objectif est de maintenir le turnover des départs CDI en deçà de 12% en 2024, et de viser un turnover à 10% à horizon 2027.

3.5.1.2 Assurer le développement des compétences

Le développement des compétences individuelles et collectives est un enjeu majeur pour Covivio, afin d'une part de rendre le meilleur service à ses clients et partenaires et d'autre part d'assurer à chacun une évolution de carrière adaptée et motivante. Chacun des trois pays définit son plan de formation annuel, en fonction d'axes prioritaires pluriannuels. Depuis 2017, l'anglais est un axe prioritaire au sein du plan de formation à l'échelle du groupe. Le développement des *soft skills* en complément des formations métiers s'ancre un peu plus chaque année dans la stratégie de développement des compétences à l'échelle européenne.

Top 3 des formations dispensées en Europe en 2023

- (1) Efficacité professionnelle et gestion du temps (164 collaborateurs soit 16% de l'effectif)
- (2) Communication interpersonnelle et gestion des conflits (172 collaborateurs soit 16% de l'effectif)
- (3) Langues (111 collaborateurs soit 10% de l'effectif)

3.5.1.2.1 Une politique de formation en appui de la stratégie

En matière de développement des compétences, Covivio poursuit une logique d'alignement du plan de formation à la stratégie de l'entreprise et au développement individuel des collaborateurs. Le plan de formation poursuit deux objectifs principaux : accompagner la stratégie de l'entreprise au travers de la définition de formations collectives corrélées aux enjeux stratégiques et aux évolutions de contexte (nouvelles opportunités de marché, législation, etc.); accompagner le développement des individus au travers de formations portant sur les métiers, la maîtrise de l'anglais, l'appropriation des outils digitaux ou encore liées au développement professionnel et personnel, à la fois dans une optique de développement du capital de compétences de Covivio, mais aussi en vue de fidéliser des collaborateurs de plus en plus soucieux de leur développement et de leur employabilité.

Chaque année, des réunions sont organisées avec chaque directeur d'activité afin de déterminer les évolutions pouvant impacter les métiers et nécessitant de déployer des formations pour permettre aux collaborateurs de monter en compétences. Les *People Reviews* menées sur chaque métier permettent également de définir des axes pluriannuels prioritaires de formation. Puis, les entretiens annuels recueillent les besoins individuels au plus près du terrain, sur la base du catalogue établi, et les affinent individuellement au travers des échanges et constats des collaborateurs et managers de proximité.

Covivio accorde un soin particulier au développement de ses collaborateurs en proposant des formations collectives ou individuelles, réalisées en intra ou en inter-entreprises, ou plus rarement en interne.

2,5 % de la masse salariale du groupe ont été consacrés à la formation en Europe en 2023.

Cet investissement s'incarne dans le taux de formation des collaborateurs qui passe de 73% en 2022 à 77% en 2023, dépassant ainsi largement les objectifs de Covivio en matière de formation. En France, 78% des salariés (soit 236 collaborateurs) ont reçu une formation au cours de l'année 2023, dépassant l'objectif de 70% fixé en 2020. Le temps de formation moyen à l'échelle européenne est de 22h (18h pour la France, 26h pour l'Italie et 24h pour l'Allemagne).

Covivio a pour objectif de former a minima un collaborateur sur deux en Europe chaque année.

A l'échelle du groupe, la maîtrise de l'anglais reste primordiale, dans une logique de collaboration entre les différentes équipes. Des sessions de formation collectives ou individuelles sont organisées et les projets européens (SAP, *Covivio for Climate*, *Ex Aequo* par exemple) permettent aux collaborateurs de développer leurs compétences linguistiques. Au total 109 collaborateurs ont suivi une formation en Anglais, soit plus de 11% de l'effectif permanent.

Les formations métiers et les formations permettant aux collaborateurs de développer leurs compétences comportementales et leur *leadership* ont également été mises à l'honneur cette année. En France et en Italie, est mis à disposition des collaborateurs un programme de *coaching* individuel en partenariat avec *Coachhub*. Cette offre sur-mesure permet au collaborateur d'être accompagné pendant une période de 3 ou 6 mois par un coach en visioconférence. Un rendez-vous RH est prévu en amont afin de définir avec le collaborateur ses axes de développement. Une fois cette étape réalisée, le collaborateur peut choisir son *coach* sur la plateforme *Coachhub* et débiter son *coaching*. En 2023, *Coachhub* a ainsi accompagné 6 collaborateurs français et 6 collaborateurs italiens.

Développement du *Leadership* en Allemagne

En 2023, 76 *managers* allemands ont bénéficié du programme de développement du *Leadership* lancé en 2022, qui a pour vocation de créer un socle de compétences communes et de partager des outils et grilles de lecture, notamment sur le travail agile ou les nouvelles générations.

Le programme se compose de six modules répartis sur huit journées, en présentiel et en ligne. Chaque *manager* a ainsi participé à 65 heures de formation, sur les principes de *leadership* et la communication, la gestion des conflits, la gestion du changement, le feedback, la connaissance de soi et la capacité à diriger des équipes.

Au cœur de l'enjeu de développement et de rétention des talents, les *managers* allemands ont été sensibilisés aux défis apportés par le changement démographique, avec l'apparition d'une nouvelle génération sur le marché du travail, mais aussi les impacts probables de l'intelligence artificielle.

En matière de digitalisation, un cap a été franchi en 2023 avec le déploiement européen du LMS 365, baptisé *Covivio Academy*. D'abord mise en œuvre en Allemagne en 2022, cette plateforme alimentée par la DRH propose de la formation en ligne (modules *e-learning* et webinaires) et permet de faciliter l'inscription des collaborateurs aux formations. Tous les collaborateurs européens ont désormais accès à cette solution. L'alimentation de la plate-forme se poursuivra en 2024, afin de développer l'accès à la formation en libre-service et de permettre l'auto-formation de tous les collaborateurs. LMS 365 permet également de regrouper des guides utilisateurs de différents outils (Teams, Microsoft 365 ou encore SAP), et a vocation à rassembler les formations sur les procédures et la *compliance*.

Des formations métiers ont été dispensées dans les trois pays. Elles visaient en particulier à approfondir l'expertise des équipes en immobilier (fondamentaux économiques et financiers de marchés immobiliers, performance de l'immobilier hôtelier, construction et réhabilitation d'opérations immobilières), en finance (actualité comptable et fiscale, financement des actifs immobiliers), et en maîtrise des outils informatiques (SAP, BFC, Excel avancé, ou encore Office 365). En Italie, trois *managers* et experts clés ont suivi des formations de haut niveau dispensées par les universités *Bocconi* et *Luiss*, par exemple sur la valorisation des actifs et le financement.

Les formations liées aux évolutions réglementaires en matière d'environnement développées en 2022 se sont poursuivies en 2023 dans le cadre du projet *C4C (Covivio For Climate)* (3.5.2.3).

Dans une logique de rétention des talents et de développement de l'employabilité, *Covivio* propose des formations certifiantes à ses collaborateurs. En France, un catalogue recensant toutes les formations disponibles est actualisé chaque année. En 2023, un collaborateur a souhaité acquérir la qualification de *Chartered Surveyor* délivrée par l'organisation internationale *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*. Au terme du processus d'accréditation, qui nécessite références et formations, le titulaire rejoint un réseau de professionnels dans plus de 146 pays et obtient une reconnaissance officielle de son professionnalisme et de ses compétences propres au secteur immobilier.

Dans le respect de la loi Hoguet obligeant certains professionnels de l'immobilier à se former, les titulaires des cartes professionnelles soumis à l'obligation de formation réalisent 42 heures de formation sur 3 ans. En France, 29 personnes sont concernées par cette obligation.

3.5.1.2 Une gestion des carrières intégrée et dynamique

En cohérence avec la cartographie des risques et dans la lignée du séminaire européen organisé en 2021 ayant donné naissance à un plan d'action RH en faveur de l'attractivité et le développement des talents, la politique RH a mis l'accent sur un accompagnement de carrière personnalisé auprès des collaborateurs du groupe.

D'un point de vue collectif, le moment clé du cycle de gestion des talents de *Covivio* s'incarne en France dans les *People Reviews*, réunions transverses qui permettent de faire le point sur le « vivier » d'un métier, ses enjeux de rétention, de développement et de recrutement, et ce en fonction de l'évolution du métier, des objectifs de la société et du marché de l'emploi associé. En 2023, une *People Review* des jeunes talents français de moins de 30 ans a été réalisée, afin de faire le point sur le développement de leurs compétences, et d'identifier les opportunités pour chacun d'entre eux. Un retour a été fait auprès des collaborateurs en présence du *manager direct* et du membre du Comité de Direction de rattachement. En Italie, une *People review* des collaborateurs de moins de 35 ans a été menée pour la première fois en 2023 par le Comité de Direction, donnant lieu à la définition de plans d'actions individuels. En Allemagne, une *Talent Review* de 34 collaborateurs, animée par la DRH Allemagne en 2022, en présence des directeurs de département, avait permis d'identifier les axes de développement et les actions à mettre en place afin d'accompagner au mieux les collaborateurs dans leur gestion de carrière. Ce plan d'action a fait l'objet d'un suivi en 2023.

Sur le plan individuel, l'entretien annuel de chaque collaborateur avec son *manager*, ainsi que les différents entretiens conduits par la Direction des Ressources Humaines, sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de chaque salarié.

Au niveau européen, 96% des collaborateurs ont bénéficié d'un entretien annuel de performance.

En France, 98,2% des salariés français présents ont effectué leur entretien annuel avec leur *manager*, ainsi qu'un entretien de mi-année pour faire un point d'étape sur l'atteinte des objectifs et leur éventuelle mise à jour. Deux volets distincts constituent la base des discussions de l'entretien annuel : une première partie consacrée à la performance, consistant à évaluer l'atteinte des objectifs, à mesurer les principaux résultats du collaborateur, tant quantitatifs que qualitatifs, et à fixer les objectifs de l'année suivante ; une seconde partie est dédiée au développement des compétences et à la formation.

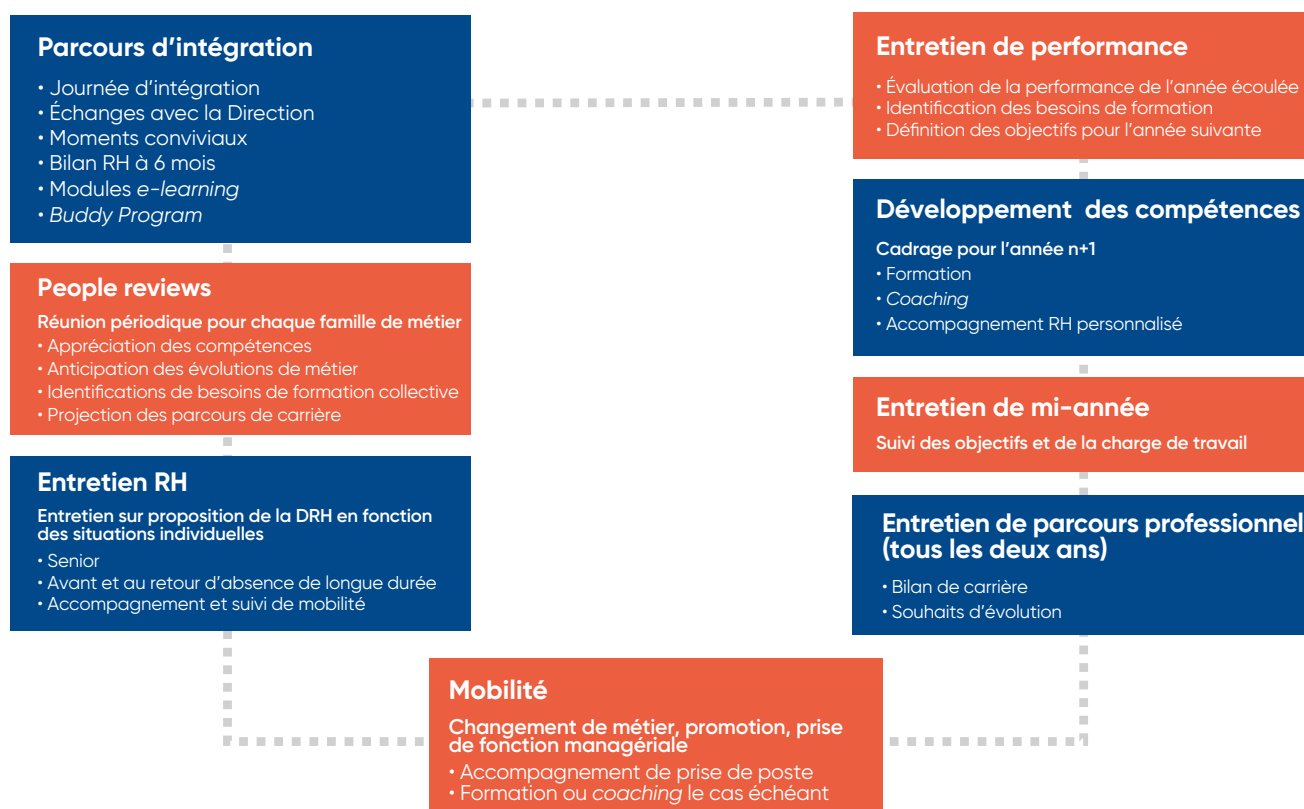
En Italie, les entretiens annuels de performance, mis en place en 2015 sur le modèle français, allient l'évaluation de la performance, le développement des compétences et l'expression de besoins de formation et de souhaits éventuels d'évolution. Ils concernent la totalité de l'effectif. Un entretien de mi-année a été introduit en 2019 afin de faire le point sur les objectifs annuels à mi-parcours. En 2023, 94% des salariés en CDI ont échangé avec leur *manager* au sujet de leur performance et de leur développement professionnel.

En Allemagne, une part croissante de l'effectif est concernée par les entretiens de fin d'année (96% en 2023 versus 69,6% en 2022). À l'origine considérés comme optionnels, le nombre d'entretiens réalisés progresse. Ils permettent aux collaborateurs et managers de faire le point sur l'année écoulée, d'objectiver les décisions concernant la rémunération variable, et de définir ensemble des objectifs de progrès. Ils sont aussi l'occasion de faire le point sur les besoins de développement et les souhaits de formation de chacun. En 2023, les instances représentatives du personnel allemand ont validé la pérennisation de cet entretien, qui devient un rendez-vous incontournable de l'année, pour évaluer les performances mais également pour échanger sur la collaboration au sein de l'équipe et son efficacité.

Covivio favorise tous les ans les mobilités au sein du groupe. En 2023, 15 mobilités ont eu lieu au sein du groupe : 6 en France, 1 en Italie et 8 en Allemagne.

Depuis 2019, l'échange sur le parcours et le développement de la carrière des collaborateurs français se fait lors d'un entretien spécifique, dit « entretien de parcours », mené au minimum tous les deux ans. Il est l'occasion d'un dialogue nourri entre *manager* et collaborateur sur les attentes de ce dernier. Les *managers* ont été formés à la conduite de cet entretien, qui suppose une posture différente de celle de l'entretien de fin d'année, et nécessite une approche de « *manager coach* ». Cet entretien de parcours pourra être suivi d'un entretien RH pour qualifier la faisabilité d'un éventuel projet et mettre en place les accompagnements nécessaires (bilan de compétences, compte personnel de formation, transition professionnelle, conseils en évolution professionnelle, *coaching*, formations métier, etc.). L'expression d'un projet de mobilité à court terme (1 an) ou à moyen terme (3 ans) dans le cadre de cet entretien déclenche systématiquement un entretien exploratoire avec l'équipe RH et la recherche de pistes d'évolution à court terme en interne.

LES MOMENTS ET DISPOSITIFS CLÉS DE LA GESTION DE CARRIÈRE



3.5.1.3 Retenir les talents

3.5.1.3.1 Favoriser l'équilibre vie personnelle / vie professionnelle

Depuis 2020 et la crise sanitaire, l'intégration du télétravail dans les modes de fonctionnement ne fait plus débat. Chez Covivio, le télétravail était pratiqué en France depuis 2017 à raison d'une journée par semaine, et un accord signé en 2021 en a étendu la pratique à deux jours par semaine. Cet avenant à l'accord télétravail permet à chaque collaborateur éligible en France (CDI et CDD bénéficiant de 3 mois d'ancienneté) de télétravailler deux jours par semaine, positionnés librement par le collaborateur, avec un délai de prévenance de deux jours ouvrés, depuis le lieu de son choix pourvu qu'il se trouve sur le territoire de l'Union Européenne. Les alternants peuvent aussi bénéficier d'un jour de télétravail par semaine à partir de six mois d'ancienneté.

En Italie, le télétravail a été mis en place de manière pérenne à hauteur d'une journée par semaine. En Allemagne, la direction et les instances représentatives du personnel ont décidé en 2023 de porter à deux jours par semaine la possibilité de télétravailler, cette décision s'appliquant jusqu'à la renégociation de l'accord collectif sur le télétravail prévue en 2025. En France, une subvention (à hauteur de 50% et dans la limite de 100 euros) est accordée à chaque salarié pour tout achat d'un équipement de bureau (chaise, bureau, écran, clavier etc.).

Les entretiens de suivi de la charge de travail

Prévus dans le cadre de l'accord relatif à l'Aménagement et à la Réduction du Temps de Travail du 25 novembre 2014, les entretiens de mi-année réalisés en France permettent de formaliser une alerte en cas de surcharge de travail, s'inscrivant ainsi dans les dispositifs de prévention du stress et des risques psychosociaux. La Direction des Ressources Humaines partage avec les représentants du personnel, au sein de la Commission QVT, une synthèse des alertes relevées, leur niveau de gravité, ainsi que les plans d'actions mis en place.

Les entretiens menés avec la Direction des Ressources Humaines ou avec le management permettent également à certains collaborateurs d'identifier les contraintes de leur vie professionnelle pouvant avoir un impact sur leur vie personnelle, et en particulier les problématiques liées à la charge régulière ou permanente de parents en perte d'autonomie. Au travers d'une plateforme prévoyance-frais de santé, les collaborateurs peuvent avoir accès à toute l'information et aux contacts sociaux adaptés dans ce type de situation.

Parallèlement, Covivio poursuit son engagement en faveur de la Qualité de Vie au Travail (QVT), dans le cadre notamment de l'accord Qualité de Vie au Travail. Signé pour la première fois en 2014, reconduit en 2018, il a fait l'objet d'une refonte en 2023. Englobant tous les dispositifs susceptibles de favoriser l'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle, l'accord signé en 2023 introduit la notion de droit à la déconnexion et couvre les risques psychosociaux liés à l'usage des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) ; il traite aussi des pratiques contribuant à l'amélioration de la qualité du travail et des conditions de travail, comme la qualité de la relation managériale et la formation des managers, l'ergonomie des postes, l'organisation du travail, la communication interne ou encore la clarté des missions de chacun.

Cet accord s'appuie sur de nombreux outils en France :

- une commission ad hoc, composée des élus de la CSSCT, des Délégués syndicaux, de la Direction et de représentants des Cadres (réunie 4 fois en 2023)
- une cellule d'écoute téléphonique, accessible 24h sur 24 et 7 jours sur 7, par le biais d'un numéro d'appel gratuit, et animée exclusivement par des psychologues diplômés
- des entretiens de suivi de la charge de travail tous les semestres
- l'organisation des réunions entre 9h et 18h
- la formation des managers et des collaborateurs à la prévention des risques psycho-sociaux.

Droit à la déconnexion et bon usage des outils numériques de communication

En vue de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs au bon usage de la messagerie professionnelle, une charte de bonnes pratiques a été remise à tous. Il y est notamment rappelé la nécessité de s'interroger sur le moment opportun pour adresser un *e-mail*, un message de type *chat*, ou un appel téléphonique, et de ne pas solliciter de réponse immédiate sauf si cela est indispensable et relevant d'une situation d'urgence. Un message d'information a été intégré dans la signature des *e-mails* : « Covivio s'engage en faveur du droit à la déconnexion. Si vous recevez cet *e-mail* en dehors de vos heures habituelles de travail ou pendant vos congés, vous ne pouvez être tenu d'y répondre immédiatement ».

En Allemagne, des formations de prévention du stress et de développement de la résilience sont organisées sur la base du volontariat, de même que des ateliers de gestion du temps. La question de l'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle est abordée lors des entretiens annuels. En Italie, une évaluation des risques de stress au sein de l'activité est réalisée tous les ans, selon dix indicateurs fixés par la loi, et débattue par une instance composée de l'employeur, du médecin du travail, et des représentants du personnel ; au regard de cette évaluation et des conditions de travail en vigueur, aucune alerte n'a été formulée, et le risque est jugé faible.

Soucieuse d'accompagner les collaborateurs dans leur équilibre vie professionnelle/vie personnelle, la DRH France a mis en place deux nouveaux dispositifs en janvier 2022 :

- un dispositif de réservation de berceaux en crèche inter-entreprises sur l'ensemble du territoire national, en s'associant aux Petits Chaperons Rouges. Trois rythmes d'accueil sont possibles : régulier (hebdomadaire), occasionnel (par exemple lors des vacances scolaires) ou d'urgence. En 2023, 6 collaborateurs ont bénéficié d'un berceau à temps plein
- une aide personnalisée afin de soutenir les salariés aidants familiaux dans leurs démarches administratives, via un partenaire « Prev & Care », expert des services à la personne depuis 15 ans. Le salarié est assisté dans toutes ses démarches par un *Care Manager*, par exemple pour l'organisation de soins à domicile ou la constitution d'un dossier d'aide financière. Ce service à distance est disponible 6 jours sur 7 de 9h à 19h. En 2023, 7 collaborateurs ont bénéficié de ce service.

En Italie, les salariés bénéficient d'un remboursement d'une partie des frais engagés pour la garde d'enfant et engendrés dans le cadre de leur scolarité. Par ailleurs, les horaires de travail offrent une certaine flexibilité (arrivée entre 8h30 et 10h et départ entre 17h30 et 19h) afin de permettre aux collaborateurs d'organiser leur vie personnelle et familiale. La DRH italienne accompagne les salariés dans leurs démarches administratives liées à la prise d'un congé maternité ou à une absence pour maladie.

En France, le congé maternité est de 16 semaines et peut être complété, avant l'accouchement, d'un congé pathologique de 14 jours. Covivio maintient le salaire des femmes à 100% pendant toute la durée de leur congé maternité. Depuis juillet 2021, le congé paternité est de 28 jours et Covivio maintient à 100% le salaire des hommes concernés pendant toute la durée de ce congé. Par ailleurs, le congé parental permet aux parents d'un enfant de moins de 3 ans de bénéficier d'un temps partiel jusqu'aux 3 ans de l'enfant, ou d'une suspension de leur contrat de travail à temps complet pour la durée de leur choix (100% des parents faisant ce choix retrouvent leur poste au sein de Covivio au terme de leur congé parental). Lorsqu'un parent souhaite conserver le bénéfice d'un temps partiel au-delà des trois ans de son enfant, il peut en faire la demande ; chez Covivio, toutes les demandes en ce sens ont été acceptées. En Allemagne, un dispositif nommé BUK⁽¹⁾ permet de concilier vie familiale et vie professionnelle, en accompagnant les collaborateurs dans leurs recherches de solutions de garde d'enfant ou d'accompagnement de parents âgés.

En Allemagne, une attention particulière est portée à la vie familiale, sous l'impulsion notamment d'une membre du Conseil d'Administration de Covivio, Daniela Schwarzer qui est notamment intervenue en Comité RSE pour présenter les enjeux propres à la culture et des exemples d'initiatives à conduire. Qu'il s'agisse de la mère ou du père, les parents peuvent bénéficier d'un aménagement du temps de travail durant leur congé parental et opter pour un temps partiel. Tous les salariés retrouvent leur poste à la fin de leur congé parental et peuvent bénéficier, s'ils le souhaitent, d'une modification de leurs horaires de travail. Le télétravail peut également être mis en place, au cas par cas, selon la situation du collaborateur. L'emploi du temps peut également être rendu flexible pour les parents d'enfants de moins de 16 ans. Pendant les périodes de vacances scolaires, les bureaux allemands accueillent régulièrement les enfants des collaborateurs dans une ambiance conviviale et leur propose jeux et activités. Un groupe de travail a été lancé en 2023 afin de travailler sur la mise en place de nouveaux outils en faveur de l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, dans le cadre de la parentalité notamment.

3.5.1.3.2 Rémunérer les performances et faire face à l'inflation

Dans une logique de juste rétribution et de rétention des talents, le programme de rémunération du groupe tend vers le meilleur équilibre possible et prend en compte à la fois les performances individuelles et collectives, mais également le profil et le niveau d'expérience des collaborateurs, et l'état du marché de l'emploi qui se veut de plus en plus compétitif.

En France et en Italie, la politique d'attribution des parts variables intègre la notion de performance individuelle, en s'appuyant sur le niveau de réalisation des objectifs déterminés lors de l'entretien annuel. Il s'agit de rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, la mesure de sa contribution aux performances du groupe. En France, tous les collaborateurs en CDI sont éligibles à une rémunération variable. En Italie, les primes ont concerné 73% des effectifs en 2023.

En Allemagne, un modèle de rémunération des salariés a été mis en place en 2017, incluant la possibilité d'avoir accès à une rémunération variable, rejoignant ainsi la politique de rémunération des performances établie au sein de Covivio. Cet accord a été négocié et approuvé par les instances locales de représentation du personnel. Les collaborateurs ont pu choisir d'adhérer à ce nouveau modèle ou de rester couvert par l'ancien accord de branche. En 2023, 73% des collaborateurs disposent d'une rémunération variable. Au 31 décembre 2023, 99% de l'effectif étaient couverts par l'un de ces deux accords collectifs (seuls six managers dirigeants ne sont pas couverts en raison d'un statut contractuel différent).

(1) Betriebliche unterstützte Kinderbetreuung - Garde d'enfants financée par l'entreprise

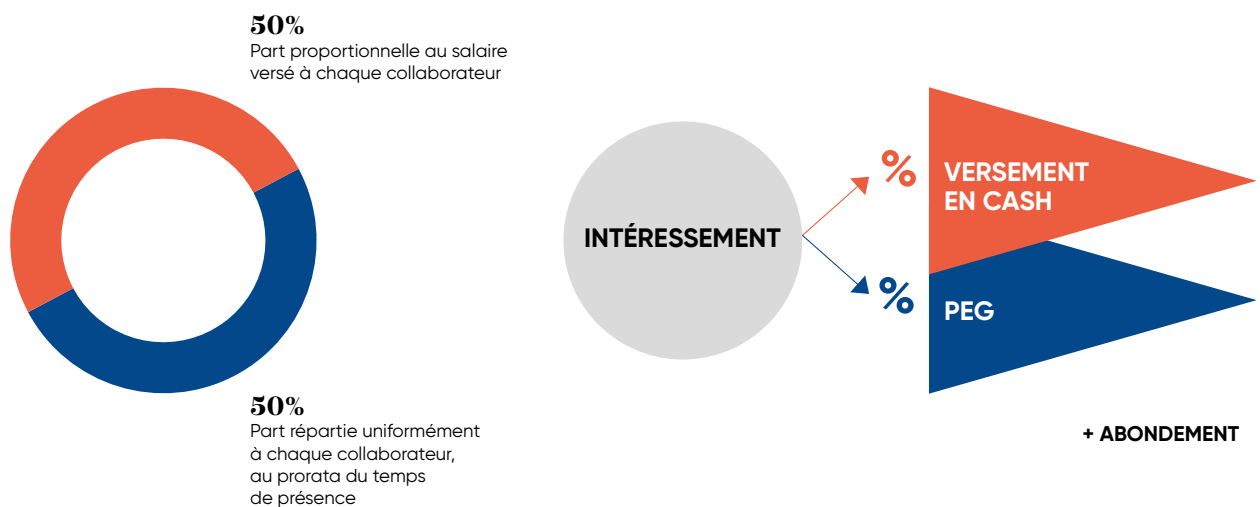
Un dispositif d'actionnariat salarié

Covivio fait profiter ses salariés français d'un dispositif encadré par la loi permettant aux entreprises d'intéresser les salariés aux résultats de l'entreprise, régi par accord collectif négocié et signé avec les partenaires sociaux. Tous les ans, chaque salarié peut placer sa prime d'intéressement (équivalant à 9% en moyenne de la rémunération annuelle) dans un Plan d'épargne entreprise, en numéraire ou en titres Covivio, et bénéficier d'un abondement de l'entreprise.

Les dispositifs d'intéressement, de participation et d'épargne salariale ont été déployés au sein de l'UES France dans le cadre des accords collectifs existants. Au titre de l'année 2022, un intéressement moyen représentant 8,55% du salaire annuel moyen a été versé aux bénéficiaires en 2023. 88% des bénéficiaires ont opté pour un placement partiel ou total sur le Plan Epargne Groupe, et 81% ont opté pour un placement en titres Covivio, ce placement donnant lieu à un abondement supplémentaire de la part du groupe, afin d'encourager l'actionnariat salarié.

En 2023, au niveau européen, 50,5% (vs 51,2% en 2022) des collaborateurs ont également bénéficié d'une attribution d'actions gratuites de la société.

Répartition de l'intéressement



Dans les trois pays, des mesures pour lutter contre l'inflation ont été mises en place. En France, une prime de partage de la valeur d'un montant de 2 000 euros a été versée à tous les collaborateurs éligibles en décembre 2023. En Italie, une prime de 2 000 euros a été versée sous forme de bons d'achat. En Allemagne, afin de soutenir les salariés face à l'inflation, une somme pouvant aller jusqu'à 1 500 euros pour les collaborateurs travaillant à temps plein a été versée en 2023 (une partie de ce montant est versée mensuellement), et cette aide face à l'inflation est reconduite pour 2024.

En Italie, depuis décembre 2022, les salariés bénéficient de réductions sur les dépenses liées à la garde d'enfant, aux frais

scolaires, au transport et disposent de bons d'achat pour les activités culturelles (cinéma, concerts, musées etc.). Cette mesure est d'ores et déjà reconduite pour 2024.

En matière d'offres RH et d'expérience utilisateur, Covivio continue de s'adapter. En France, les tickets restaurant sont désormais tous dématérialisés grâce à une application dédiée et les collaborateurs français signent leur courriel d'attributions d'actions gratuites en y apposant leur signature électronique. Le Bilan annuel de rémunération de chaque salarié est désormais informatisé et la France, à la suite de l'Allemagne en 2022, a dématérialisé en 2023 l'intégralité des dossiers du personnel.

3.5.1.4 Assurer la santé et sécurité et favoriser la qualité de vie au travail

Chacune des entités de Covivio applique les huit conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) : liberté syndicale, reconnaissance effective du droit de négociation collective, élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, abolition effective du travail des enfants et élimination de la discrimination en matière d'emploi, de rémunération et de profession.

Santé et sécurité sont au cœur de la politique sociale de Covivio, et de nombreuses actions sont menées en faveur de la santé des collaborateurs, telles que la vaccination contre la grippe (en France et en Allemagne) ou la prévention des cancers de la peau, l'aménagement spécifique des bureaux (installation de bureaux à hauteur variable, pieds réglables pour les écrans complémentaires, etc.) pour les salariés sujets à des troubles musculosquelettiques, l'organisation de sessions de sensibilisation concernant le travail sur écran, etc. Un médecin ergonomiste est régulièrement sollicité dans les locaux français. Des cours de yoga sont également proposés aux équipes de Berlin et un partenariat avec une chaîne nationale de salles de sport permet aux collaborateurs de bénéficier de tarifs préférentiels. En France, le Comité d'Entreprise finance en partie les activités sportives des salariés qui le souhaitent. Une salle de sport est prévue dans les aménagements des nouveaux locaux des équipes parisiennes, et sera fonctionnelle dès mars 2024.

En Italie, les espaces de travail à Rome et Milan ont été rénovés en 2022 afin d'améliorer le confort des collaborateurs. Les salles de réunion ont été agrandies et des cabines téléphoniques ont été installées, permettant ainsi à chacun de s'isoler lors des réunions. En France, Covivio a travaillé tout au long de 2023 aux aménagements de son futur site parisien (déménagement prévu en février 2024), en lien avec les instances représentatives du personnel et un groupe de travail « miroir » composé de salariés représentatifs. En Allemagne, le restaurant d'entreprise a été rénové, et la proposition de restauration revue pour une meilleure qualité gustative et nutritionnelle.

En matière de sécurité, Covivio s'engage au-delà des prescriptions du législateur français, avec un total de 15% des salariés titulaires d'un certificat Sauveteur Secouriste du Travail (SST) en 2023 (48 collaborateurs). La prévention du risque électrique est également prise en compte, avec la mise en œuvre d'habilitations H0-B0⁽¹⁾ pour l'ensemble des collaborateurs confrontés à ce type de risques au sein de l'Ingénierie Immobilière et des Systèmes d'Information. Le Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels (DUERP) a été revu en 2023 avec les élus du CSE, et intègre l'ensemble des risques de santé et de sécurité potentiels pour les salariés et prestataires de Covivio. Il est partagé avec la Médecine du travail et est revu tous les ans pour intégrer d'éventuels nouveaux risques. Pour favoriser une meilleure installation des collaborateurs en télétravail, Covivio finance l'équipement du domicile (chaise ergonomique, écran supplémentaire) à hauteur de 50% dans un maximum de 100 euros. En Italie, une grande attention a été accordée à la formation à la sécurité, dispensée aux personnes de l'entreprise qui occupent des rôles spécifiques définis par la législation italienne en matière de sécurité : les managers opérationnels et certains collaborateurs ont ainsi rejoint le groupe des "secouristes" déjà formés.

Plus généralement, la CSSCT⁽²⁾ en France et les instances nationales équivalentes en Allemagne et en Italie vérifient la conformité et le confort des installations mises à disposition des collaborateurs, et sont informées de tous les projets d'aménagement et des plannings prévisionnels d'éventuels travaux. En Italie, ce comité se réunit au moins une fois par

trimestre et un « Manager Sécurité des Travailleurs » est, par ailleurs, en charge de vérifier que l'organisation respecte les principes de sûreté et de sécurité en vigueur. 100% des collaborateurs de Covivio sont couverts par une instance représentative du personnel chargée de veiller au respect des normes en vigueur, d'identifier toute situation de trouble en matière de santé et de sécurité, et d'encourager les actions de prévention nécessaires.

Aucun accident du travail n'a été enregistré en Italie en 2023. En France, deux des trois accidents dénombrés sont des accidents de trajet (entre le domicile et le lieu de travail), et le taux reste limité à 1%. En Allemagne, le taux est très faible et se situe à 1,4%. A l'échelle du groupe, le taux d'accident du travail est de 1%. Le taux d'absentéisme reste également faible, à 2,7% en France, 4,2% en Allemagne, et 1,7% en Italie, soit 3,5% au niveau du groupe (contre 4% en 2022). Les règles et équipements de sécurité sur chantiers sont définis dans les procédures selon les standards légaux en vigueur, se déclinent en formations obligatoires et font l'objet de rappels réguliers. Les déplacements sont encadrés par une politique voyage propre à chaque pays. Aucun accident n'a été générateur de handicap et aucun décès n'a été reporté.

En France, Covivio veille au respect des temps de repos des salariés au forfait-jours (90% de la population en CDI). La durée légale de repos est d'au moins 11 heures consécutives et le repos hebdomadaire est d'au moins 24 heures consécutives. Pour les salariés qui ne sont pas concernés par ce forfait-jours, la durée hebdomadaire du travail est de 37 heures, et tout dépassement est récupéré dans les deux semaines qui suivent ce dépassement. En Italie, les salariés à temps plein travaillent 40 heures par semaine. En Allemagne, une grande partie des salariés travaillent également 40 heures par semaine et environ 140 collaborateurs disposent d'un contrat spécifique hérité de l'ancien accord collectif et travaillent 37 heures par semaine. Le temps de travail est mesuré en Allemagne via un outil de comptabilisation et de suivi des temps, et les dépassements horaires sont rémunérés. En 2023, un accord collectif en Allemagne harmonise le nombre de jours de congés accordés aux collaborateurs (30 jours) et permet de convertir une partie de la rémunération variable en jours de congés supplémentaires, sur la base du volontariat, dans la limite de trois jours.

En Allemagne, la Direction des Ressources Humaines a mis en place une procédure de gestion des conflits, en collaboration avec les représentants du personnel. Strictement confidentielle, cette procédure prévoit un système de médiation entre la ou les personne(s) concernée(s), piloté par le Directeur des Ressources Humaines, épaulé par un représentant du personnel. L'existence de cette procédure a été largement communiquée aux collaborateurs et a permis de résoudre avec succès quelques situations de conflits.

En France, les collaborateurs bénéficient d'une couverture santé supplémentaire (mutuelle) financée par Covivio à hauteur de 75% pour les non-cadres et 65% pour les cadres, et d'un maintien de leur salaire dès le premier jour d'absence pour arrêt maladie et ce pendant trois mois. En Italie, l'assurance santé des collaborateurs couvre les frais médicaux de l'employé et des membres de sa famille (conjoint et enfants) sur présentation de factures et dans la limite de plafonds prédéfinis. En Allemagne, tous les collaborateurs bénéficient également d'une assurance maladie prise en charge à 50% par Covivio, et le salaire des collaborateurs est maintenu à 100% durant les 6 premières semaines de maladie.

(1) L'habilitation électrique H0 B0 concerne toutes les activités exercées dans un local électrique ainsi que tous les travaux électriques effectués dans un cadre professionnel.

(2) CSSCT : Commission santé, sécurité et conditions de travail



Créer du lien social en présentiel et en distanciel

En 2023, quatre *Covivio Talk* ont été organisés, permettant à la Direction de partager les résultats et ambitions du groupe avec l'ensemble des équipes, en plus de la *newsletter* européenne bimensuelle diffusée à tous les collaborateurs du groupe.

En France, des *Covivio Meeting* donnent la parole à des experts sur des thématiques métiers ou transverses (bureau opéré, innovation, bâtiment bas carbone, biodiversité, etc.) ; ces actions de sensibilisation ont rassemblé de nombreux salariés tout au long de l'année. En Allemagne, des discussions sont organisées en distanciel avec les dirigeants sur des thématiques transverses, et l'inscription est libre.

S'agissant des modes de travail, les applications de travail à distance (Office 365 et en particulier Teams) font maintenant partie du quotidien en France, en Allemagne et en Italie, permettant ainsi l'émergence d'une dynamique *Smart Working* basée sur la technologie mais maintenant l'esprit d'équipe entre les collaborateurs.

Une année placée sous le signe de la qualité de vie au travail

En France, des sessions de formations pour lutter contre les RPS (risques psycho-sociaux) ont été déployées auprès de 125 participants en 2023. Elles sont partie intégrante d'un programme de formation en présentiel déployé en 2022 et 2023, dans le cadre de prévention prévu dans l'accord QVT signé en 2023, intégrant un module centré sur le droit à la déconnexion, ainsi que la diffusion d'un webinaire sur la gestion du stress, incluant un exercice de cohérence cardiaque (mise en phase du rythme du cœur et de la respiration) permettant une relaxation rapide. Covivio s'engage ainsi une nouvelle fois en faveur de la santé de ses équipes. Ces formations permettent de développer individuellement et collectivement la qualité de vie au travail et permettent à chacun de trouver les ressources pour mieux gérer les situations à risques pour soi et pour les autres. Les échanges avec des professionnels des RPS permettent aux salariés de prendre conscience de l'impact de leurs propres croyances, comportements et émotions sur eux-mêmes et sur les autres. Au total, plus de la moitié des collaborateurs a été formée aux RPS en 2022, et l'autre moitié a été formée en 2023.

En Allemagne, des formations liées au stress et à la résilience sont proposées aux salariés depuis 2021. Chaque manager est impliqué dans le déploiement de la formation auprès de son équipe. La gestion du temps est également une thématique abordée lors de ces formations.

3.5.1.5 S'engager en faveur de la diversité et de l'égalité

Covivio s'engage à combattre toutes formes de discrimination et a mis en place des mesures couvrant l'ensemble de ses activités en Europe. Le champ des discriminations couvertes par ces mesures sont : l'âge, le sexe, l'identité de genre, le nom, l'origine, la situation de famille, l'orientation sexuelle, les mœurs, les caractéristiques génétiques, l'appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race, la langue parlée, l'apparence physique, le handicap, l'état de santé, l'état de grossesse, les opinions politiques, les opinions philosophiques, les convictions religieuses, les activités syndicales, la domiciliation bancaire, le lieu de résidence, la particulière vulnérabilité liée à la situation économique, et la perte d'autonomie.

En matière de recrutement, le suivi des candidatures et convocations en entretien d'embauche fait l'objet d'une analyse, afin d'assurer la diversité des profils considérés pour chaque poste. Dans l'ensemble du groupe, tous les processus de recrutement doivent présenter au moins une candidature de chaque sexe, et le guide du recruteur, à destination des recruteurs RH et des managers, vient rappeler les principes de non-discrimination à l'embauche et les réglementations en la matière. Les recruteurs au sein de la DRH France suivent tous les 3 ans une formation à la lutte contre la discrimination à l'embauche, et un module e-learning a été déployé fin 2023 auprès de tous les managers recruteurs. En Allemagne, à la suite d'une décision de la Cour Constitutionnelle allemande, Covivio ajoute désormais le terme « Divers » à ses offres d'emploi. Covivio affirme ainsi ses valeurs en termes de lutte contre les discriminations, en l'occurrence vis-à-vis des personnes transgenres.

En Allemagne, Covivio est membre de la « *Charta der Vielfalt* »⁽¹⁾, initiative qui met en avant l'inclusion et la diversité en entreprise au travers d'actions en matière de recrutement, de formation, et de développement des compétences. Deux personnes sont désignées officiellement comme référentes en matière de discrimination et peuvent être contactées par les collaborateurs en cas de plainte.

Égalité Hommes-Femmes

Signataire de la Charte de la Diversité⁽²⁾ en 2010 et du Pacte Mondial⁽³⁾ en 2011, Covivio inscrit sa politique RH dans les objectifs de ces accords, en particulier via l'analyse systématique des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, à compter d'un positionnement inférieur à 5% de la médiane. Huit membres du personnel ont été concernés par une mesure salariale adaptée à la suite de cet examen en 2023. La note de Covivio sur l'Index Égalité Femmes Hommes est en 2023 de 95/100 (contre 91/100 en 2022). Un processus similaire d'examen de potentielles inégalités a été mis en place en Italie depuis 2017 : les seuls écarts identifiés proviennent d'un écart d'ancienneté moyenne entre les hommes et les femmes, impliquant un écart de rémunération compte tenu des règles édictées par la Convention collective. En Allemagne, un exercice est réalisé pour réajuster tous les salaires en décalage, contribuant ainsi à plus d'égalité entre les hommes et les femmes.

En France, la répartition de l'effectif reste stable, avec 57,7% de femmes au 31 décembre 2023. L'équilibre femme/homme est presque parfait au sein de la population managériale : 49,3% des managers sont des femmes au 31 décembre 2023, et la part des femmes au sein du Comité de Direction français de Covivio est de 50%. En Allemagne, les femmes représentent 47,3% de l'effectif et un tiers des managers sont des femmes (34,4% en 2023 contre

36,2% en 2022). En Italie, l'effectif est à 51% masculin, et les femmes représentent 50% des managers. Tout comme le Comité de direction français, le Comité de direction italien comprend 50% de femmes. En Allemagne, le Comité de direction est composé à 25% de femmes. A l'échelle du groupe, la part de femmes managers reste stable (42% des managers du groupe sont des femmes en 2023 contre 43,3% en 2022), confirmant les progrès effectués depuis 2016 (+20 points). Le Comité Exécutif de Covivio, instance européenne de direction, comprend 30% de femmes.

Le Programme *Ex-Aequo* a pour but de promouvoir, à l'échelle européenne, l'égalité des chances entre hommes et femmes

Afin d'accompagner la progression des femmes au sein du groupe, Covivio déploie, depuis 2017, le programme *Ex-Aequo*. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

- des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité femme-homme, au travers de sondages et de réunions internes d'information
- un programme de *mentoring*, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de Direction européenne. 26 femmes françaises, italiennes et allemandes bénéficient aujourd'hui de ce programme.

Tous les mentors français, allemands et italiens ont été formés à leur rôle. Cette formation a été dispensée par Gloria, partenaire sur les sujets égalité femme-homme.

Les *mentees* sont régulièrement invitées à exprimer leurs attentes. En Allemagne, où le nombre de *mentees* est important, des réunions sont organisées régulièrement dans une logique de récolte de feedback et d'amélioration du programme. La promotion lancée en 2023 se réunira à Paris pour un événement en présentiel en juin 2024.

Les *mentees* françaises de la promotion 2022 se sont vu proposer en 2023 une adhésion (financée par Covivio) au réseau professionnel féminin de l'immobilier, CREW. Cette adhésion leur permet d'accéder à un large carnet d'adresses, à des sessions de *mentoring* par des femmes dirigeantes et à des événements et tables rondes sur la promotion des femmes au sein des entreprises de l'immobilier. Covivio a accueilli un de ces événements dans ces locaux.

A l'occasion de la journée des droits des femmes, un Covivio meeting à l'échelle européenne a été proposé à l'ensemble des collaborateurs. En deux parties, cet événement proposait tout d'abord de partager l'expérience de Chiara Montanari (ingénieur et première femme italienne nommée cheffe des expéditions dans des missions polaires) sur la manière, en tant que scientifique, cheffe d'équipe et femme, de prospérer sous la pression des incertitudes et des risques, puis d'entendre des témoignages de binômes *mentees-mentors* au sein des trois pays afin de lancer la nouvelle session de mentoring.

En Italie, un partenariat a été signé avec Valore D, première association professionnelle engagée pour l'égalité femme-homme en Italie. Ainsi, les collaborateurs de Covivio peuvent accéder à des informations sur cette thématique et participer à des événements et initiatives proposées par l'association (conférences, programmes de mentorat, etc.).

(1) *Charta der Vielfalt - Für Diversity in der Arbeitswelt* ([charta-der-vielfalt.de](https://www.charta-der-vielfalt.de))

(2) *Principes de la charte* : <https://www.charte-diversite.com/charte-de-la-diversite/>

(3) <https://unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/15495-Covivio>

En 2023, aucune plainte en lien avec des problématiques de discrimination n'a été émise auprès du Déontologue, et aucune condamnation n'a été prononcée contre Covivio en la matière. Le dispositif d'alerte mis en place couvre également les questions de harcèlement et de discrimination de tous types, et protège les lanceurs d'alerte. En France, un double référent sur le harcèlement sexuel a également été nommé (l'un au sein du Comité d'Entreprise, l'autre au sein de la Direction des Ressources Humaines) dans le cadre de la Loi Travail 2017, et permet de multiplier les canaux possibles d'alerte et d'intervention. Un module *e-learning* sur la prévention des agissements sexistes est mis à disposition sur la plate-forme Covivio Academy. Il a pour objectif d'aider collaborateurs et managers à identifier les agissements sexistes au travail et leurs différentes manifestations et à réagir en conséquence le cas échéant.

En France et en Italie, où l'environnement national est plus favorable à la garde d'enfants en collectivité et où l'offre est plus complète, des dispositifs ponctuels sont mis en place pour favoriser l'équilibre des temps de vie, comme le dispositif lancé en 2022 proposant des places en crèche ou des solutions de garde adaptées. Les dispositifs participant à faire progresser l'équilibre vie personnelle/vie professionnelle y compris des jeunes parents, sont détaillés en section 3.5.1.3.1.

Handicap

A compétences égales, Covivio favorise les candidats en situation de handicap. Au 31 décembre 2023, Covivio emploie en France 1,6%, en Italie 4% et en Allemagne 5,5% de travailleurs en situation de handicap, et favorise leur emploi indirect en faisant appel à des ESAT (établissements ou services d'aide par le travail) ou à des Entreprises Adaptées, pour des prestations d'événements (buffets solidaires, audit déchets, etc.).

En 2023, Covivio signe une convention avec l'AGEFIPH.

En 2021, Covivio lançait sa première mission handicap. En 2023, cette première impulsion aboutit à la signature d'un partenariat avec l'Association nationale de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées⁽¹⁾, avec le soutien du Comité Social et Economique. En signant une convention, Covivio s'engage sur des objectifs de progression concrets à horizon 2026 : continuer la formation en impliquant davantage les managers ; atteindre les 4% d'emplois directs en France ; renforcer l'accompagnement de carrière des collaborateurs RQTH au sein des équipes Covivio ; doubler nos achats auprès du secteur adapté et protégé.

Des actions très concrètes ont été déployées en 2023 afin de poursuivre le travail de sensibilisation effectué depuis 2021 : publication d'articles sur la maladie de Parkinson, la sclérose en plaques, le cancer du sein et la santé mentale ; organisation de conférences sur les troubles musculosquelettiques et sur l'endométriose (en présence de la médecine du travail) ; information sur la RQTH (reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé), notamment lors du recrutement et de l'intégration ; mise en place d'activités handisport à l'occasion de la SEEPH (Semaine pour l'Emploi des Personnes Handicapées).

Un travailleur handicapé a participé au « DuoDay » et a été intégré aux équipes IT le temps d'une journée, et l'équipe RH s'est mobilisée pour participer au 12e forum alternance de Tremplin handicap.

En Allemagne, dans le cadre de la Fondation, Covivio accompagne le projet « Mädchen? Natürlich! » (Fille ? Naturellement !) promouvant l'égalité femme-homme et la non-discrimination envers les personnes handicapées via l'organisation de colonies de vacances accueillant des jeunes filles en situation de handicap afin de les aider à développer leur confiance en elles.

En France, les collaborateurs de retour en entreprise après une absence d'une durée supérieure à 3 mois (maladie, congé maternité) sont accompagnés afin de faciliter leur reprise. Un entretien RH est notamment planifié pour échanger sur leurs conditions et rythme de travail. A la suite de cet entretien, un aménagement des horaires ou l'intervention d'un ergonome peuvent être organisés afin de répondre aux besoins du collaborateur.

Seniors

En matière d'accompagnement des seniors dans l'emploi, Covivio a mis en place un entretien systématique avec la Direction des Ressources Humaines dans l'année du 55ème anniversaire, entretien renouvelé tous les ans pour les salariés qui le souhaitent, permettant de faire le point sur le poste de travail, les évolutions souhaitées et les actions à mettre en place, en matière d'ergonomie par exemple. En 2023, tous les seniors ont été conviés à cet entretien et 48% ont souhaité être reçus (les collaborateurs seniors souhaitent de manière générale réaliser cet entretien tous les deux ans et non chaque année). Par ailleurs, Covivio permet aux salariés de plus de 55 ans de bénéficier d'un temps partiel avec des cotisations retraite maintenues sur une base correspondant au temps plein. Six salariés ont bénéficié de ce dispositif en 2023, soit 13% de l'effectif senior. Un accord relatif aux seniors favorisant le maintien dans l'emploi des salariés âgés et la préservation de leurs conditions de travail a été signé en 2020. Un Compte Epargne-Temps (CET) Senior à destination des salariés âgés de 55 ans et plus leur permet d'anticiper leur départ en retraite. Des formations sont par ailleurs proposées aux collaborateurs proches de l'âge de la retraite afin de préparer cette étape d'un point de vue administratif et psychologique.

(1) Depuis 1987, l'Agefiph soutient le développement de l'emploi et le maintien en poste des personnes en situation de handicap dans les entreprises du secteur privé. Parmi ses actions principales, elle conseille et accompagne les entreprises dans la définition et la mise en œuvre de leurs actions handicap, accorde des aides financières aux entreprises et aux personnes pour compenser le handicap dans l'emploi.

3.5.2 Enjeux liés au dialogue social et à l'engagement des collaborateurs

Même s'ils ne ressortent pas dans la sélection des risques considérés comme majeurs (3.5.1), les sujets traités en 3.5.2. et 3.5.3 constituent des enjeux importants pour Covivio. En particulier, la richesse du dialogue social, ou encore les enjeux relatifs à la réduction de l'empreinte environnementale du groupe.

3.5.2.1 Garantir un dialogue social transparent

Covivio et ses filiales entretiennent un dialogue permanent avec les instances représentatives du personnel, de manière transparente et constructive. Covivio s'engage à promouvoir le dialogue social et la liberté syndicale. Tout salarié peut librement adhérer au syndicat professionnel de son choix et les syndicats professionnels peuvent s'organiser librement conformément aux dispositions du Code du travail. Covivio s'engage à ne discriminer aucun salarié appartenant à un syndicat, notamment en matière de recrutement, de conduite et de répartition du travail, de formation professionnelle, d'avancement, de rémunération et d'octroi d'avantages sociaux, de mesures de discipline et de rupture du contrat de travail.

En France, la négociation des accords collectifs se fait avec les délégués syndicaux : deux organisations syndicales sont représentées en 2023 au sein de Covivio (CFE CGC, CFDT). En 2023, trois accords collectifs ont été signés : l'accord sur la Qualité de vie au Travail, un accord sur le versement d'une prime de Partage de la Valeur (cf. infra), et un accord sur la mise en œuvre du vote électronique lors des élections du CSE. Les délégués du personnel sont en charge des questions et éventuelles problématiques individuelles. Tous les élus sont « protégés » par le droit du travail, y compris après le terme de leur mandat, et ne peuvent faire l'objet de sanctions individuelles que sur autorisation de l'Etat et selon une procédure spécifique. Ils disposent d'une grande liberté de parole et de temps dédié à leurs responsabilités d'élus. Cette même protection s'applique aux élus et responsables syndicaux allemands et italiens.

Le Comité Social et Economique (CSE) en France

Le CSE est composé de 11 membres titulaires élus par le personnel ; il siège depuis le 1er janvier 2020 et intègre, en plus des missions des anciens Comité d'Entreprise et CHSCT, celles des « Délégués du personnel », rendant ainsi plus lisible pour les collaborateurs leur représentation auprès de la Direction générale. Le CSE gère et décide en autonomie de l'allocation d'un budget équivalent à 2% de la masse salariale, en vue de financer des activités sociales et culturelles pour les collaborateurs de Covivio.

En 2023 ont eu lieu les élections du CSE qui siègera de 2023 à fin 2027. Organisée sur quatre jours, l'élection a fortement mobilisé l'effectif, avec un taux de participation de 70,6%.

En France, en 2023, lors des huit réunions du Comité Social et Economique, les partenaires sociaux ont été informés et consultés lors de réunions ordinaires et extraordinaires sur la politique sociale et environnementale du groupe, sur la situation économique et financière, ainsi que sur les orientations stratégiques et leurs impacts sociaux (évolution des métiers et des compétences notamment) et environnementaux. Dans le cadre de ces trois consultations, le Comité Social et Economique a rendu un avis favorable à l'unanimité.

Depuis plusieurs années, Covivio obtient un accord des Délégués Syndicaux sur les salaires dans le cadre des Négociations Annuelles Obligatoires (NAO), qui doivent couvrir les champs définis par la loi : principalement la rémunération et le partage de la valeur ajoutée, mais aussi le temps de travail, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la qualité de vie au travail. En 2023, plusieurs mesures ont été mises en place ou reconduites dans ce cadre, comme l'attribution collective de 30 actions gratuites pour récompenser l'implication des équipes, ou le versement d'une prime de partage de la valeur d'un montant de 2 000 euros à tous les collaborateurs en décembre 2023.

En Allemagne, le dialogue social s'organise à travers différents canaux. Comme c'est le cas en France et en Italie, l'article 9 de la Constitution allemande garantit aux entreprises et à leurs salariés la liberté d'adhérer ou non à une association professionnelle ou à un syndicat. Tous les mois, une réunion est organisée entre le management, le Directeur des Ressources Humaines et les instances représentatives du personnel afin d'échanger sur différents sujets. Les responsables de département ont la charge de relayer les informations relatives aux potentielles évolutions des conditions de travail. L'intranet fournit également l'ensemble des informations liées aux accords collectifs, aux principes éthiques, aux principales cessions et acquisitions réalisées par l'entreprise, ou encore à la stratégie et à l'actualité de Covivio. En 2023, cinq accords collectifs ont été conclus en Allemagne : un accord concernant la pérennisation des entretiens annuels, un accord passant à deux jours le nombre maximum de jours de télétravail par semaine jusqu'en 2025, un accord sur l'harmonisation des jours de congés et la possible transformation d'une partie de la rémunération variable en congés, un accord sur le suivi et la gestion du temps de travail, et un accord sur la mise en place de SAP.

En Italie, les représentants syndicaux ont été impliqués dans les activités suivantes : communication aux collaborateurs, partage des dates de fermetures de l'entreprise et partage des réglementations en matière de bien-être au travail avant toutes communications aux collaborateurs. Ils ont également participé aux deux réunions du comité Covid. Les réunions du comité Covid ont été moins nombreuses que l'année dernière car le contexte épidémiologique et réglementaire ne nécessitait pas de mesures d'intervention particulières, de sorte qu'en septembre 2023, le comité Covid a été clôturé. Enfin, comme chaque année, s'est tenue la réunion réglementaire entre le RLS (responsable de la sécurité des travailleurs – personne désignée au sein de Covivio), le représentant de la direction, le médecin du travail et le RSPP (responsable de la prévention et de la protection).

Covivio n'a pas été mis en cause ou condamné en 2023 en matière de droit du travail ou de liberté syndicale.

3.5.2.2 Être exemplaire dans l'exercice des valeurs RSE

Covivio se veut exemplaire également dans son fonctionnement quotidien, en appliquant les meilleures pratiques permettant de réduire l'empreinte environnementale des différentes implantations accueillant ses équipes. Cette dynamique fait partie intégrante de la politique de développement durable du Groupe et s'appuie sur l'adhésion de chaque collaborateur.

3.5.2.2.1 « Covivio 4 Climate »

Pour aller plus loin et impliquer les collaborateurs dans une démarche de développement durable, le Groupe a lancé un nouveau projet transverse en 2022 : Covivio 4 Climate (C4C).

Un bilan carbone européen

La première étape de ce projet a consisté en la réalisation d'un bilan carbone complet sur toutes les émissions de gaz à effet de serre du scope corporate. Pour cet exercice, la méthode GHG Protocol a été retenue et le bilan a été élargi aux achats et aux services informatiques. Pour ce faire, de nombreux services ont été mobilisés et un questionnaire a été envoyé à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Au-delà des questions relatives à leurs déplacements domicile-travail, le questionnaire intégrait également une section écogestes au bureau et un espace de commentaires libres. Plus de trois quarts des collaborateurs ont répondu, montrant l'intérêt fort pour ces sujets.

Chaque collaborateur de Covivio émet en moyenne 5 750 teqCO₂ par an.

Les achats de biens et services représentent plus de 50% des émissions globales. L'achat de prestations de services représente la catégorie la plus importante, suivi par les services cloud (email et stockage) et la restauration. Les déplacements domicile-travail représentent 21% des émissions totales, avec de fortes disparités au sein du Groupe selon la localisation des sièges dans les trois pays. Enfin, la consommation énergétique des sièges sociaux est responsable de 14% des émissions totales du scope corporate.

Une feuille de route corporate coconstruite avec les collaborateurs du Groupe

Une nouvelle politique européenne sur les déplacements professionnels

Pour répondre aux objectifs établis dans le cadre de la démarche C4C et harmoniser les pratiques au sein du Groupe, une nouvelle politique a été rédigée. Celle-ci établit notamment que :

- Les collaborateurs ne sont pas autorisés à prendre l'avion si une alternative en train d'une durée de moins de 4h est possible,
- Le recours au taxi n'est possible que pour les trajets ne pouvant être réalisés en transports en commun en moins de 30 minutes.

En lien avec C4C, Covivio a aussi acté le remboursement partiel des abonnements de transports en commun pour les déplacements domicile-travail de ses collaborateurs européens (initialement le cas en France à 80%, au-delà du seuil réglementaire). Le remboursement des indemnités kilométriques pour les personnes se rendant au bureau à vélo en France et la mise à disposition de locaux vélos sécurisés permettent également d'orienter les collaborateurs vers des modes de déplacement plus respectueux de l'environnement.

3.5.2.2.2 Des locaux exemplaires

Dans ses implantations les plus récentes, en France et en Allemagne, Covivio recourt à des aménagements flexibles mettant l'accent sur le bien-être et la convivialité, propices à un travail collaboratif et créatif.

En France, les locaux occupés par Covivio au 30, avenue Kléber, à Paris, ont fait l'objet, en 2017, de la construction d'une serre agricole dans la cour de l'immeuble. Le volet agriculture urbaine a été confié à la société Topager, tant pour la conception et la mise en place des différentes essences plantées et semées, que pour le suivi et l'entretien. Cette serre constitue, en outre, un formidable outil de sensibilisation aux enjeux touchant à la présence de la nature en ville.

A travers différentes étapes de sensibilisation et la constitution d'une équipe européenne d'ambassadeurs climat, une feuille de route a été élaborée en 2023 afin de se fixer de nouveaux objectifs sur le périmètre opérationnel du Groupe. Celle-ci a été soumise à validation du COMEX, lequel a retenu un total de 40 actions dont la responsabilité de mise en œuvre a été directement confiée à des collaborateurs impliqués sur les sujets en question. Ainsi, au total et depuis le lancement du projet, plus de 100 collaborateurs du groupe ont été impliqués.

A ce jour, 32% des actions ont déjà été réalisées dont :

- Une nouvelle politique européenne de voyages,
- Une campagne de sensibilisation pour une alimentation plus responsable en Italie,
- La mise en œuvre d'une politique zéro plastique en Allemagne.

Axe fort du projet, la sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs a été assurée par différentes communications relatives aux avancées du projet mais aussi sur certains sujets plus spécifiques comme les déchets ou les déplacements. Par ailleurs, des Fresques du Climat avaient été organisées au début du projet d'une part pour l'ensemble des membres des trois Comités de Direction pays et d'autre part pour l'équipe d'ambassadeurs constituée pour chaque pays de représentants des trois grandes familles de métier (Corporate, Immobilier, Finance).

Enfin, un module de sensibilisation aux enjeux climatiques a été mis à disposition de l'ensemble des collaborateurs sur la plateforme Covivio Academy à l'occasion de la Semaine européenne du Développement Durable. Ce module reprend les principaux enjeux pour le secteur immobilier et les grands piliers de la stratégie climat en l'illustrant par des actions et initiatives déployées dans le groupe.

Fresque de la Biodiversité

A l'occasion de la journée internationale de la biodiversité, le 22 mai 2023, deux ateliers « Fresque de la Biodiversité » ont été organisés au siège parisien de Covivio. Cette activité participative, ludique et pédagogique avait pour but de sensibiliser les salariés présents au concept de biodiversité, d'expliquer les causes de son érosion ainsi que les conséquences associées à ce phénomène. Ces deux ateliers ont été animés par Marie Joret des Closières, écologue du bureau d'études G-On.

Des réunions de sensibilisation ont été organisées avec Topager pour présenter les plantations aux salariés, les premières récoltes et expliquer l'importance de la biodiversité en ville.

Par ailleurs, afin d'accroître le bien-être des collaborateurs, un service de conciergerie gère l'animation des locaux à Paris et à Metz. Des paniers de fruits sont également mis à disposition des collaborateurs en France et en Allemagne.

Les salariés sont de plus en plus demandeurs d'actions concrètes de la part de l'entreprise en faveur de l'environnement et de la société en général. L'engagement de Covivio en matière de développement durable repose sur l'adhésion de chacun, à la fois dans l'exercice de son métier et dans des gestes citoyens qui s'imposent progressivement comme autant de réflexes.

Les initiatives concrètes et nombreuses en ce domaine contribuent à la fierté d'appartenance à l'entreprise :

- certifications environnementales des immeubles sièges : HQE en construction et BREEAM In-Use pour l'immeuble Le Divo à Metz et BRaVe BB pour Milan Cornaggia. En 2023, Covivio Immobilien a obtenu la certification BREEAM In-Use sur le siège d'Oberhausen à un niveau Very Good. Le futur siège parisien de Covivio est quant à lui certifié HQE et BREEAM Excellent (Rénovation) et vise les labels BBCA, Biodiversity, Osmoz et R2S.
- contrat d'électricité 100% verte pour les implantations italiennes et présence de panneaux photovoltaïques sur le siège d'Oberhausen (Allemagne)
- travaux d'amélioration énergétique sur différentes implantations : chauffage et climatisation plus performants, éclairage LED, détecteurs de présence dans les parties communes...
- installation d'équipements de mesure de la qualité de l'air sur le siège milanais
- tri des déchets et recyclage de 100% des papiers et cartons, collecte et recyclage des capsules de café, collecte du toner des imprimantes, des piles et bouchons plastiques (en vue de leur valorisation), extension progressive du tri aux autres déchets (métal, plastique...)
- gâchis alimentaire évité via la redistribution aux collaborateurs de préparations et plats non consommés à l'issue de réunions/animations
- recours maximal à des produits d'entretien et nettoyants bénéficiant d'un Ecolabel
- économies d'eau grâce à la mise en place de chasses d'eau double flux
- suppression des bouteilles d'eau en plastique et mise en place de fontaines à eau
- distribution de gourdes en plastique recyclé
- 100% du papier utilisé dans les imprimantes de Covivio est certifié PEFC (papier issu de forêts gérées durablement) et bénéficie de l'Ecolabel européen (prenant en compte le cycle de vie complet du produit, sa qualité et son usage). Cette politique papier s'applique à toutes les impressions et les publications externes administratives ou commerciales. Covivio met également à disposition des titres de ePresse via QRCode dans les espaces communs.

Un audit déchets des locaux accueillant les équipes parisiennes de Covivio a été réalisé en décembre 2019, avec l'aide d'une entreprise adaptée, Cèdre, employant 74 salariés en situation de handicap (ce qui a permis de faire travailler l'équivalent d'un peu plus d'un salarié en situation de handicap durant la période de l'audit, qui a duré une semaine).

Cette étude a révélé un potentiel de recyclage supplémentaire de 30% en volume et de 10% en poids. Des actions de sensibilisation à la collecte sélective des déchets et au gâchis alimentaire ont été mises en place courant 2020 auprès du personnel et complètent les actions déjà réalisées en ce domaine durant la semaine européenne du développement durable 2019. Un guide relatif au tri des déchets au quotidien, réalisé en interne, a été diffusé aux salariés en 2020.

3.5.2.2.3 Des collaborateurs sensibilisés

La conduite du changement s'appuie sur un dispositif complet d'actions. Parmi celles-ci, citons les articles de sensibilisation régulièrement diffusés via l'Intranet du Groupe, ou encore les Covivio Meetings (Green ou Innovation), consistant en des réunions bimensuelles de sensibilisation et d'information sur le développement durable, via divers thèmes liés aux métiers de Covivio. Des experts (startup, bureaux d'études, avocats, associations, collectivités, etc.) de sujets portant sur la RSE (constructions bas carbone, outils numériques, nouveaux labels, biodiversité, résilience...), ou sur l'innovation (nouveaux usages, intelligence artificielle...) sont invités à présenter des solutions novatrices, des concepts émergents ou encore des résultats d'études commandées par Covivio (flexibilité énergétique, trajectoire carbone...).

La semaine du développement durable est conduite chez Covivio sous forme de challenge européen intra-entreprise sur les éco-gestes, sur le même modèle que le challenge QVT de juin 2022.

De manière générale, chaque nouvel arrivant est sensibilisé à la RSE notamment lors de la journée d'intégration à laquelle il participe au cours des semaines qui suivent son arrivée. Chaque collaborateur a également accès à un module de sensibilisation aux enjeux climat depuis septembre 2023 (3.5.2.2.1).

Tout au long de l'année, des actions ponctuelles de sensibilisation et d'engagement des collaborateurs sont mises en place :

- collecte solidaire de vêtements organisée avec La Cravate Solidaire (association par ailleurs soutenue par la Fondation Covivio) sur nos immeubles de sièges mais également pour la première année sur 17 immeubles Covivio multi-locataires partout en France : 279 kg de vêtements ont ainsi pu être collectés.
- collecte alimentaire à Paris au profit des Restos du Cœur,
- actions en lien avec les semaines nationales/européennes/internationales : par exemple, lors de la semaine de la réduction des déchets, animation en 2019 autour du compostage dans la serre agricole, et en 2020, distribution d'un guide sur le tri des déchets. En 2021/2022, une semaine a été dédiée au handicap à l'occasion de la SEEPH (Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées), et un challenge Eco-gestes s'est tenu dans ce même cadre en mars 2022
- une *cyber clean Up Week* a été organisée fin 2021, sous la forme d'un challenge européen de nettoyage des boîtes mails à l'appui d'une action de sensibilisation aux enjeux liés au digital
- animations dans l'espace Wellio de Marseille : au travers d'*afterwork*, mise en avant d'organisations ou de start-up locales telles que Plastic Odyssey ou encore Lemon Tri, collectes de jouets, librairie collaborative, etc.
- différentes actions de sensibilisation via la newsletter hebdomadaire des Welcome Managers autour de l'écologie (semaine du recyclage, Journée de la Terre, journée sans paille, etc.)
- semaine de l'Emploi des Travailleurs en situation de handicap (voir encadré en 3.5.1.5)

Eco-Challenge Covivio : un grand succès européen !

Du 3 au 28 avril s'est déroulé l'Eco-Challenge #1 de Covivio, le premier des deux défis européens organisés en 2023. Durant quatre semaines, plus de 400 Covivians, répartis en 31 équipes, ont parcouru des kilomètres de manière durable (à pied et à vélo), ont répondu à des quiz et ont posté leurs photos sur des thèmes tels que la santé, le bien-être et la sécurité.

Grâce au défi, plus de 57 millions de pas ont été effectués, soit l'équivalent de cinq fois la muraille de Chine, et 8620 km ont été parcourus, soit l'équivalent de 205 marathons, représentant 4 732 kg de CO₂ économisés !

3.5.2.2.4 Des solutions IT exemplaires

Dans le cadre de la transformation numérique de l'entreprise, Covivio adopte des solutions IT (technologies de l'information) innovantes, afin de permettre une meilleure fluidité et fiabilité de l'information à l'échelle européenne, et œuvre ainsi au rapprochement des équipes de ses trois pays d'implantation. Pour cela, le recours à des outils collaboratifs conviviaux (notamment SharePoint, Teams, OneNote, etc.) est généralisé sur l'ensemble des implantations. Les équipements de visio-conférence ont été modernisés, facilitant les échanges entre les différents services/entités d'une part, et favorisant la réduction du nombre de déplacements d'autre part. De même, la bascule engagée vers le cloud et la mutualisation de certaines ressources à l'échelle européenne participent à la réduction de l'empreinte énergétique et carbone du Groupe.

En France, les imprimantes multifonctions ont été remplacées, en 2018, par des équipements plus modernes et plus écologiques. Leur nombre total a été réduit et les imprimantes individuelles ont été supprimées. Plusieurs processus ont déjà été dématérialisés. Un reporting des impressions, mis en place en 2012, permet de suivre les impacts des initiatives intervenues en ce domaine.

La sécurité des données constitue quant à elle un risque identifié comme majeur dans le cadre de la réalisation de la cartographie des risques menée en 2018 (3.6.3). Enfin, un plan de continuité d'activité est également mis en œuvre et testé périodiquement (3.6.3.1).

La Direction des Systèmes d'Information a également mis en place dès 2021 un nouveau plan anti-phishing (cyberattaques visant à récupérer des données personnelles pour en tirer profit) sous la forme d'un document permettant aux collaborateurs de repérer ce genre d'attaques et, *in fine*, de les éviter.

2021-2023 fut un cycle de montée en maturité concernant la cybersécurité pour le Groupe sur 3 grands axes, en lien avec sa cartographie des risques :

- **Technologique** : avec la mise en place d'outils et technologies permettant de sécuriser davantage l'accès à nos systèmes pour nos collaborateurs et partenaires, tout en s'alignant avec les nouvelles pratiques de travail hybride
- **Gouvernance & Compliance** : Mise à jour de la PSSI (Politique de la sécurité des systèmes d'information) au niveau Européen, Réalisation d'audits et tests de pénétration, révision du plan de crise cyber
- **Sensibilisation des utilisateurs** : Sensibilisation des collaborateurs, campagnes de phishing, communication des fiches réflexes et bonnes pratiques cyber

Ce cycle Cyber a été évalué en 2023 par une note A- du parcours Cyber de l'ANSSI (Agence National pour la Sécurité des Systèmes d'Information) permettant d'établir la maturité Cybersécurité de Covivio.

Le plan d'actions Cyber 2024-2027 est construit autour des recommandations de l'ANSSI et des référentiels de sécurité NIST / ISO 27001, en ligne avec les menaces actuelles.

3.6 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence

Covivio, dont les titres sont cotés sur le compartiment A d'Euronext Paris, est un investisseur et opérateur de référence sur les marchés des bureaux en France, en Allemagne et en Italie, de l'hôtellerie à travers l'Europe, ou encore du résidentiel en Allemagne. La gouvernance de Covivio est adaptée pour répondre efficacement aux enjeux de son business model multiproduits et multi-pays. L'analyse de la cartographie des

risques RSE ne place pas les risques relatifs à la gouvernance parmi les risques les plus sensibles pour le groupe. Toutefois, Covivio entend s'appuyer sur une gouvernance toujours plus efficace et dotée des compétences adéquates pour répondre aux défis auxquels la société est et sera à l'avenir confrontée. La gouvernance de Covivio est présentée synthétiquement dans les schémas ci-après.

Indicateurs clés de performance relatifs à la gouvernance (au 31/12/2023)

14

ADMINISTRATEURS

50%

D'ADMINISTRATEURS
INDÉPENDANTS

43%

DE FEMMES

UNE GOUVERNANCE EFFICACE ET ADAPTÉE À LA STRATÉGIE DE L'ENTREPRISE

0

CONTROVERSE

1

COMITÉ RSE

0

SOUTIEN À DES PARTIS
POLITIQUES

FRAUDE / ÉTHIQUE / CORRUPTION

1

CHARTRE ÉTHIQUE
EUROPÉENNE

100%

DES COLLABORATEURS FORMÉS
AUX RISQUES DE FRAUDE ET CORRUPTION

0

CONDAMNATION POUR
ACTE DE CORRUPTION

PROTECTION DES DONNÉES ENTREPRISE / SMART BUILDING

1

ASSURANCE CYBER
SOUSCRITE POUR LE GROUPE

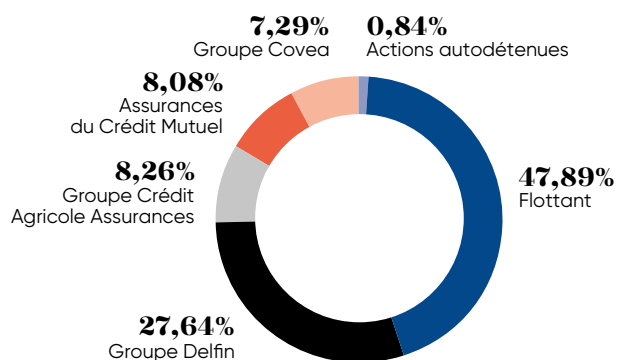
3

DATA PROTECTION
OFFICERS EN EUROPE

1

CODE INTERNE
RGPD EUROPÉEN

Actionnariat et organisation du Conseil d'Administration et de ses comités



Ce chapitre 3.6 décrit l'organisation de la gouvernance de l'entreprise, ainsi que les principales exigences qu'elle s'impose, en particulier l'éthique et la transparence. Les autres risques portant sur la gouvernance mais sortant du champ de la RSE sont détaillés au chapitre 1 du présent document.

3.6.1 Implication dans les enjeux ESG

La RSE revêtant une dimension stratégique pour le modèle d'affaires et le développement de Covivio, les instances de gouvernance de Covivio s'attachent à promouvoir la création de valeur par l'entreprise en prenant en considération les différents enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels les activités de la société sont confrontées.

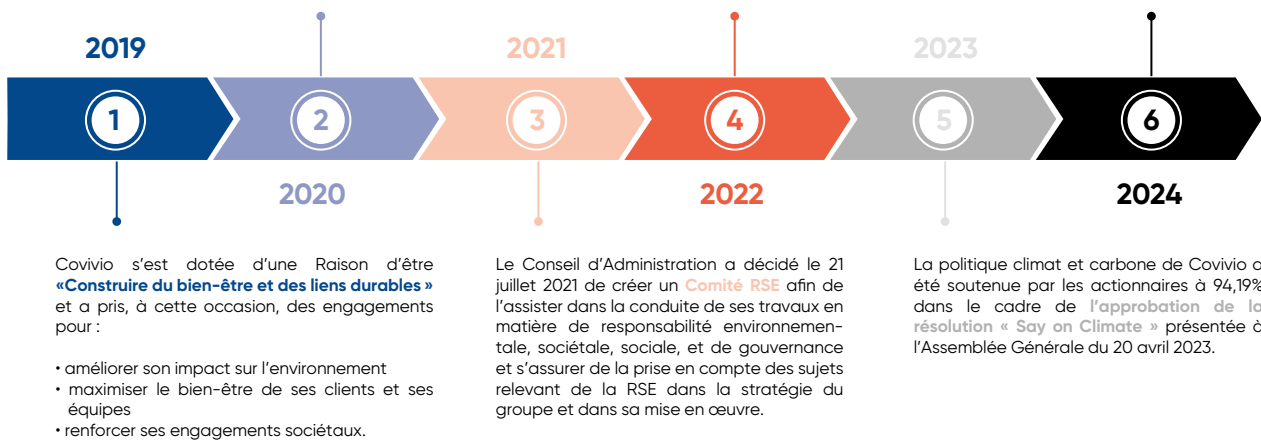
Des évolutions significatives ont été menées par le Conseil d'Administration au cours des dernières années, permettant à la démarche RSE de Covivio de se développer et se renforcer.

Évolution de la gouvernance RSE du Groupe

Afin de suivre ses engagements, les challenger et les renouveler, Covivio a créé un **Comité des Parties Prenantes** et a mis en place sa **fondation d'entreprise** qui agit en faveur de l'égalité des chances et de la protection de l'environnement.

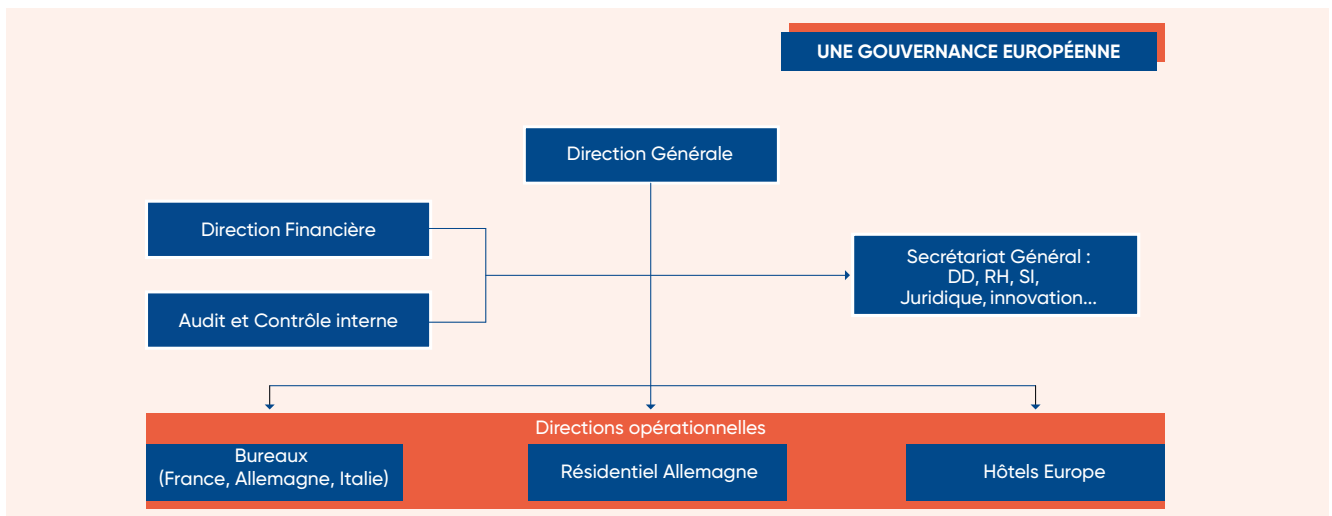
Le Conseil d'Administration a aligné la politique financière avec les ambitions ESG de Covivio de part l'**avancement du verdissement de la dette** et a mis en place **un plan d'investissements verts** afin que Covivio se conforme à ses objectifs de réduction de carbone.

Le Conseil d'Administration décide de soumettre au vote de l'Assemblée Générale du 17 avril 2024 l'**inscription statutaire de la Raison d'être** de Covivio.



La politique RSE de Covivio, inscrite sur le long terme, a été renforcée en 2019 avec l'expression de la Raison d'être du Groupe. Elle a vocation à couvrir toutes les strates de l'entreprise et l'ensemble de ses activités en Europe. La direction exécutive, qui revêt une dimension européenne, veille en conséquence à ce que les différentes fonctions et directions opérationnelles du groupe prennent en compte les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie définie par le Conseil d'Administration.

Organigramme simplifié de la direction exécutive européenne



La cartographie des risques RSE a mis en évidence l'importance pour Covivio de s'appuyer sur une gouvernance efficace et stable, adaptée à la stratégie de l'entreprise. A partir de cette cartographie des risques RSE et de la définition des enjeux présentant le plus haut niveau de matérialité, la politique RSE est déclinée en différents objectifs structurés autour de 4 axes, dont la gouvernance, laquelle vise les meilleurs niveaux de transparence, d'ouverture et d'éthique.

3.6.1.1 Une structure de gouvernance efficace, conforme aux recommandations du Code Afep-Medef

Dès novembre 2008, Covivio a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. L'entreprise se réfère aujourd'hui à ce code, dans sa version actualisée publiée en décembre 2022, et s'appuie sur les travaux du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (HCGE), sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, de l'EPRA et du Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI – ex-FSIF / Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières).

Depuis 2013, Covivio a renforcé la féminisation du Conseil, tout en veillant à maintenir un équilibre en matière d'Administrateurs indépendants et à conforter les compétences du Conseil, notamment les compétences immobilières, juridiques, environnementales et financières, ainsi qu'en termes d'expertise internationale et d'administration de sociétés cotées.

La synthèse des compétences et expertises des Administrateurs est présentée au paragraphe 5.3.2.1.3. du chapitre 5 du Document d'Enregistrement Universel.

Ces progrès ont contribué à doter Covivio d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique et adaptée à la structure de son actionariat, avec l'ambition de servir les intérêts à long terme de la société, de ses actionnaires, ses clients, ses parties prenantes et ses salariés.

Ces efforts ont été salués par les analystes et les agences de notation, et couronnés, entre autres, par l'obtention du « Grand prix de la Compliance 2020 » décerné par l'AGEFI. En 2023, Covivio a de nouveau reçu le label Best Managed Companies, faisant ainsi partie des 14 sociétés françaises lauréates de l'édition 2023 du programme de Deloitte France.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration s'attache régulièrement à adapter son règlement intérieur aux évolutions de gouvernance. Ainsi, à la suite de la mise à jour par le HCGE du Guide d'application du Code Afep-Medef en juin 2022, le Conseil d'Administration a inséré au sein de son règlement intérieur la procédure de sélection des Administrateurs indépendants.

3.6.1.2 La gouvernance d'entreprise autour du Conseil d'Administration

3.6.1.2.1 Composition et fonctionnement du Conseil d'Administration

La gouvernance de Covivio repose sur une structure à Conseil d'Administration, avec dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, garantissant ainsi un équilibre efficace des pouvoirs entre, d'une part, le Président, qui veille notamment au bon fonctionnement du Conseil d'Administration, et d'autre part, le Directeur Général, qui assure la gestion exécutive de la société. Le Président du Conseil d'Administration est le garant d'une animation transparente et efficace des instances de gouvernance. Ses échanges continus avec le Directeur Général, également Administrateur, contribuent à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité de ses réunions.

Le Conseil d'Administration approuve les orientations stratégiques du Groupe, en ce compris les orientations stratégiques pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale, dont il est garant. Il veille à leur mise en œuvre et

accorde un intérêt particulier au suivi des performances RSE. Sa composition, qui répond à des exigences d'indépendance, de diversité et d'assiduité, réunit des personnalités aux expériences et compétences complémentaires, avec une grande ouverture internationale que le Conseil a enrichi en 2022 avec la nomination de Daniela Schwarzer en qualité d'Administratrice indépendante. Daniela Schwarzer, de nationalité allemande, apporte son expérience et sa connaissance fine de l'environnement économique et social allemand, et ses compétences en matière de RSE. Alix d'Ocagne, Présidente de la Fondation Covivio, est également Présidente du Comité RSE de Covivio ; ses engagements sociétaux et son expérience contribuent également à maintenir les meilleurs standards d'engagement, d'indépendance et de compétence au sein du Conseil d'Administration.

Les compétences du Conseil d'Administration en matière de climat et de biodiversité sont assurées notamment par la participation de Patricia Savin qui dispose d'une solide expérience professionnelle en la matière en tant qu'avocate spécialiste de l'environnement et Présidente de l'association Orée. 71% des Administrateurs disposent d'une compétence ou d'une expertise en matière d'ESG (5.3.2.1.3).

Les séminaires stratégiques du Conseil d'Administration, tenus tous les 2 ans depuis 2015, successivement à Berlin, Milan, Londres, Bordeaux et Milan à nouveau, ont par ailleurs permis aux Administrateurs de mieux appréhender les particularités locales de certains marchés et de traiter des sujets long-terme à l'instar de la stratégie climat du Groupe. À l'occasion du séminaire stratégique qui s'est tenu en juin 2023 à Milan, les Administrateurs ont échangé notamment sur les engagements sociétaux de Covivio. Le séminaire a aussi été l'occasion d'écouter le témoignage d'une société à mission et mieux comprendre les retombées d'une telle démarche.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration ne comprend aucun Administrateur représentant les salariés ou représentant les salariés actionnaires. Cette absence de représentation tient au fait que le nombre de salariés de la société et de ses filiales est inférieur aux seuils fixés par les dispositions légales et que l'actionariat salarié est inférieur au seuil légal. Toutefois, deux membres représentant le Comité Social et Economique assistent, avec voix consultative, à toutes les séances du Conseil, et reçoivent les mêmes documents que ceux remis aux Administrateurs. Par ailleurs, les mandats de Censeurs de Sergio Erede et Ariberto Fassati ont pris fin à l'issue de l'Assemblée Générale du 20 avril 2023.

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 17 avril 2024 des résolutions relatives au renouvellement du mandat d'Administrateur de Christophe Kullmann, ainsi que des mandats d'Administratrices indépendantes de Catherine Soubie et Patricia Savin :

- la composition du Conseil d'Administration de Covivio resterait identique ;
- la proportion d'Administrateurs indépendants serait maintenue à 50% (Christian Delaire, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Olivier Piani, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie). Il est rappelé que Jean-Luc Biamonti ayant été nommé Administrateur de Covivio par l'Assemblée Générale du 31 janvier 2011, il a atteint le seuil de 12 ans d'ancienneté de mandat le 31 janvier 2023, lui faisant perdre sa qualité d'Administrateur indépendant au Conseil, au sens de l'article 10.5.6 du Code Afep-Medef. Jean-Luc Biamonti a été nommé Président du Conseil d'Administration, en considération de sa très grande connaissance de la société et de ses secteurs d'activité, ainsi que sa solide expérience professionnelle. Il a succédé en 2022 à Jean Laurent amené, pour des raisons de santé, à anticiper la fin de son troisième mandat et à démissionner de ses fonctions d'Administrateur et de Président du Conseil de Covivio, qu'il occupait depuis presque 12 ans ;
- la proportion de femmes au sein du Conseil serait maintenue à 43% (Stéphanie de Kerdrel, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie).

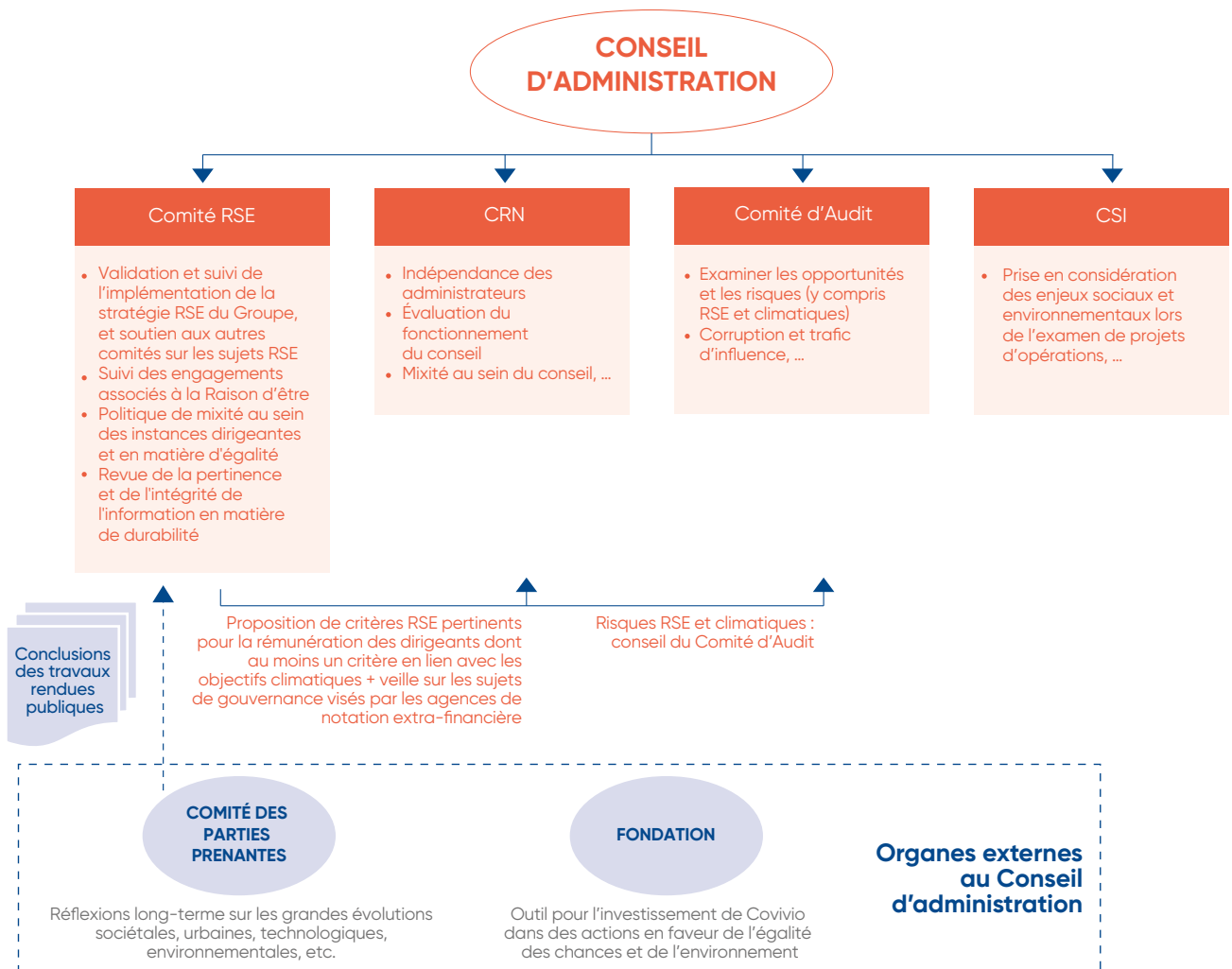
3.6.1.2.2 Composition et fonctionnement des comités spécialisés du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration s'appuie sur des comités spécialisés, qui complètent ses travaux et lui apportent des avis/recommandations éclairé(e)s.

A la suite notamment de la redéfinition du rôle du Conseil d'Administration qui, sous l'impulsion de la loi du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises, dite loi PACTE, agit non seulement dans la poursuite de l'intérêt social de la société mais également en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux liés à son activité, le Conseil d'Administration a décidé, le 21 juillet 2021, de créer un Comité RSE afin de l'assister dans la conduite de ses travaux en matière de responsabilité environnementale, sociétale, sociale, et de s'assurer de la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie du groupe et dans sa mise en œuvre.

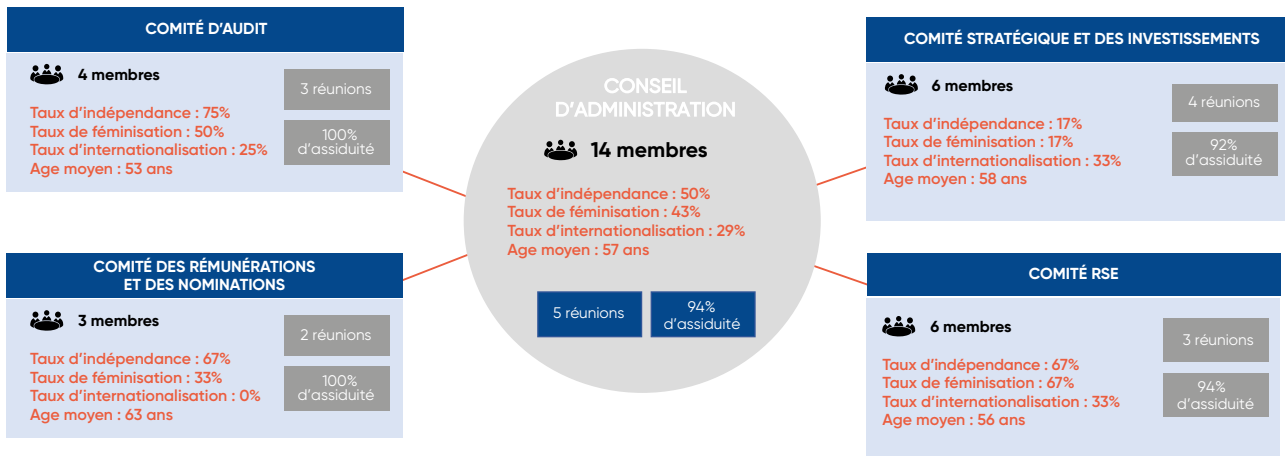
Composé majoritairement de membres indépendants, le Comité RSE a notamment pour missions de valider la stratégie RSE du Groupe et suivre son implémentation, en s'assurant de sa cohérence avec la Raison d'être dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes. Il est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risques RSE, et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents dans le cadre de la rémunération des dirigeants, ainsi que sur d'éventuels sujets de gouvernance identifiés via les agences de notation extra-financière.

4 Comités spécialisés pour soutenir l'action du Conseil



Le Conseil s'appuie donc désormais sur les travaux de quatre Comités spécialisés institués en son sein.

Activité du Conseil et des 4 Comités spécialisés en 2023



Le Conseil s'appuie ainsi sur les travaux de quatre Comités spécialisés institués en son sein, particulièrement impliqués dans les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels les activités de la société sont confrontées.

3.6.1.2.3 Un Conseil d'Administration efficient, dont la rémunération favorise l'assiduité de ses membres

- Le Conseil d'Administration procède à un débat annuel sur son fonctionnement et sur celui de ses Comités, ainsi qu'à une évaluation formalisée, tous les trois ans au moins, de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires, en passant en revue périodiquement sa composition et celle de ses Comités, son organisation et les modalités de son fonctionnement. Quatre évaluations formalisées ont été réalisées à la fin des exercices 2013, 2016, 2019 et 2022. La dernière évaluation, conduite sous la direction du Comité des Rémunérations et des Nominations et réalisée en interne au moyen d'un questionnaire anonyme et très exhaustif (établi sur le modèle proposé par l'Afep) adressé aux Administrateurs et aux Censeurs en fonction, a permis de vérifier que le Conseil d'Administration est jugé équilibré, efficace, dans une dynamique positive, et dispose de tous les outils nécessaires pour mener à bien sa mission. L'année 2023 a été mise à profit pour poursuivre la bonne dynamique actuelle, et travailler sur les pistes d'amélioration proposées par les Administrateurs et les Censeurs dont certaines propositions ont été mises en œuvre. Le détail de ces mesures est présenté au paragraphe 5.3.2.2.6.3. du Document d'Enregistrement Universel.
- L'entreprise veille, à travers l'application du règlement intérieur du Conseil, à prévenir la survenance de conflits d'intérêts, notamment à l'occasion de la présentation des dossiers d'investissement soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements. Ainsi, chaque Administrateur a l'obligation de faire les meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence, le cas échéant, d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et de faire part au Président, dès qu'il en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un tel conflit entre la société et lui-même ou la

société dont il est le représentant, ou toute société dont il serait salarié ou mandataire social. Le dispositif de prévention de conflits d'intérêts est présenté au paragraphe 5.3.2.2.6.1. du document d'enregistrement universel et s'applique mutatis mutandis aux réunions des autres comités institués par le Conseil. Ces dispositions s'appliquent notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la société, un membre du Conseil ou une société dont un Administrateur serait salarié ou mandataire social aurait des intérêts concurrents ou opposés à ceux de la société ou des sociétés de son Groupe. Dans cette hypothèse, le membre du Conseil concerné doit s'abstenir de participer aux débats et délibérations du Conseil et/ou du Comité Stratégique et des Investissements, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité. En cas de conflit d'intérêt permanent, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission.

- Au titre de leur activité, les Administrateurs et le cas échéant les Censeurs reçoivent une rémunération dont le montant et la répartition sont fixés par le Conseil d'Administration, sur la base d'une enveloppe globale maximale de 800 000 €, approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018. Cette rémunération comprend, outre un élément fixe, une partie variable prépondérante, liée à la participation effective aux réunions et donc à l'assiduité aux travaux du Conseil et des Comités. La politique de rémunération des Administrateurs approuvée par l'Assemblée Générale du 20 avril 2023 prévoit l'attribution d'un supplément de rémunération variable de 2 000 € à chaque membre non-résident présent physiquement en séance du Conseil d'Administration et des comités (non cumulable sur une même journée) ainsi que l'attribution, dans les mêmes conditions, d'une allocation supplémentaire de 1 000 € en cas de participation physique des membres résidents aux dites séances.

3.6.1.2.4 Un Conseil d'Administration impliqué sur les enjeux RSE

Le Conseil est régulièrement saisi sur les sujets RSE, afin de les intégrer dans les orientations stratégiques de la société. Les actions menées par la société dans ce domaine sont présentées au Comité RSE qui en rend compte au Conseil d'Administration. Ce dernier procède ainsi à l'examen des performances de la société en matière de responsabilité environnementale, sociale et sociétale, suit l'avancement des objectifs fixés, entérine les principaux axes d'amélioration de la performance RSE, et compare les résultats et progrès obtenus par les sociétés du Groupe au regard de leurs pairs en Europe.

Le Conseil d'Administration procède également à l'examen des informations extra-financières publiées par la société, en particulier en matière sociétale et environnementale. Il examine aussi les *ratings* obtenus auprès des agences de notation extra-financières. Il s'assure enfin de l'application des règles éthiques définies par le Groupe et évalue les politiques et actions de parrainage et de mécénat mises en œuvre.

La situation d'avancement par rapport aux objectifs sur chacun des quatre axes de la politique RSE de Covivio est présentée régulièrement au Conseil d'Administration.

En 2023, le Conseil d'Administration, s'appuyant sur les travaux du Comité RSE, s'est plus particulièrement intéressé aux actions à mener par Covivio (i) pour atteindre son objectif de réduction de 40% entre 2010 et 2030 de ses émissions de gaz à effet de serre, (ii) pour préserver la biodiversité, (iii) pour engager ses parties prenantes dans l'atteinte de son plan d'action RSE. Des feuilles de route opérationnelles organisant la mise en œuvre des actions de décarbonisation ont ainsi été élaborées par activité, ainsi qu'une évaluation des investissements nécessaires. Durant l'année 2023, 3 Conseils d'Administration ont eu au moins un sujet RSE à l'ordre du jour. Les principaux travaux réalisés en 2023 par le Conseil d'Administration et le Comité RSE sont présentés respectivement aux paragraphes 5.3.2.3.2 et 5.3.3.4.4 du document d'Enregistrement Universel.

En complément de la cartographie générale des risques et des analyses spécifiques effectuées annuellement sur certains sujets pouvant présenter des risques particuliers (tels que les risques Cyber, les risques Fraude et Corruption et les risques RSE), le Conseil d'Administration a procédé, au cours de l'exercice 2023, à la revue des plans d'actions mis en place pour les principaux risques identifiés (3.2.4.2) et a validé la politique de gestion des risques et le plan d'audit 2024.

3.6.1.3 Un Comité Exécutif intéressé aux performances RSE

Réuni plusieurs fois par mois à Paris ou dans une des métropoles où la société est présente, à une trentaine de reprises en 2023, le Comité Exécutif, qui revêt une dimension européenne, valide chaque décision ou opération importante concernant la politique de rotation des actifs, le suivi des filiales et participations, la politique financière, etc. Il aborde également les questions d'organisation, de RSE, d'outils...

A la clôture de l'exercice 2023, le Comité Exécutif, dont la composition est présentée au paragraphe 5.3.1.4. du document d'enregistrement universel, rassemble 10 membres, dont des représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » et fonctions *corporate* de Covivio.

La diversité de ce Comité, tant en matière de mixité qu'en termes d'âge, d'expérience, de nationalité et de compétences, lui permet d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du Groupe. Le Comité Exécutif de Covivio est notamment chargé de valider tous les dossiers d'investissement et de cession supérieurs à 5 M€. Ses membres sont en charge, dans leur domaine de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du Groupe, en coordination avec la Direction du Développement Durable.

Les résultats en la matière sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans les critères de détermination de la partie variable des rémunérations des membres du Comité. Sont ainsi pris en compte dans le calcul de la rémunération variable du Directeur Général, du Directeur général délégué et des membres du Comité exécutif, des objectifs liés à l'avancement des objectifs carbone de Covivio ; la féminisation des équipes ; l'attraction et le développement des talents. Ces objectifs sont ensuite déclinés de manière opérationnelle vers les managers du Groupe, en fonction de leurs responsabilités opérationnelles, et sont notamment communiqués lors des entretiens individuels.

3.6.1.4 L'augmentation significative de la composante RSE dans la rémunération des dirigeants

Fin 2022, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité RSE, a décidé, s'agissant de l'Intéressement Long Terme du Directeur Général et du Directeur général délégué :

- d'augmenter la pondération des critères RSE de 20% à 30%
- de retenir le critère de féminisation une année sur deux, en alternant avec le critère d'engagement des collaborateurs, chacun comptant pour 15%
- de conserver comme autre critère l'avancement du taux de certification environnementale du patrimoine, pesant pour 15%
- de fixer la cible du critère d'engagement pour l'ILT 2022 à +10pts vs benchmark
- de fixer la cible du critère de certification du patrimoine pour l'ILT 2022 à 100% à horizon 2025.

Ainsi, la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux approuvée par les actionnaires réunis en Assemblée Générale le 20 avril 2023 prévoit désormais que le poids des critères RSE devra représenter 30% de la rémunération long terme, avec les critères suivants : (i) verdissement du patrimoine et atteinte des objectifs de la trajectoire carbone pour 15% et, en alternance une année sur deux, pour les 15% restants (ii) niveau d'engagement des collaborateurs ou féminisation des équipes.

De la même façon, le Comité RSE a proposé au Comité des Rémunérations, qui l'a accepté, l'augmentation de la pondération des critères RSE liés au bonus annuel des mandataires sociaux : le bonus 2024 de Christophe Kullmann sera soumis pour 12% à la mise en place d'une politique biodiversité et d'économie circulaire, à la refonte de la politique achats responsables et à l'obtention de notes cibles sur certaines agences extra-financières. De même, le bonus 2024 d'Olivier Estève sera soumis pour 15% à l'obtention de certifications environnementales sur les développements en cours, l'obtention de labels biodiversité et la promotion de l'économie circulaire sur les projets en cours, et la mise en place de la nouvelle politique achats responsables sur tous les projets.

Ces objectifs RSE, ainsi que d'autres plus opérationnels, sont déclinés sur l'ensemble du Comité Exécutif, l'ensemble des Comités de direction nationaux et dans les équipes opérationnelles.

3.6.1.5 Les Assemblées Générales, vecteur de partage de la politique RSE et des actions engagées

Depuis 2013, Covivio met à disposition de ses actionnaires un outil internet évitant de recourir à des échanges postaux utilisant beaucoup de papier, et leur permet de recevoir leur convocation, d'obtenir les informations et de saisir directement leurs instructions de vote avant l'Assemblée Générale.

Il est rappelé qu'au terme de son Assemblée Générale du 17 avril 2015, Covivio a maintenu le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires, en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

3.6.1.5.1 Compte-rendu de l'Assemblée Générale du 20 avril 2023

A l'occasion de cette Assemblée Générale, les actionnaires ont pu échanger en séance sur la stratégie et en particulier cette année sur le plan climatique de la société et ses objectifs à horizon 2030, ainsi que sur le développement et les perspectives de la société. L'Assemblée Générale a été l'occasion de rendre compte aux actionnaires des objectifs de la politique RSE de Covivio saluée à plusieurs reprises par les agences de notation extra-financière, et de leur avancement sur l'exercice 2022, avec notamment un focus réalisé sur :

- 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
- le chiffrage des investissements « verts », représentant 254 M€ (soit 32 M€/an d'ici à 2030), qui permettront d'améliorer les performances énergétiques de façon à atteindre les ambitions carbone du Groupe
- la certification environnementale du portefeuille immobilier qui s'établissait 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.

Statistiques Assemblée Générale

	Assemblée Générale mixte du 20 avril 2023		Variation 2022/2023	
	À titre ordinaire	À titre extraordinaire	À titre ordinaire	À titre extraordinaire
Nombre d'actionnaires présents	41	39	57,69%	50%
Nombre d'actionnaires représentés ou ayant voté par correspondance	2 705	2 710	+7,47%	+7,67%
Nombre de voix exprimées	77 932 996	77 932 382	+4,90%	+4,89%
Taux de participation	83,05%	83,05%	+4,2 points	+4,2 points
Taux d'approbation des résolutions	98,21%	99,32%	+1,56 point	+1,80 point

3.6.1.5.2 Consultation des actionnaires sur le say on pay

Les actionnaires, réunis en Assemblée Générale le 20 avril 2023, ont statué sur les éléments de rémunération individuelle versés au cours de l'exercice 2022 ou attribués au titre de ce même exercice aux Présidents successifs du Conseil d'Administration en fonction en 2022, au Directeur Général, au Directeur Général Délégué et aux Administrateurs au titre des 6^e, 7^e, 8^e, 9^e et 10^e résolutions (say on pay ex post dit « global » et « individuel »),

ainsi que sur la politique de rémunération qui leur est applicable, dans le cadre des 11^e, 12^e, 13^e et 14^e résolutions (say on pay ex ante). Les taux moyens d'approbation pour les résolutions portant sur le say on pay ex post et ex ante ont été respectivement de 97,29% et 97,57%, saluant ainsi l'équilibre et la performance de la politique de rémunération des mandataires sociaux.

Détail des résultats des résolutions relatives au say on pay

Mandataires sociaux	Say on pay ex ante	Say on pay ex post « global »	Say on pay ex post « individuel »
Jean Laurent, Président du Conseil d'Administration jusqu'au 21 juillet 2022	99,85%		99,89%
Jean-Luc Biamonti, Président du Conseil d'Administration à compter du 21 juillet 2022		99,08 %	99,84%
Christophe Kullmann, Directeur Général	94,40%		92,98%
Olivier Estève, Directeur Général Délégué	96,10%		94,68%
Administrateurs	99,93%		N/A

Les montants résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération des mandataires sociaux, versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ou attribués au titre de ce même exercice, seront soumis à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée Générale le 17 avril 2024 dans le cadre de l'approbation des 6^e à 9^e résolutions (say on pay ex post).

3.6.1.5.3 Consultation des actionnaires sur le *say on climate*

Depuis de nombreuses années, Covivio conduit une politique carbone et climat reconnue par différents organismes (SBTi, CDP, agences de notation...), qui contribue à la défense de la valeur du patrimoine de Covivio ainsi qu'à la durabilité de son modèle économique d'entreprise (3.3). Le 20 avril 2023, les actionnaires se sont prononcés sur la politique climat et carbone de Covivio en votant une résolution « *say on climate* », pour laquelle ils ont émis un avis consultatif favorable à 94,19% sur la stratégie

climatique de la société et ses objectifs en la matière à horizon 2030.

Le Conseil d'Administration envisage de renouveler cette consultation des actionnaires au moins tous les quatre ans jusqu'à l'issue du plan climat à horizon 2030, ou le cas échéant, à intervalles plus courts en fonction des nouveautés à partager. Durant ces intervalles, il sera rendu compte chaque année à l'Assemblée Générale de l'avancement des objectifs de la stratégie climatique et des principales actions réalisées.

3.6.1.6 Répondre aux préoccupations des actionnaires et assurer la transparence de l'information financière

Covivio entend apporter aux investisseurs institutionnels et aux actionnaires individuels une information de qualité sur son activité et sa stratégie. Covivio mène ainsi un travail de fond pour consolider une relation de confiance à long terme avec la communauté financière et développer sa visibilité boursière.

La société contribue aussi à la professionnalisation du secteur et à la diffusion d'une information de qualité au moyen de sa participation active à l'EIF (Institut d'Épargne Immobilière et Foncière), la FEI (Fédération des Entreprises Immobilières) et l'EPRA (*European Public Real Estate Association*). Covivio participe annuellement à une dizaine de conférences destinées aux investisseurs internationaux et organisées par des sociétés de bourse de renom (Bank of America, Goldman Sachs, Morgan Stanley, Kepler Cheuvreux, Kempen, etc.).

Covivio adopte également une attitude proactive vis-à-vis des investisseurs institutionnels. Ainsi, le management réalise chaque année environ 400 rencontres avec leurs principaux représentants, notamment à l'occasion des résultats annuels et semestriels, dans les grandes places financières européennes et

américaines, et organise, à destination de ce public, une dizaine de visites de sites et d'immeubles représentatifs de son patrimoine.

3.6.1.6.1 Covivio à l'écoute de ses actionnaires individuels

Covivio édite une lettre destinée à ses 17 000 actionnaires individuels, diffusée sur son site internet. Covivio met aussi à leur disposition une rubrique dédiée sur son site Internet, un service de documentation, ainsi qu'un numéro vert actionnaires (0 805 400 865) et une adresse électronique (actionnaires@covivio.fr).

3.6.1.6.2 Une politique saluée lors des EPRA Awards 2023

La qualité et la transparence du reporting financier et extra-financier de Covivio ont été reconnues lors de la conférence annuelle de l'EPRA de 2023, avec l'attribution de 2 trophées « *Gold* » pour la qualité de ses rapports financier et extra-financier.

3.6.2 L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio

La promotion de pratiques loyales et éthiques auprès de l'ensemble des parties prenantes du Groupe constitue un enjeu majeur pour Covivio et répond au risque « Fraude/corruption/éthique » identifié dans la cartographie des risques RSE. Un manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe, ou une maîtrise insuffisante des processus commerciaux (négociation, contractualisation, facturation...) et financiers pourraient entraîner d'importants risques : impact réputationnel négatif, perte de confiance des parties prenantes, pertes financières, frein au développement des activités... Pour y remédier, Covivio a mis en place de nombreuses actions de maîtrise du risque, en conformité avec la réglementation des différents pays dans lesquels il opère et les standards internationaux les plus reconnus dans le secteur. Sa Charte Ethique, tenant lieu de Code de Conduite au sens de la loi n° 2016-1691, dite « Sapin II », a été mise à jour en 2022 ; elle est opposable à ses collaborateurs et couvre l'ensemble des enjeux d'éthique auxquels Covivio peut être amené à faire face.

Par ailleurs, Covivio est signataire de la Charte de la Diversité depuis 2010 et membre du Pacte Mondial (*Global Compact*) depuis 2011. Covivio intègre les 10 principes du Pacte Mondial à sa stratégie et ses pratiques, et en fait la promotion auprès de ses parties prenantes, notamment auprès de ses fournisseurs, via sa Charte achats responsables et via la publication, chaque année, d'une *Communication on Progress* (COP)⁽¹⁾. Depuis sa COP 2018, Covivio a atteint le standard le plus élevé, le *GC Advanced*, qui reflète une plus grande prise en compte des ODD (Objectifs de Développement Durable) et la mise en avant d'interconnexions entre ceux-ci et la stratégie RSE de Covivio.

3.6.2.1 La Charte Éthique, vecteur de responsabilité

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Covivio, sa Charte Éthique est adaptée, à partir d'un socle commun, aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays ; elle couvre l'ensemble des collaborateurs du Groupe à l'échelle européenne. Elle est consultable sur les sites internet et intranet de Covivio (<http://www.covivio.eu>). La Charte définit les règles et principes éthiques que tout collaborateur se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes. Les principes fondamentaux énoncés par cette Charte sont les suivants : respect des lois et des réglementations (prévention des délits d'initiés, lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et toute infraction assimilée...); respect de l'environnement et des personnes (santé et sécurité au travail, prévention et lutte contre les actes discriminatoires, respect des tiers...); protection des actifs de la société (réputation, biens, ressources...); transparence de l'information délivrée ; protection des données à caractère personnel. La Charte a fait l'objet de révisions régulières : en 2015, en 2018 et 2022. La prise en compte du nouveau système d'alerte a été intégrée dans la charte Éthique en 2024.

Juridiquement opposable aux collaborateurs du Groupe, la Charte Éthique tient lieu de Code de conduite au sens de la loi Sapin 2. Ainsi, le non-respect des règles qui y sont édictées, et notamment tout fait de corruption avérée, pourra, au-delà des sanctions légales, donner lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

La Charte rappelle notamment la « tolérance zéro » de Covivio en matière de corruption et de trafic d'influence, ainsi que la possibilité, pour toute partie prenante (interne ou externe), de signaler tout agissement contraire aux principes de la Charte à travers le système d'alerte, via la plateforme Whistleblowing du Groupe <https://covivio.integrityline.com>. En 2023, aucun collaborateur n'a fait l'objet d'une sanction disciplinaire liée au non-respect de la Charte Éthique. Par ailleurs, Covivio n'a reçu aucune plainte ou n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour ces motifs.

Des collaborateurs sensibilisés et formés

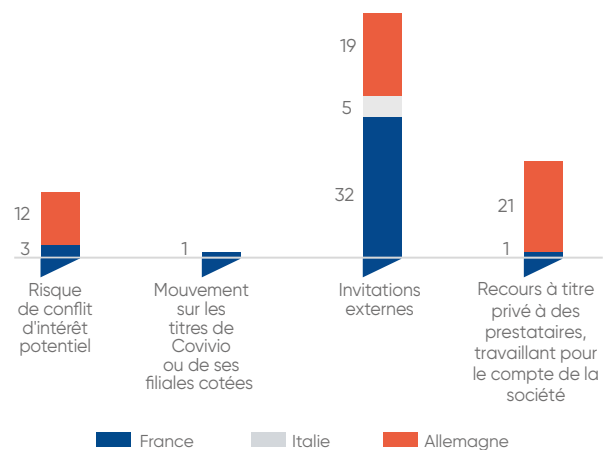
La Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes a mis en place des formations régulières et obligatoires, délivrées à l'ensemble des collaborateurs. Ces formations, appelées « Matinales du Process », portent notamment sur le respect des règles en matière de cybersécurité et de protection des données, la sensibilisation aux principes énoncés dans la Charte Éthique (lutte contre la corruption et le trafic d'influence, politique du Groupe en matière de cadeaux et d'invitations, système d'alerte) et le rappel des procédures. Cette pratique, initiée en France, a été généralisée à l'ensemble des collaborateurs du Groupe en Europe. La Charte est également remise à chaque nouveau collaborateur, et ce dès son arrivée dans le Groupe.

Le Déontologue

Le Déontologue ne rend compte qu'à la Direction Générale. Cette fonction a été déployée en France⁽²⁾, en Allemagne et en Italie. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Sa mission regroupe plusieurs volets : conseil des collaborateurs en matière de conflits d'intérêts, de présents et autres avantages reçus ou offerts ; rappel des règles de droit boursier ; contrôle de l'application des règles déontologiques ; veille réglementaire sur le plan de la déontologie.

En 2023, 94 consultations ont été reçues et traitées par les trois Déontologues du Groupe. Par ailleurs, ils ont enregistré 353 déclarations de cadeaux reçus, dont la valeur annuelle cumulée ne peut excéder 150€ (39 en France, 112 en Italie, 202 en Allemagne) conformément à la Politique cadeaux applicable dans le Groupe. Les sollicitations au déontologue pour risques de conflit d'intérêt en Allemagne sont exclusivement liées à l'acquisition ou la location de logements détenus par Covivio.

Nombre de sollicitations des Déontologues en 2023



(1) <https://www.unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/15495>

(2) Le Déontologue France couvre également les problématiques qui pourraient être soulevées par les collaborateurs présents en Espagne et au Luxembourg.

Le Group Compliance Officer

Cette fonction a été créée en 2018. Le Group Compliance Officer coordonne l'activité de compliance à l'échelle européenne, en s'appuyant sur des relais locaux : Compliance Officer Allemagne et Compliance Officer Italie. Dans le cadre de ses missions de mise en conformité du Groupe, le Group Compliance Officer :

- participe à l'établissement de la Charte éthique et à sa mise à jour ;
- s'assure de sa diffusion auprès de l'ensemble des collaborateurs lors de son actualisation et à l'arrivée des nouveaux collaborateurs ;
- est en charge de sa mise en œuvre : à ce titre, il veille à ce que chaque direction mette en place les moyens adaptés pour satisfaire aux dispositions qui lui sont applicables, et s'appuie sur la fonction Audit pour diligenter les contrôles jugés nécessaires ;
- réalise et actualise la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence, et s'assure de la bonne mise en œuvre des recommandations en découlant ;
- effectue les *due diligences* de parties tierces ;
- enfin, en cas de manquement à ces règles, s'assure de la mise en œuvre des dispositions appropriées.

3.6.2.2 Prévenir les risques de fraude et de corruption

Dans le respect de la réglementation et des dispositions du 10e principe du Pacte Mondial, Covivio a renforcé son dispositif de prévention des risques en matière de fraude, de corruption et d'infractions assimilées, tel le trafic d'influence.

3.6.2.2.1 Maîtrise des risques de fraude

La séparation entre les opérations d'ordonnement (la commande) et de lancement (le règlement) ainsi que les procédures liées aux seuils de mise en concurrence réduisent significativement les risques de fraude. Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les collaborateurs en charge des transactions au risque de fraude et de corruption, et leur rappelle le niveau de « tolérance zéro » applicable au sein du Groupe. Des audits dits « anti-fraude » sont réalisés régulièrement dans le Groupe. Ces mesures font l'objet d'un dispositif de contrôle et d'évaluation interne, dans le cadre des plans d'audit validés par le Comité d'Audit.

3.6.2.2.2 Prévention des risques de corruption

Covivio a mis en place les 8 mesures de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence régies par la Loi Sapin 2.

1) Cartographie des risques de corruption

Pierre angulaire du dispositif de prévention des risques de corruption, la cartographie des risques de corruption de Covivio est actualisée régulièrement afin de tenir compte de l'évolution des activités du Groupe. Les recommandations issues de la cartographie sont mises en œuvre à l'échelle européenne par le Group Compliance Officer et font l'objet d'un suivi régulier par le Comité d'Audit ainsi que par les Comités de Direction de chaque pays.

2) 3) Procédures d'évaluation de la situation des clients et des fournisseurs et procédures de Contrôle comptable

Au regard des risques majeurs identifiés par la cartographie, Covivio porte une attention particulière à la probité de ses principaux clients et fournisseurs, en diligentant des analyses adaptées, et met en place un reporting comptable spécifique visant à détecter d'éventuels actes de fraude et de corruption dans ses comptes. Par ailleurs, les opérations jugées sensibles,

telles que les acquisitions, ventes d'immeubles ou de sociétés, les travaux de construction ou rénovation, sont encadrées par des procédures adéquates, notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires. Covivio utilise une plateforme dédiée (en complément d'Ecovadis, 3.4.2.1) pour réaliser une vérification préalable des fournisseurs identifiés comme étant à risque par la cartographie des risques de corruption. Cette plateforme analyse la probité des sociétés concernées, des représentants légaux et de leurs filiales. Cette analyse recense les potentielles sanctions à l'international, toute presse négative et indique les personnes politiquement exposées.

4) 5) Code de conduite et régime disciplinaire

La Charte éthique de Covivio a été actualisée conformément aux exigences de la Loi Sapin 2 afin de tenir lieu de Code de conduite. En France, elle est annexée au règlement intérieur de l'entreprise ; elle revêt une force obligatoire similaire en Allemagne et en Italie. Le non-respect des dispositions qu'elle contient, et plus particulièrement tout acte de corruption ou de trafic d'influence avéré, donnerait lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

Plus d'information au paragraphe 3.6.2.1. du présent Document.

6) Le dispositif d'alerte

Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne dès 2015. Son fonctionnement a été amendé afin de tenir compte des dispositions de la Loi Sapin 2. Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général. Elle permet également à tout collaborateur de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte Ethique, et plus généralement, dans les domaines suivants : financier, comptable, bancaire, lutte contre la corruption, lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail.

Le dispositif d'alerte est mis à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que l'ensemble des parties prenantes. Il fait l'objet d'une procédure interne diffusée et expliquée à l'échelle européenne. Son existence est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs via le site internet de Covivio et la mention qui est faite dans la Charte Achats Responsables (3.4.2.1) mise en place en France. Fin 2023, une nouvelle plateforme Whistleblowing a été mise en place en France, en Allemagne et en Italie. Elle permet notamment de mieux gérer la confidentialité des lanceurs d'alerte.

Covivio s'engage à protéger le lanceur d'alerte :

- via le maintien de la confidentialité de son identité
- contre d'éventuelles représailles, sanctions disciplinaires ou poursuites, à condition que l'utilisation de l'alerte ne soit pas abusive et soit effectuée en toute bonne foi.

La plateforme Whistleblowing permet également de signaler anonymement tout comportement répréhensible. Ces alertes sont traitées si la gravité des faits mentionnés est établie et que des éléments factuels sont suffisamment détaillés. La procédure d'alerte a été mise en jour en 2024 pour tenir compte de l'évolution de la Réglementation visant à renforcer la protection du lanceur d'alerte.

Après clôture de l'enquête interne liée à l'alerte, et dans l'hypothèse où celle-ci n'aurait donné lieu à aucune poursuite judiciaire et/ou disciplinaire, Covivio rend anonyme l'ensemble des données recueillies dans un délai de 2 mois et ne conserve qu'un dossier Excel dans lequel ne figure aucune donnée personnelle. Ce dossier ayant pour seul objectif l'analyse du dispositif. Aucune alerte n'a été reçue en 2023.

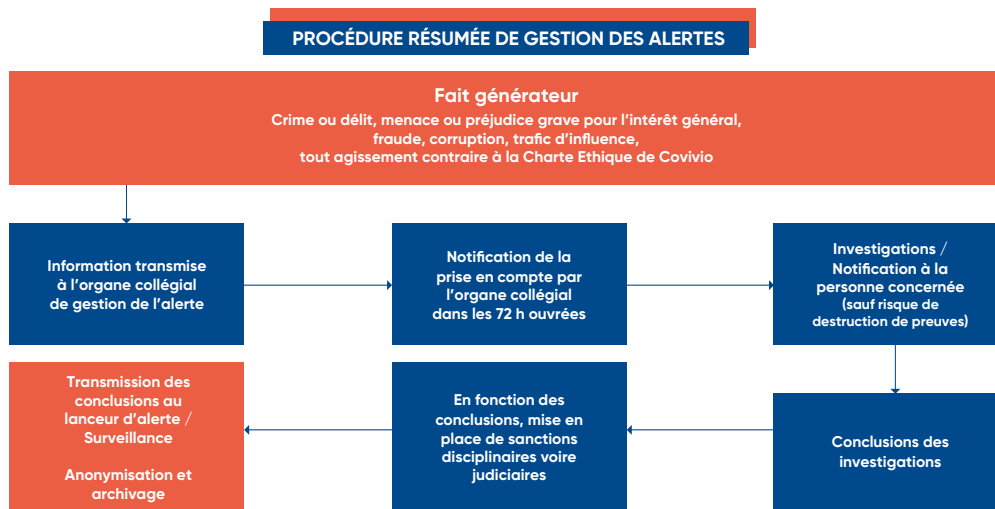
7) Formation des collaborateurs

Les collaborateurs de Covivio sont régulièrement sensibilisés aux risques de corruption dans le cadre des matinales du process (cf. paragraphes 2.4.2.1.4 et 3.6.2.1 et du présent Document). Les collaborateurs les plus exposés font l'objet de formations plus approfondies sur ces risques.

8) Dispositif de contrôle et d'évaluation des mesures mises en œuvre

La Direction de l'Audit réalise des contrôles réguliers du bon déploiement des mesures de prévention des risques de corruption (cf. paragraphe 2.4.2.4.1) dans le cadre des plans annuels d'audit validés par le Comité d'Audit.

Procédure résumée de gestion des alertes



3.6.2.3 S'assurer d'une concurrence loyale

Covivio, dans l'exercice de son activité, et plus particulièrement lors des processus de vente, d'acquisition et de réalisation de travaux, entend se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les réglementations en place dans chaque pays. La société a donc mis en place des procédures adaptées : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués.

En fonction des montants et types d'opérations, la consultation de plusieurs entreprises doit être effectuée. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits sont réalisés régulièrement afin de contrôler le respect des procédures internes en la matière.

Le risque lié à des comportements anticoncurrentiels (dit *Antitrust*) est limité dans le cadre des activités du Groupe, la détention d'actifs immobiliers étant très dispersée.

3.6.2.4 Lutte anti-blanchiment

En tant que professionnel de l'immobilier, Covivio est assujéti à la réglementation contre le blanchiment dans ses activités de location, de domiciliation d'entreprises, d'achats et de ventes d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, pouvant masquer une ou plusieurs activités de blanchiment passibles de sanctions pénales. Réalisant des opérations impliquant des mouvements de capitaux, Covivio se voit également imposer une obligation de déclaration au Procureur de la République des opérations douteuses dont il a connaissance.

Covivio et ses filiales ont mis en place un dispositif global de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LBC/FT), adapté aux spécificités légales et réglementaires nationales, sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs en charge des opérations concernées. Le *Group Compliance Officer* ainsi que la Directrice Risques, *Compliance, Audit* et *Contrôle Interne* sont Responsables « LBC/FT » et Correspondants et Déclarants TRACFIN.

Le dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés. La mise en place du dispositif LCB/FT est soutenue par des campagnes de formations régulières lors des « Matinales du Process ».

3.6.2.5 Implication dans des organisations nationales ou internationales

Covivio contribue activement à la politique publique du bâtiment par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Covivio est membre des commissions développement durable de l'EPRA, de la Fédération des Entreprises Immobilières, dont Jean-Eric Fournier, Directeur du Développement Durable de Covivio, est président de la Commission RSE. Il est par ailleurs Vice-Président de l'Alliance HQE-GBC France, membre du Conseil d'Administration de l'association Orée, du Bureau du Plan Bâtiment Durable, et animateur du Groupe Professionnel Sustainability de la RICS France. L'implication de Covivio dans différents groupes de travail en lien avec des associations (Alliance HQE-GBC, Orée, SBA-Smart Building Alliance...) et auprès d'organismes scientifiques (Politecnico di Milano...), sa participation à des études nationales (*Palladio*, *IFPEB*...) ou européennes (EPRA, RICS...), et son engagement auprès de l'initiative act4nature, du Pacte Mondial ou de la Charte de la Diversité par exemple, témoignent de la contribution forte du Groupe en faveur de l'immobilier durable.

3.6.2.6 Encadrement des activités de dons, adhésions, contributions et lobbying

Covivio bénéficie d'une procédure spécifique venant encadrer les activités suivantes :

- participation des sociétés à des opérations de dons (y compris sponsoring, mécénat), adhésions ou contributions à des associations professionnelles, non professionnelles ou à des fondations
- opérations de Lobbying (représentation d'intérêt) / Relations Publiques réalisées par recours à des cabinets spécialisés.

Cette procédure rappelle notamment le principe selon lequel, tout en respectant les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer –à titre privé– à la vie publique, Covivio ne finance aucun agent public, parti politique, titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat, ni aucune organisation syndicale ou religieuse qui ne serait pas reconnue d'intérêt général.

Les opérations de dons, mécénat, sponsoring ou assimilées liées à l'égalité des chances ont vocation à être effectuées via la Fondation d'entreprise créée en 2020. Toute autre action est centralisée par la Direction de la Communication, qui soumet la demande au *Compliance Officer* en vue de la réalisation des diligences préalables à la validation *in fine* du projet par la Direction Générale.

L'adhésion à des associations professionnelles par les Collaborateurs de Covivio (et dont la cotisation est prise en charge par la société) fait également l'objet de processus internes de validation. Le *Compliance Officer* peut être sollicité pour diligenter une enquête de probité préalable.

Amené à entrer en contact et à travailler avec des collectivités locales dans le cadre de ses activités de développement, Covivio Développement, filiale de Covivio, conformément à la réglementation, reportera sur le Répertoire des Représentants d'Intérêts tenu par la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) ses actions au titre de l'année 2023.

Covivio peut également adhérer à des associations professionnelles réalisant de telles activités de représentation d'intérêt, ou encore faire appel ponctuellement à des cabinets spécialisés qui font l'objet d'une vigilance particulière et dont le recours est strictement encadré par les procédures de Covivio.

Ainsi, toute demande de recours à un tel cabinet est adressée au Directeur des Relations Institutionnelles, lequel, avec l'appui du *Compliance Officer*, procède aux diligences suivantes :

- Il vérifie l'adhésion du Cabinet aux règles et principes éthiques édictés par la Loi n°2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique
- Il obtient du Cabinet envisagé tout document attestant du respect de ces règles, notamment via la signature d'une Charte de Déontologie (exemple : Charte de l'Association Française des Conseils en Lobbying et Affaires Publiques)
- Il vérifie le bon enregistrement du Cabinet au Répertoire des Représentants d'intérêts mis à disposition de la Haute autorité pour la Transparence de la Vie Publique
- Il formalise, dans le cadre de l'établissement du contrat, les missions du Cabinet et établit une structure de rémunération basée sur un taux horaire : rapports d'activités écrits et comptes-rendus de rendez-vous formels
- Il s'assure que le contrat devra notamment rappeler les obligations stipulées par l'article 18-5 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, et plus particulièrement l'interdiction de :
 - offrir un quelconque présent à un agent public, à l'un de ses proches ou de ses mandataires, quel qu'en soit le montant
 - rémunérer un responsable public pour le faire intervenir dans un colloque
 - essayer d'obtenir des informations par des moyens frauduleux
 - vendre les informations ou les documents qu'il obtient auprès d'un responsable public.

S'il le juge nécessaire, le *Compliance Officer* pourra diligenter une enquête de probité du Cabinet envisagé dont il remettra les résultats à la Direction Générale, seule instance habilitée à signer ce type de contrats.

3.6.3 Protection des données corporate / smart building

Dans l'exercice de ses métiers, Covivio crée et gère un très grand nombre de données et est notamment soumis au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD). En outre, ses immeubles recourent à un nombre sans cesse croissant d'équipements et de services qui utilisent l'informatique. En devenant « *smart building* », en lien de plus en plus étroit avec la « *smart city* », notamment via des échanges de données, l'immeuble comme les activités de Covivio, s'exposent à des risques de cyberattaques, de pertes, de dégradations, de vols de données, etc. Conscient de ces risques, Covivio a pris un certain nombre d'initiatives qui visent à protéger son activité et celle de ses parties prenantes. Certaines d'entre elles sont développées ci-dessous et présentées plus en détail dans la partie Facteurs de risque du chapitre 1 du présent document.

3.6.3.1 Covivio accélère sa transformation digitale

Opérateur immobilier européen, Covivio a engagé depuis plusieurs années une profonde transformation digitale, fruit d'un processus de réflexion collaborative. Conduite au niveau européen par la Chief Transformation Officer (Laurie Goudallier) et les équipes IT pays, en collaboration avec les membres du Comité Exécutif et des Comités de Transformation, cette mue digitale constitue un processus d'amélioration continue pensée au service de la satisfaction des clients, de la performance du patrimoine et de l'efficacité opérationnelle des équipes de Covivio en Europe. En se dotant d'une feuille de route digitale, l'ambition du Groupe est de mener une transformation digitale durable et réfléchie, au service de la stratégie de Covivio, en associant étroitement l'ensemble des parties prenantes, au niveau européen.

Mieux satisfaire les clients, en proposant une expérience utilisateur réinventée

Parmi les leviers de sa transformation digitale, Covivio met l'accent sur les services proposés au sein de ses immeubles. C'est à ce titre que Covivio s'est associé à la startup Witco pour déployer une application mobile accessible à tous les occupants de ses immeubles de Bureaux (3.4.3.). L'activité de coliving est également largement relayée grâce à la marque et la plateforme web Covivio To Share, pour permettre aux futurs clients de trouver facilement les offres de Covivio en Allemagne.

Adapter les immeubles aux nouveaux enjeux technologiques

Dès 2022, Covivio déploiera un modèle d'architecture informatique qui opérera l'ensemble des données collectées grâce aux nouveaux dispositifs (applications, logiciels, capteurs (IoT), études clients...). En cohérence avec cet objectif et la stratégie développement durable du Groupe, Covivio a déjà mis en place une supervision dans une vingtaine de ses immeubles, afin de mesurer plus finement les consommations énergétiques, via la création d'un portail qui collecte les données en temps réel.

Miser sur les synergies pour renforcer l'efficacité opérationnelle des équipes

Covivio déploie une stratégie ambitieuse pour adopter les « *best practices* » de son marché, notamment en termes d'outils, dans une démarche d'intégration européenne de ses métiers, de son organisation, de son système d'informations, et pour garder une maîtrise plus forte de sa croissance et de ses coûts informatiques.

Ces outils ont par exemple vocation à accompagner la digitalisation de la relation clients et le développement des activités du Groupe en Europe via, notamment, la solution Salesforce, destinée à doter Covivio d'un progiciel CRM (*Customer Relation Management*) ou le déploiement du logiciel SAP pour la France en 2021, pour l'Italie en 2023 et l'Allemagne à horizon 2024. Dans une logique de conduite du changement, la mise en place de ces outils donne lieu à des ateliers de travail pour réfléchir sur les process et l'harmonisation des modes de travail (10 % de l'effectif total mobilisé pour SAP).

En parallèle, toujours dans la logique d'accélérer la coopération et l'intégration de la fonction informatique, un projet de *move to cloud* des systèmes d'infrastructure informatique du Groupe a été mené. Il permet plus de souplesse et de flexibilité dans la gestion des applications métiers et améliore nettement la sécurité des infrastructures informatiques à l'échelle Européenne.

3.6.3.2 La protection des données, un enjeu d'entreprise

La protection des données personnelles

Dans le cadre du Règlement Européen relatif à « la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données », dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), venu renforcer les réglementations nationales existantes, Covivio a déployé, à l'échelle européenne, un dispositif de mise en conformité des sociétés du Groupe.

Ce dispositif passe notamment par :

- la nomination d'un Data Protection Officer (DPO) en France, en Italie et en Allemagne : le DPO Italie (qui peut être contacté via l'adresse dpo@covivio.it) assure également les fonctions de coordination européenne
- un réseau de « Correspondants RGPD » : véritables relais opérationnels des DPO, ils ont la charge de veiller à la conformité des traitements opérés par leur département, et de véhiculer une culture de la protection des données personnelles au sein de l'entité dont ils ont la responsabilité
- la mise en place d'un Code RGPD européen décrivant la politique du Groupe en matière de protection des données personnelles, ainsi que les mesures techniques et organisationnelles déployées pour le faire
- la rédaction de procédures internes visant à l'encadrement du dispositif
- des formations aux bonnes pratiques en matière de protection des données personnelles, couvrant l'ensemble des collaborateurs du Groupe
- l'établissement d'un registre des traitements à disposition des Autorités de Contrôle
- un travail plus général sur la sécurité des données (personnelles ou non), via la nomination d'un responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI) externe, en charge de la détection des éventuelles failles de sécurité et de la mise en place des mesures correctives *ad hoc*
- des audits réguliers visant à contrôler le bon respect des procédures Groupe par les collaborateurs.



Assurer la sécurité de l'ensemble des données traitées par le Groupe

Au-delà de la protection des données personnelles, le sujet de la cybersécurité est devenu également un enjeu opérationnel majeur. Le nombre de cyberattaques est en effet en hausse, et les risques de pertes financières, de continuité de l'activité ou d'image pouvant en résulter sont élevés. Très régulièrement, Covivio sensibilise ses collaborateurs aux risques « *Fraude et Cyber* » dans le cadre des « *Matinales du Process* » et via des mails d'avertissements. Cette sensibilisation collaborateurs est un des nombreux indicateurs suivis mensuellement en comité des risques. Des campagnes de phishing sont également organisées par la DSI pour mesurer la maturité des collaborateurs sur les aspects cyber et organiser des sessions de formation ciblées quand nécessaire.

Outre la mise en place d'un Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information (RSSI), externalisé auprès d'un acteur reconnu du secteur, et d'une PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'Informations), Covivio a établi un Plan de Reprise d'Activité (PRA) et réalise régulièrement des tests d'intrusion et des campagnes tests d'hameçonnage dans son système d'informations. Ces tests visent à simuler de manière réaliste des tentatives de piratage informatique, afin de vérifier par la pratique le niveau de résistance du SI face aux attaques, dans le but de mettre en place les nouveaux moyens de détection et de parade adaptés. En particulier, Covivio a finalisé courant 2022 la mise en œuvre d'un SOC (Security Operation Center) avec un acteur reconnu de la place.

Covivio améliore ainsi de façon continue les aspects de Protection et de Détection de sa sécurité SI et la Conformité de son Système d'Informations.

L'utilisation des outils d'intelligence artificielle peut représenter un risque pour le Groupe, notamment par la diffusion d'informations confidentielles/sensibles à des tiers non autorisés. C'est pourquoi Covivio a défini un ensemble de règles internes à respecter par tous les collaborateurs du Groupe pour assurer la protection des données personnelles et des informations traitées comme confidentielles.

Enfin, les collaborateurs du Groupe font l'objet d'autorisations d'accès aux données strictement encadrées et différenciées en fonction de leurs attributions, avec respect du principe des moindres privilèges, et sont liés par des clauses de confidentialité, tout comme les prestataires externes.

Aligner les pratiques au sein du Groupe

Suivant la logique de transformation du Groupe, Covivio continue d'œuvrer au rapprochement de ses trois pays en matière de systèmes informatiques. Ainsi, en mutualisant les moyens et en alignant les processus en vigueur, les Directions des Systèmes d'Information en France, Allemagne et Italie ont convergé vers une Direction européenne des Systèmes d'Information.

La majorité des sujets digitaux est désormais adressée à l'échelle européenne, et ce sur toutes les couches du Systèmes d'Information : Sécurité, Infrastructures, Architecture et Domaines Applicatifs, avec en particulier le déploiement progressif de SAP sur la base d'un Core Model Européen.

3.6.3.3 La protection des données, un enjeu immobilier

Un nombre croissant de cyberattaques à travers le monde a pour cible des immeubles et leurs équipements (GTB/GTC, caméra, contrôle d'accès, lumières...). Dès 2016, Covivio a mandaté Arp-Astrance pour conduire une étude consacrée aux risques de cyberattaques sur ses portefeuilles d'immeubles. En 2022, Covivio a mandaté le cabinet Mazars afin de définir les principes d'un Plan d'Assurance Sécurité dans ses immeubles. Ce « PAS » inclut notamment une grille d'exigences de sécurité pour les prestations de services ainsi qu'un plan de contrôle Sécurité pour les immeubles.

Ces études ont permis de caractériser les solutions à privilégier, afin de diminuer le risque pour les réseaux et équipements de gestion des bâtiments. En outre, il est rappelé que les services de connectivité au sein des nouveaux immeubles font l'objet pour certains projets de la labellisation R2S (*Ready to Service*). Covivio est signataire de la Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains », promue par l'État, l'Alliance HQE-GBC et l'association *Smart Building Alliance* (SBA), associations dont l'entreprise est membre ; les travaux réalisés avec celles-ci ont notamment conduit à la définition d'un référentiel ouvrant sur un label R2S. C'est ainsi que le premier immeuble labellisé R2S est propriété de Covivio à Toulouse, le « 21 Marquette ». Ce label permet de qualifier la performance d'un immeuble en termes de connectivité et de sécurité informatique pour l'utilisateur. Plusieurs programmes de Covivio bénéficient du label R2S ou de WiredScore, son homologue américain, basés essentiellement sur des critères de connectivité. Chacun des espaces déployés en France et en Italie par Wellio bénéficie de l'un de ces deux labels.

C'est ainsi que le premier immeuble labellisé WiredScore en Italie est le Wellio via Dante à Milan et la future tour Covivio située AlexanderPlatz à Berlin fait partie des tous premiers immeubles qui expérimentent le label SmartScore. Dans les immeubles qu'il loue, Covivio veille à offrir de bonnes conditions d'accès aux réseaux de communication, ainsi que des services de connectivité dans les parties communes. Covivio propose également des services de bureaux opérés, notamment sur les aspects IT, où Covivio devient l'opérateur des réseaux dans les espaces privatifs. Cela permet ainsi de proposer des services de connectivité, d'audiovisuels, ou tout autres besoinset une expérience utilisateur sans couture entre les espaces privatifs et les parties communes, tout en assurant la sécurité et la disponibilité des services.

3.7 La performance RSE

3.7.1 Indicateurs environnementaux

Le périmètre de reporting extra-financier est basé sur le périmètre financier consolidé de Covivio. Les éléments reportés dans les pages suivantes portent sur les activités stratégiques suivantes : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe. Afin de conserver une approche financière, les immeubles en construction ou en rénovation sont exclus du périmètre de reporting, ainsi que les actifs acquis ou cédés en cours d'année. S'y ajoutent les données portant sur le périmètre *corporate*, c'est-à-dire les principaux bureaux où sont localisées les équipes de Covivio.

Traitement et analyse des données de consommations

Conformément au protocole de reporting environnemental de Covivio (actualisé en 2020), les consommations sont collectées par la direction Développement Durable du Groupe auprès des services de Property Management et exploitants (factures portant sur les parties communes), locataires, producteurs ou distributeurs d'énergie et d'eau. Après consolidation, ces données sont retraitées pour y apporter des corrections climatiques (hiver et été) afin de rendre les résultats comparables d'une année sur l'autre. Les données sont analysées en interne, donnant lieu à des investigations auprès des interlocuteurs concernés puis à une vérification par un tiers indépendant (3.8.1).

Tableaux de reporting et respect des recommandations de l'EPRA

En tant que membre de la Commission développement durable de l'EPRA, Covivio contribue à la promotion des bonnes pratiques en matière de reporting environnemental au sein du secteur de l'immobilier européen. Covivio tient compte des recommandations de l'EPRA pour l'élaboration de son reporting interne et externe.

Afin de simplifier la lecture des éléments de reporting, les indicateurs environnementaux font ressortir la distinction suivante :

- **contrôle opérationnel** : c'est le périmètre visé par les recommandations de l'EPRA. Il s'agit des parties communes des immeubles multilocataires, sur lesquelles les équipes de Covivio ou de ses filiales ont la gestion directe. Ce périmètre inclut également les sièges sociaux de Covivio en Europe. Les informations environnementales concernant les parties communes et équipements communs sont collectées en interne auprès des services de *property management* pour le compte de l'entité propriétaire. Il s'agit des scopes 1 et 2 de Covivio (émissions directes liées à la consommation énergétique du périmètre géré directement et payée par Covivio)
- **hors contrôle opérationnel** : cela concerne le périmètre d'immeubles ou parties d'immeubles pour lesquels Covivio ou ses filiales n'ont pas la gestion directe en étant assurée par le locataire, auprès duquel les consommations d'énergie et d'eau, volume de déchets (si disponible) sont collectés. Il s'agit soit des parties privatives des immeubles multilocataires, soit des immeubles monolocataires (hôtels et bureaux). Ces classes d'actifs ainsi que le résidentiel allemand constituent pour Covivio le scope 3 lié à la consommation énergétique des bâtiments détenus. Pour le calcul des ratios, les types de surfaces utilisés sont : m²SHON en France – m²GLA en Italie – m²Nütz en Allemagne.

Le tableau ci-après présente une synthèse de sa méthodologie et son processus de reporting en lien avec les *Best Practice Recommendations* de l'EPRA (BPR) et ses principes généraux afin d'atteindre le plus haut niveau de conformité.

Conformité aux recommandations EPRA (référentiel EPRA 2017)

● Conformité ● Conformité partielle ● Non conforme

Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Covivio
INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX (3.7.1.1 À 3.7.1.6 POUR LES DIFFÉRENTS PORTEFEUILLES)		
Consommation totale d'électricité (en kWh annuel)	●	Elec-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'électricité en prenant en compte la production d'énergie renouvelable. Les consommations annuelles totales d'énergie ont été recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.
Consommation totale d'énergie de réseaux de chaleur et de froid (en kWh annuel)	●	DH&C-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'énergie de réseaux de chaleur et de froid, recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.
Consommation totale d'énergie issue de combustibles (en kWh annuel)	●	Fuel-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'énergies issues de combustibles (gaz naturel, fioul et bois), recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations et leur total sont présentés en énergie finale et primaire.
Intensité énergétique des bâtiments (en kWh/m ² /an)	●	Energy-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité d'énergie calculés par m ² à partir des montants facturés (relevés directs) : énergies (en kWh), divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m ²). Les ratios de consommations sont présentés en énergie finale et en énergie primaire. Les consommations sont reportées « process inclus » à l'exception des équipements téléphoniques des actifs Orange.
Émissions totales directes de GES (en teqCO ₂ annuel)	●	GHG-Dir-Abs – Covivio reporte sur l'ensemble de ses émissions carbone, en tonnes équivalent de CO ₂ par an (en teqCO ₂ /an) sur la base des factures d'énergie (gaz naturel, fioul et bois). Ces émissions correspondent au scope 1 du <i>GHG Protocol</i> .

Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Covivio
Émissions totales indirectes de GES (en teqCO ₂ annuel)	●	GHG-Indir-Abs – Ces données sont reportées en tonnes équivalent de CO ₂ par an (en teqCO ₂ /an), sur la base des factures d'énergie (électricité, réseaux de chaud et de froid). Ces émissions correspondent au scope 2 du GHG Protocol.
Intensité carbone des bâtiments (en KgeqCO ₂ /m ² /an)	●	GHG-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité carbone calculés par m ² à partir des factures (relevés directs) divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m ²).
Volume total d'eau prélevé par source (en m ³ annuel)	●	Water-Abs – Covivio reporte ses consommations totales annuelles en eau en m ³ pour l'ensemble de ses portefeuilles en exploitation et sur ses immeubles de sièges occupés par ses équipes. Les consommations annuelles totales d'eau ont été recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit précédemment.
Intensité eau des bâtiments (en litres/personne/an ou m ³ /m ² /an)	●	Water-Int – Les données sont reportées en m ³ /m ² SHON/an. Les ratios d'intensité par m ² sont calculés en rapportant les volumes collectés aux surfaces occupées correspondantes (en m ²).
Masse totale des déchets par mode de traitement (en tonnes annuelles)	●	Waste-Abs – Les déchets sont collectés par des organismes dans le cadre de concessions publiques, accordées par les municipalités et facturées par celle-ci via les impôts locaux. À l'exception des immeubles bénéficiant de prestations privées (précisé dans les commentaires accompagnant les tableaux de reporting Déchets), il n'est pas possible d'appliquer un suivi des déchets en masse totale. La proportion de déchets par mode de traitement (en % du total de déchets) est indiquée lorsqu'elle peut être suivie par les prestataires.
Comparaison à périmètre constant d'une année sur l'autre	●	Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, GHG-Dir-LfL, GHG-Indir-LfL, Water-LfL, Waste-LfL – Les données à périmètre constant (dit « Like-for-Like ») sont calculées pour l'énergie, le carbone, l'eau, les déchets et sont utilisées pour évaluer les changements d'une année sur l'autre pour les immeubles détenus durant les 24 mois et dont les consommations sont connues pour la même période. Exemple : en année N-1, les consommations ont été collectées sur 70 immeubles ; périmètre de reporting de 90 immeubles en N, les consommations ont été collectées sur 95 immeubles ; périmètre de reporting de 100 immeubles 65 immeubles sont communs aux collectes N-1 et N, 93 immeubles sont communs aux périmètres N-1 et N. → Le « Like-for-Like » porte donc sur 65/93 immeubles.
Type et nombre d'actifs certifiés	●	Cert-Tot – Cet indicateur est exprimé en rapportant la valeur des immeubles possédant une certification au 31 décembre N à la valeur totale du portefeuille détenu par une activité à cette même date.
INDICATEURS SOCIAUX (3.7.2.1 À 3.7.2.3 POUR LES TROIS ENTITÉS)		
Diversité des genres au sein de l'entreprise	●	Diversity-Emp – La répartition des effectifs par genre est communiquée chaque année dans le reporting social de ce présent document, Covivio explicite ces données par pays, type de contrat et niveau de responsabilité au 31/12/N.
Ratio salarial entre hommes et femmes	●	Diversity-Pay – Les trois entités du reporting social (UES France, Italie et Allemagne) publient annuellement un ratio d'écart salarial (salaires bruts annuels moyens), décliné par niveau de responsabilité (manager/non-manager). Les écarts de salaires sont analysés et diverses mesures ont été mises en place pour assurer l'égalité hommes/femmes au sein du Groupe, en particulier dans le cadre du programme <i>ex-aequo</i> .
Formation et développement des compétences des salariés	●	Emp-Training – Cet indicateur est exprimé en nombre moyen d'heures de formation par salarié formé durant l'année. Par ailleurs, les trois entités du reporting social (UES France, Italie et Allemagne) ont publié également le taux de formation de l'effectif (nombre de salariés formés rapporté à l'effectif total au 31/12/N). Les indicateurs de formation prennent en compte des différentes formations professionnelles réalisées en interne comme en externe.
Évaluation de la performance des salariés	●	Emp-Dev – L'entretien individuel d'évaluation et de développement des compétences est un élément structurant de la politique Ressources Humaines du Groupe. Il fait l'objet d'un indicateur de suivi (nombre d'entretiens effectués dans l'année/effectif) dans l'ensemble des entités du Groupe.
Nouveaux recrutements et turnover	●	Emp-Turnover – Covivio publie le nombre total de départs et de recrutements ayant eu lieu pendant l'année. Les directions Ressources Humaines de chaque entité publient également un taux de turnover des départs (de salariés en contrat permanent) et un taux de recrutement (de salariés en contrat permanent).
Santé et sécurité des salariés	●	H&S-Emp – Concernant l'accidentologie, les indicateurs suivants sont publiés : taux d'accident du travail, taux de gravité et taux de fréquence des accidents du travail ; taux d'absentéisme ; nombre de décès et de maladies professionnelles.
Évaluation des actifs selon des critères santé et sécurité	●	H&S-Asset – Chaque immeuble géré par Covivio et ses filiales fait l'objet d'un suivi des risques environnementaux, en tenant compte des réglementations locales. Le suivi et l'analyse sont explicités par activité dans le présent document. Les risques pour lesquels la responsabilité revient à l'occupant sont exclus du périmètre de cet indicateur. (3.3.3)
Conformité des actifs aux aspects santé et sécurité	●	H&S-Comp – Covivio publie, le cas échéant, le nombre de condamnations liées au non-respect des réglementations environnementales ou sanitaires. La partie RH de ce document rend également compte des éventuels incidents relatifs à ces aspects dans l'encontre de ses propres locaux. (3.3.3)
Engagements pour la société, évaluation des impacts et programmes de développement	●	Comty-Eng –Covivio réalise depuis plusieurs années une étude d'impact socio-économique de ses activités bureaux/italie, résidentiel et hôtels, en Allemagne, France et Italie. Une synthèse de cette étude est présentée dans ce document. Par ailleurs, de nombreuses actions sont menées dans les différents territoires au sein desquels l'entreprise est implantée. Ces actions sont relatées au chapitre 3.4.

Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Covivio
INDICATEURS SOCIÉTAUX		
Composition de la plus haute instance de gouvernance	●	Gov-Board – Covivio publie toutes les informations relatives à la gouvernance. Les informations relatives au Conseil d'Administration et ses Comités sont : synthétisées au chapitre 3.6 du présent document et plus largement explicitées dans le chapitre 5 du DEU de Covivio : nombre de membres exécutifs ; nombre d'indépendants ; taux de présence pour chaque Administrateur et pour chaque comité ; liste des mandats des Administrateurs ; nombre de membres ayant des compétences sur les sujets environnementaux et sociaux.
Processus de nomination et de sélection de la plus haute instance de gouvernance	●	Gov-Select – Le processus de sélection et de nomination des Administrateurs est explicité, tant pour le Conseil d'Administration que pour ses comités, dans la partie Gouvernance de ce présent document. (chapitre 6 DEU).
Processus de gestion des conflits d'intérêts	●	Gov-Col – la prévention des risques de conflits d'intérêt au niveau des mandataires sociaux est assurée grâce à différentes initiatives (publication de la liste des mandats et fonctions exercées, liens familiaux, etc.) retracés au chapitre 5 du DEU de Covivio.
Recommandations et principes généraux de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	Références EPRA's BPR et méthodologie
Périmètre organisationnel	●	Comme les années précédentes, le reporting est basé sur l'approche dite de « contrôle opérationnel », ce qui correspond au périmètre sur lequel Covivio ainsi que ses filiales et participations possèdent la gestion directe de l'énergie, de l'eau et des déchets. Les résultats relatifs à ce périmètre sont indiqués sur fond vert dans les tableaux du chapitre 3.7.1. Ce périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé dans un souci de cohérence avec les autres parties du rapport de gestion et avec les dispositions du décret n° 2017-1265 du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières dite « déclaration de performance extra-financière » (DPEF). Le périmètre inclut donc les différentes activités stratégiques : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne (Covivio Immobilien) ainsi que Hôtels et Murs Europe (Covivio Hotels). Le périmètre de reporting pour une année N comprend tous les actifs détenus au 31/12/N. Ne sont pas pris en compte, les immeubles en construction, en cours de restructuration, vides, acquis ou cédés en cours d'année. En effet, si un immeuble est vendu en cours d'année, le locataire ne communiquera pas nécessairement ses consommations s'il n'a plus de lien de droit avec l'ancien propriétaire de l'immeuble. La période de reporting environnemental correspond à la période 1 ^{er} janvier/31 décembre.
Répartition des consommations propriétaire – locataire	●	Le reporting de Covivio distingue trois échelons de collecte et d'analyse des données : périmètre <i>corporate</i> : il s'agit des immeubles de siège accueillant les équipes de Covivio périmètre « contrôle opérationnel » : il s'agit des immeubles en pleine gestion pour lesquels les équipes de Covivio ont le contrôle sur la gestion d'équipements communs (situés en parties communes) du bâtiment et sur les consommations d'énergie et eau (exemple : éclairage, chauffage collectif...). Ce périmètre correspond aux scopes 1 et 2 du GHG Protocol. Le reporting est réalisé à partir de factures, sans estimation et sans recourir à des sous-compteurs périmètre « parties privatives » : il s'agit des parties privatives d'immeubles multilocataires (dont Covivio a le « contrôle opérationnel » pour les parties communes d'immeubles ; le locataire est responsable de ses consommations d'énergie et d'eau privatives) et d'immeubles Monolocataires, pour lesquels l'utilisateur est entièrement responsable de la gestion des équipements et des consommations d'énergie et d'eau du bâtiment. Covivio ne refacture pas d'énergie à ses locataires, sauf celle consommée en parties communes (charges d'exploitation), dans le cas d'immeubles multilocataires. Aucune estimation n'est réalisée ; en revanche les extrapolations peuvent être calculées à partir des ratios d'intensité, permettant d'évaluer l'empreinte de l'ensemble du portefeuille, et sont alors mises en évidence (fond blanc, hors périmètre EPRA).
Reporting des consommations – immeubles de siège	●	Comme indiqué précédemment, le reporting de Covivio intègre les consommations de ses immeubles accueillant ses équipes. Les résultats sont présentés au chapitre 2.7.1.6 sous l'appellation Sièges sociaux.
Normalisation des calculs d'intensité	●	Les ratios d'intensité par m ² sont calculés en rapportant les données environnementales d'une année N concernant l'énergie, l'eau et le carbone, à la surface occupée correspondante, exprimée en m ² . Ces calculs servent à mesurer le niveau d'efficacité pour chacun de ces indicateurs. En France, les acteurs distinguent l'énergie finale (<i>ef</i>), qui est consommée et facturée, de l'énergie primaire (<i>ep</i>) qui est nécessaire à la production de l'énergie finale.
Analyse par segment	●	Covivio a structuré son analyse par segment et par type d'activité : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne (Covivio Immobilien) ainsi que Hôtels et Murs Europe (Covivio Hotels).
Taux de couverture de la collecte de données	●	Le taux de couverture de la collecte de données est indiqué, par segment et par type d'activité, dans chaque tableau de reporting (énergie, carbone, eau, déchets). Pour chaque indicateur, cette couverture du périmètre de reporting est calculée en surface (en % de m ²) ainsi qu'en nombre d'immeubles.
Narratif sur la performance	●	Covivio apporte des commentaires et explications sur les tendances de la performance environnementale et des données : dans le chapitre 3.3 dans le chapitre regroupant les données relatives à la mesure de la performance de chaque activité (cf. Chapitre 3.7.1).
Assurance – vérification par un tiers indépendant	●	Depuis le rapport portant sur l'exercice 2011, les informations environnementales, sociales et sociétales sont vérifiées par un tiers indépendant. Les indicateurs de l'EPRA et le respect de sa méthodologie sont vérifiés à cette occasion, ainsi que le respect de la GRI Standards (version 2017) CRESO et le Bilan GES. La lettre d'assurance est publiée dans le DEU annuel de Covivio et dans son Rapport développement durable. Ces documents sont disponibles en version anglaise et française sur le site Internet de Covivio.
Emplacement des mesures de performance développement durable de l'EPRA	●	Les mesures de performance ainsi que la correspondance avec les principes de l'EPRA sont publiées et reportées dans le DEU annuel de Covivio et dans son Rapport développement durable. Ces documents sont disponibles en version anglaise et française sur le site Internet de Covivio.
Matérialité	●	Une étude de matérialité a été réalisée à l'échelle du Groupe. Publiée chaque année dans le DEU et le rapport de développement durable de Covivio. Les sujets les plus matériels font l'objet d'une attention particulière et d'un suivi plus étroit, en cohérence avec la cartographie des risques RSE du Groupe conduite en 2018.



3.7.1.1 Bureaux France

Le périmètre de reporting Bureaux France porte sur 42 sites sur les 99 du périmètre financier. Les exclusions concernent des actifs en développement ou en cours de rénovation, développement résidentiel (10 actifs), acquis ou cédés en cours d'année ainsi que les immeubles situés dans des copropriétés ou des ASL. Toutes les consommations sont tirées de facturations sur relevés directs, sans recours à des estimations. Certaines données sont remontées directement via les plateformes digitales des fournisseurs d'énergie. Un système de supervision des consommations a été déployé en 2019 sur 100% du périmètre « contrôle opérationnel » (3.3.2).

Certifications – (Cert-tot) (chap. 3.3.1.3)

Au 31 décembre 2023, 100% (en valeur PDG) des immeubles de Bureaux dits core, c'est-à-dire ayant vocation à rester durablement en portefeuille, sont certifiés HQE et/ou BREEAM (construction et/ou exploitation) et/ou certifiés ISO 50001.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Les consommations reportées (avec correction climatique) ci-après utilisent les consommations collectées selon deux périmètres tels qu'explicités plus haut : « contrôle opérationnel » correspondant aux parties communes des immeubles multilocataires ; « hors contrôle opérationnel » correspondant aux parties privatives des immeubles multilocataires et les immeubles monolocataires qui bénéficient de sous-compteurs privatifs pour la totalité (SASB IF-RE410a.2).

Consommations totales d'énergie (Abs)	Immeubles multilocataires											
	GRI Standards EPRA BPRs		Périmètre « contrôle opérationnel »				Périmètre « parties privatives »		Monolocataires		Total portefeuille	
			2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			196 947	256 986	176 864	217 159	345 894	266 489	542 841	523 475		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%	100%	100%	83%	82%	88%	90%		
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			14/14	14/14	14/14	14/14	33/35	26/28	47/49	40/42		
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
Intensité (en kWh/m²SHON/an)	CRE1	Energy-Int	114,7	115,8	57,1	44,0	135,2	139,0	146,3	145,9		
Intensité (en kWhep/m²SHON/an)			141,3	141,2	104,7	74,8	238,1	239,5	237,1	222,3		
Total énergie directe (en kWh)	302-1	Fuels-Abs	5 516 900	6 272 168	-	-	11 777 695	9 916 500	17 294 595	16 188 669		
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	5 516 900	6 272 168	-	-	11 682 995	9 816 049	17 199 895	16 088 217		
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			0	0	-	-	0	0	0	0		
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	94 700	100 451	94 700	100 451		
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	0	0	0	0		
Total énergie indirecte (en kWh)	302-1	Elec-Abs	17 072 635	23 495 864	10 092 610	9 555 342	34 976 035	27 130 967	62 141 281	60 182 173		
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	4 023 061	5 007 075	6 485 767	5 151 457	27 399 174	20 605 527	37 908 003	30 764 060		
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			4 161 673	6 618 873	3 606 843	4 403 885	2 495 842	4 849 526	10 264 358	15 872 284		
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	68 444	-	-	0	45 399	0	113 843		
dont solaire			0	68 444	-	-	0	45 399	0	113 843		
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	8 887 900	11 869 916	-	-	5 081 020	1 675 913	13 968 920	13 545 829		
Consommation totale d'énergie (en kWh)			22 589 534	29 768 032	10 092 610	9 555 342	46 753 730	37 047 467	79 435 875	76 370 841		
Soit total énergie (en GJ)			81 322	107 165	36 333	34 399	168 313	133 371	285 969	274 935		
Consommation totale d'énergie (en kWhep)			27 819 514	36 277 230	18 524 108	16 252 236	82 372 657	63 834 652	128 716 279	116 364 118		
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWhep)			0	0	0	0	0	0	0	0		
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWhep)			0	0	0	0	17 310 745	14 435 180	17 236 015	13 395 776		
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWhep)			27 819 514	36 277 230	18 524 108	16 252 236	99 683 401	78 269 832	145 952 293	129 759 895		

	Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Total portefeuille		
	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)	196 947	256 986		165 306			418 759		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	100%	100%		100%			85%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	14/14	14/14		10/10			35/38		
Proportion de données estimées	0 %	0%		0%			0%		
Payé par le propriétaire			Variation			Variation			Variation
Total Électricité (en kWh)	8 184 735	11 625 948	42,0%	6 774 889	6 945 706	2,5%	31 504 590	31 510 065	0,0%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0	
dont services communs	8 184 735	11 625 948	42,0%	6 774 889	6 945 706	2,5%	31 504 590	31 510 065	0,0%
Total Réseaux chauds et froids (en kWh)	8 887 900	11 869 916	33,6%	8 664 719	7 736 041	-10,7%	10 492 754	9 411 954	-10,3%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0	
dont services communs	8 887 900	11 869 916	33,6%	8 664 719	7 736 041	-10,7%	10 492 754	9 411 954	-10,3%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	5 516 900	6 272 168	13,7%	6 015 606	6 272 168	4,3%	17 300 553	16 188 669	-6,4%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0	
dont services communs	5 516 900	6 272 168	13,7%	6 015 606	6 272 168	4,3%	17 300 553	16 188 669	-6,4%
			INTENSITÉ (EN KWHEP/M²SHON/AN)	129,8	126,8	-2,3%	141,6	136,4	-3,7%
			INTENSITÉ (KWHEP/M²SHON/AN)				224,6	204,6	-8,9%

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Conformément au GHG Protocol, les scopes 1 et 2 correspondent au périmètre « contrôle opérationnel », les émissions liées à la consommation des parties privatives et des immeubles Monolocataires tombent dans le scope 3.

	GRI Standards		Immeubles multilocataires				Monolocataires		Total portefeuille	
	EPRAs BPRs	GHG-Int	Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Scope 3 (hors amont)		Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)	
			Scopes 1 & 2	Scope 3 (hors amont)	Scopes 1 & 2	Scope 3 (hors amont)	Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)	Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)		
Émissions totales de carbone (Abs)	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)	196 947	256 986	176 864	217 159	345 894	266 489	542 841	523 475		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	100%	100%	100%	100%	83%	82%	88%	90%		
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	14/14	14/14	14/14	14/14	33/35	26/28	47/49	40/42		
Proportion de données estimées	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
Intensité carbone (en KgeqCO₂/m²SHON/an)	305-4	GHG-Int	8,5	8,6	1,4	0,8	10,0	10,6	9,9	9,9*
Émissions totales (en teqCO₂)			1 671	2 201	246	174	3 455	2 825	5 372	5 200
dont émissions directes (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir -Abs	932	1160	0	0	2 000	1843	2 933	3 004
dont émissions indirectes (en teqCO ₂)	305-2	GHG -Indir-Abs	738	1 040	246	174	1 454	982	2 439	2 196
Émissions estimées sur surfaces vacantes (en teqCO ₂)			0	0	0	0	0	0	0	0
Émissions estimées sur surfaces occupées sans information (en teqCO ₂)			0	0	0	0	726	639	719	599
Émissions totales de carbone extrapolées (en teqCO ₂)			1 671	2 221	246	174	4 181	3 464	6 091	5 798

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 5 587 teqCO₂ pour une intensité carbone de 10,7 KgeqCO₂/m²/an.

GRI Standards	EPRAs BPRs	Émissions Totales (Abs)- Périmètre « contrôle opérationnel »			Émissions à périmètre constant (Lfl) – Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) – Total portefeuille				
		2022	2023	Variation	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)		196 947	256 986		165 306		418 759					
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		100%	100%		100%		85%					
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		14/14	14/14		10/10		35/38					
Proportion de données estimées		0%	0%	Variation	0%	Variation	0%	Variation				
Intensité carbone (KgeqCO₂/m²SHON/an)	305-4	GHG-Int	8,5	8,6	0,9%	9,8	10,0	1,8%	11,1	10,7	- 4,1%	
GHG Protocol					EPRAs BPRs							
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir -Abs	932	1 160	24,5%	GHG-Dir-LfL	1 017	1 160	14,1%	2 934	3 004	2,4%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir -Abs	738	1 040	40,9%	GHG-Indir-LfL	611	496	- 18,8%	1 723	1 463	- 15,1%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir -Abs	0	0		GHG-Indir-LfL	0	0		0	0	
Émissions totales (en teqCO₂/an)			1 671	2 201			1 628	1 657		4 657	4 467	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE			31,7%				1,8%			- 4,1%		

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

Dans chacun des immeubles de ce périmètre de reporting, l'eau consommée provient d'une seule source : les réseaux d'eau de ville. Covivio n'est pas amené à effectuer directement de prélèvements dans les nappes. D'après la cartographie Aqueduct du WRI ⁽¹⁾, respectivement 1% et 0% du périmètre eau en surface est situé dans une région à haut ou très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), soit 0,6% de la consommation d'eau. 94,2% (en surface) des actifs multilocataires sont équipés de sous-compteurs d'eau (SASB IF-RE 410a.2).

Les consommations d'eau montrent une tendance à la hausse cette année principalement en lien avec le retour à un niveau d'occupation pré-crise sanitaire.

- Immeubles multilocataires : c'est le propriétaire qui reçoit les factures ; les locataires n'ont pas d'abonnements privés.
- Immeubles monolocataires : le locataire possède un abonnement pour l'immeuble auprès du concessionnaire de distribution de l'eau. L'ensemble des éléments reportés ci-après est issu des facturations.

GRI Standards	EPRAs BPRs	Immeubles multilocataires		Monolocataire	Total portefeuille				
		Périmètre « contrôle opérationnel »	Périmètre « parties privatives »		2022	2023			
Consommations d'eau totales (Abs)		2022	2023	2022	2023	2022	2023		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)		196 947	256 986	292 284	319 511	489 231	576 497		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		100%	100%	70%	98%	79%	99%		
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		14/14	14/14	20/35	27/28	34/49	41/42		
Intensité eau (en m³/m²SHON/an)	CRE2	Water-Int	0,29	0,35	Non applicable	0,24	0,34	0,26	0,34
Consommation totale d'eau (en m³)	303-1	Water-Abs	58 044	90 216	Non applicable	69 858	107 704	127 902	197 920
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³)			0	0		0	0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³)			0	0		30 187	2 440	33 019	2 485
Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³)			58 044	90 216		100 045	110 144	160 922	200 406
Consommations d'eau – À périmètre constant (Lfl)									
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			165 311			233 705		399 016	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%			72%		81%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			10/10		Non applicable	16/28		26/38	
Proportion de données estimées			0%			0%		0%	
Intensité eau (en m ³ /m ² SHON/an)			0,30	0,33		0,27	0,35	0,28	0,34
Consommations d'eau à périmètre constant (en m ³)	303-1	Water-Lfl	49 173	54 407		62 159	81 594	111 332	136 001
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATION D'EAU			10,6%			31,3%		22,2%	

(1) Beta Aqueduct 2021 – Baseline Water Stress country ranking – <https://www.wri.org/aqueduct>

Déchets – masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

En France, l'enlèvement des déchets est effectué par des services municipaux qui ne réalisent pas de pesées et ne communiquent pas d'éléments de suivi. Un suivi est réalisé dans l'hypothèse où une société privée est en charge de l'enlèvement. Le volume des déchets diminue cette année principalement en raison d'une fiabilisation du reporting et de l'élargissement du périmètre de collecte à de nouveaux bâtiments monocataires.

	Immeubles multilocataires							
	Périmètre				Périmètre			
	« contrôle opérationnel »		« parties privatives »		Monocataires		Total portefeuille	
	GRI	EPRA BPRs	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Production de déchets totale (Abs)								
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			181 770	227 555			42 140	136 783
Couverture du périmètre en surface (en %)			92%	89%			10%	42%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			11/14	12/14			4/35	10/28
Proportion de données estimées			35%	43%			59%	47%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-Abs	596	486			183	413
Total déchets dangereux (en tonnes)			0	0			0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	162	163			25	119
soit en %			27%	34%			14%	29%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NC	NC			NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC			NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC			NC	NC
Taux de collecte sélective			100%	100%			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)			640	548	Non applicable		1 815	987
Production de déchets totale (à périmètre constant)								
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			154 774				15 549	170 324
Couverture du périmètre en surface (en %)			94%				5%	35%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			8/10				3/28	11/38
Proportion de données estimées			43%				87%	55%
Taux de collecte sélective			100%	100%			100%	100%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-Lfl	450	331			130	59
Total déchets dangereux (en tonnes)			0	0			0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			132	110			7	8
soit en %			29%	33%			5%	13%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			NC	NC			NC	NC
dont enfouissement			NC	NC			NC	NC
dont autres traitements			NC	NC			NC	NC
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS			- 26,5%				- 54,4%	- 32,7%

3.7.1.2 Portefeuilles Green Bond

Bureaux

Le portefeuille est composé d'actifs de bureaux répondant aux critères du Sustainable Bond Framework (3.3.4.2). A périmètre constant, la consommation d'énergie finale diminue de 6% et les émissions de gaz à effet de serre de 7%.

		Total Portefeuille			
Énergie / Carbone		GRI	EPRA BPRs	2022	2023
Énergie / Carbone	Couverture du périmètre énergie/carbone de reporting en surface (m ²)			434 214	617 311
	Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			89%	89%
	Intensité (kWh/m²/an)	CRE1	Energy-Int	191,5	146,1
	Intensité (kWh/m²/an)			270,2	209,5
	Total énergie directe (kWh)	302-1	Fuels-Abs	9 376 297	11 011 280
	Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	9 376 297	11 011 280
	Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		0	0
	Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
	Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
	Total énergie indirecte (kWh)	302-1	Elec-Abs	73 785 729	79 168 107
	Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	27 076 479	31 948 219
	Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable	302-1		27 013 911	31 449 671
	Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	127 459	281 260
	dont solaire			127 459	281 260
	Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	19 822 798	15 770 217
	Consommation totale d'énergie (kWh)			83 162 026	90 179 387
	Soit total énergie (GJ)			299 383	324 646
	Consommation totale d'énergie (kWh)			117 310 279	129 342 723
	INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO₂/m²/an)	305-4	GHG-Int	15,9	12,2
	GHG Protocol				
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	1 585	2 037	
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	5 318	5 500	
Scope 3 – Autres émissions (teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0	
Émissions totales (teqCO₂/an)			6 903	7 537	
Eau	Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)			442 424	614 551
	Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			90%	88%
	INTENSITÉ EAU (m³/m²/an)	CRE2	Water-Int	0,39	0,45
	Consommation totale d'eau (m ³)	303-1	Water-Abs	174 108	273 531
Déchets	Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)			200 525	401 522
	Couverture du périmètre (%)			41%	58%
	Total déchets non dangereux (tonnes)	306-2		415	958
	dont % recyclé			32%	40%

Hôtels

Le portefeuille est composé d'actifs de bureaux répondant aux critères du Sustainable Bond Framework (3.3.4.2). A périmètre constant, la consommation d'énergie est en légère hausse de 2% en raison de la reprise hôtelière qui s'est prolongée en 2023. Les émissions de gaz à effet de serre sont quant à elle en baisse de 8% principalement en lien avec l'amélioration du mix énergétique du portefeuille (-7% d'énergie fossile et croissance de l'électricité verte sur le portefeuille).

	GRI	EPRA BPRs	Total Portefeuille	
			2022	2023
Couverture du périmètre énergie/carbone de reporting en surface (m ²)			1 203 685	1 256 663
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			93,6%	95,3%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	302-1		198/215	221/227
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (kWh/m²/an)	CRE1	Energy-Int	172,0	172,9
Intensité (kWh/m²/an)			253,9	256,2
Total énergie directe (kWh)	302-1	Fuels-Abs	59 215 787	57 087 607
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	58 821 064	56 979 777
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	394 722	107 830
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (kWh)	302-1	Elec-Abs	147 773 778	160 134 788
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	79 323 180	88 430 587
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable	302-1		31 326 603	39 205 871
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	86 576	94 571
dont solaire			86 576	94 571
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	37 123 995	32 498 330
Consommation totale d'énergie (kWh)			206 989 565	217 222 395
Soit total énergie (GJ)			745 162	782 001
Consommation totale d'énergie (kWh)			305 654 666	321 949 274
INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO₂/m²/an)	305-4	GHG-Int	22,6	20,5
GHG Protocol				
Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	10 766	10 624
Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	16 403	15 186
Scope 3 – Autres émissions (teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs		
Émissions totales (teqCO₂/an)			27 169	25 809
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)			1 236 667	1 179 985
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			96%	89%
INTENSITÉ EAU (m³/m²/an)	CRE2	Water-Int	1,55	1,38
Consommation totale d'eau (m ³)	303-1	Water-Abs	1 913 077	1 626 031
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)			510 607	486 376
Couverture du périmètre (%)			40%	37%
Total déchets non dangereux (tonnes)	306-2		1 142	1 781
dont % recyclé			27%	38%

3.7.1.3 Bureaux Italie

Le reporting environnemental du portefeuille Bureaux Italie porte sur les immeubles en gestion directe (multilocataires), correspondant au périmètre EPRA tel qu'évoqué plus haut, et quelques immeubles monolocataires pour lesquels les locataires ont accepté de partager leurs consommations.

Certifications et labels – (Cert-tot) (3.3.1.3)

Au 31 décembre 2023, 100% (en valeur PDG) des immeubles de bureaux en Italie, sont certifiés sur le bâti (LEED/ITACA/BREEAM) ou l'exploitation (BraVe/BREEAM In-Use). Ce pourcentage est exprimé par rapport à l'ensemble des immeubles détenus à cette date, qu'ils soient en travaux ou en exploitation.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie du parc

Les consommations sont recueillies sur la base des facturations réelles obtenues auprès du *property management* ou des fournisseurs d'énergie. L'ensemble des actifs sont équipés de sous-compteurs pour les parties privatives occupées par les locataires (SASB IF-RE 410a.2), dont la consommation énergétique n'est pas reportée ici. Afin de rendre compte de la performance complète des immeubles multilocataires, une estimation a été faite pour compléter les données sur les parties privatives de ces immeubles (soit 1 725 Mwh d'électricité représentant 527teqCO₂). Cette estimation a été réalisée à partir des données ayant pu être collectées sur les parties privatives des immeubles multilocataires (50 976m²).

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	Immeubles multilocataires				Monolocataires		Total portefeuille	
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		2022	2023	2022	2023
			2022	2023	2022	2023				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			133 308	135 916	64 190	50 976	304 555	233 419	437 863	369 335
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%	NC	NC	79 %	77%	84%	84%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			11/11	11/11	10/11	7/11	21/33	19/28	32/44	30/39
Proportion de données estimées uniquement sur parties privatives			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%
Intensité (en kWh/m²/an)	CRE1	Energy-Int	116,1	114,3	34,9	29,5	142,7	169,5	139,7	158,0
Intensité (en kWh/m²/an)			116,1	114,3	69,5	58,2	270,2	295,8	233,4	246,8
Total énergie directe (en kWh)	302-1	Fuels-Abs	2 827 530	2 814 761	-	-	368 788	4 938 739	3 196 318	7 753 501
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	2 827 530	2 814 761	-	-	368 788	4 938 739	3 196 318	7 753 501
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			0	0	-	-	0	0	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	0	0	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	0	0	0	0
Total énergie indirecte (en kWh)	302-1	Elec-Abs	12 645 479	12 721 108	2 241 260	1 505 310	43 106 385	34 635 213	57 993 124	50 586 328
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	0	2 018 969	1 327 448	35 280 082	26 792 838	37 299 051	29 844 983
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			9 897 258	10 295 408	222 291	177 862	7 937 149	7 842 375	18 056 698	18 315 645
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	16 612	39 048	-	-	110 847	128 369	127 459	167 417
dont solaire			16 612	39 048	-	-	110 847	128 369	127 459	167 417
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	2 764 834	2 425 699	-	-	0	0	2 764 834	2 425 699
Consommation totale d'énergie (en kWh)			15 473 009	15 535 869	2 241 260	1 505 310	43 475 173	39 573 952	61 189 441	58 339 828
Soit total énergie (en GJ)			55 703	55 929	8 069	5 419	156 511	142 466	220 282	210 023
Consommation totale d'énergie (en KWh)			15 473 009	15 535 869	4 462 126	2 965 503	82 283 263	69 046 075	102 218 398	91 169 310
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en KWh)			0	0	0	0	0	0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh) parties privatives multilocataires						1 724 696				Réintégré au calcul
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en KWh)			0	0	NC		22 036 172	20 091 707	19 040 611	16 766 474
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en KWh)			15 473 009	15 535 869	NC	NC	104 319 435	89 137 782	121 259 009	107 935 784

	Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl)Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Total portefeuille		
	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)	133 308	135 916		135 916			307 687		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	100%	100%		100%			81%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	11/11	11/11		11/11			23/33		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%			0%		
Payé par le propriétaire			Variation			Variation			Variation
Total Électricité "	9 897 258	10 295 408	4,0%	9 953 720	10 295 408	3,4%	37 435 503	37 148 451	- 0,8%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0	
dont services communs	9 897 258	10 295 408	4,0%	9 953 720	10 295 408	3,4%	37 435 503	37 148 451	- 0,8%
Total Réseaux chauds et froids (en kWh)	2 764 834	2 425 699	- 12,3%	2 824 363	2 425 699	- 14,1%	2 824 363	2 425 699	- 14,1%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0	
dont services communs	2 764 834	2 425 699	- 12,3%	2 824 363	2 425 699	- 14,1%	2 824 363	2 425 699	- 14,1%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	2 827 530	2 814 761	- 0,5%	3 186 998	2 814 761	- 11,7%	4 744 180	6 283 111	32,4%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0	
dont services communs	2 827 530	2 814 761	- 0,5%	3 186 998	2 814 761	- 11,7%	4 744 180	6 283 111	32,4%
			INTENSITÉ (en kwhef/m²/an)	117,5	114,3	- 2,7%	146,3	149,0	1,9%
			INTENSITÉ (kwhef/m²/an)				224,1	223,4	- 0,3%

Carbone – Émissions totales de GES et ratio d'intensité carbone des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

	GRI Standards		Immeubles multilocataires				Monolocataires		Total portefeuille	
	EPRA BPRs	GHG Protocol :	Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Scope 3 (hors amont)		Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)	
			Scopes 1 & 2	Scopes 1 & 2	Scope 3 (hors amont)	Scope 3 (hors amont)	2022	2023	2022	2023
Émissions totales de carbone (Abs)			2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			133 308	135 916	64 190	50 976	304 555	233 419	437 863	369 335
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%	NC	NC	79%	77%	84%	84%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			11/11	11/11	10/11	7/11	21/33	19/28	32/44	30/39
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%
Intensité carbone (en KgeqCO₂/m²/an)	305-4	GHG-Int	7,3	5,5	8,9	7,7	32,8	37,9	26,3	28,5*
Émissions totales (en teqCO₂)			968	751	568	394	9 996	8 858	11 532	10 529
dont émissions directes (en teqCO ₂)	305-1	GHG -Dir-Abs	523	521	0	0	68	914	591	1 434
dont émissions indirectes (en teqCO ₂)	305-2	GHG -Indir-Abs	445	230	568	394	9928	7944	10 941	9 095
Émissions estimées sur surfaces vacantes (en teqCO ₂)			0	0	0	0	0	0	0	0
Emissions estimées sur surfaces occupées sans information (teqCO ₂) - Parties privatives multilocataires						527				Réintégré au calcul
Émissions estimées sur surfaces occupées sans information (en teqCO ₂)			0	0	NC	NC	2 677	2 578	2 148	1 936
Émissions totales de carbone extrapolées (en teqCO ₂)			968	751	NC	NC	12 673	11 435	13 681	12 466

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 15 907 teqCO₂ pour une intensité carbone de 43,1 KgeqCO₂/m²/an.

	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs) – Périètre « contrôle opérationnel »			Émissions à périmètre constant (Lfl) – Périètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) – TOTAL PORTEFEUILLE			
			2022	2023	Variation	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			133 308	135 916		135 916		307 687				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%		100%		81%				
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			11/11	11/11		11/11		23/33				
Proportion de données estimées			0 %	0%	Variation	0%		Variation	0%		Variation	
Intensité carbone (KgeqCO₂/m²/an)	305-4	GHG-Int	7,3	5,5	-24,0%	7,5	5,5	-26,1%	25,3	24,7	-2,3%	
GHG Protocol												
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir –Abs	523	521	- 0,5%	GHG-Dir –Lfl	590	521	- 11,7%	878	1162	32,4%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir –Abs	445	230	- 48,3%	GHG-Indir –Lfl	426	230	- 46,0%	6 906	6 440	- 6,7%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir –Abs	0	0		GHG-Indir –Lfl	0	0		0	0	
Émissions totales (en teqCO₂/an)			968	751		1 016	751		7 783	7 603		
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE			- 24%			- 26,1%			- 2,3%			

La baisse à périmètre constant sur le périmètre opérationnel est en partie liée à l'adoption des facteurs d'émission du gestionnaire de réseau de chaleur (vs. une moyenne l'an dernier) et la baisse de la consommation pour les actifs concernés (- 12%).

Eau – Consommation d'eau totale et ratio d'intensité des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville. D'après la cartographie Aqueduct du WRI ⁽¹⁾, 0 % du portefeuille géré directement est situé dans une région à haut ou très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), 37 % du portefeuille total est situé dans une région à très haut risque de stress hydrique, soit 10 % de la consommation d'eau. Les consommations d'eau présentées ci-dessous sont issues des factures, celles-ci s'appuient pour une majorité sur des estimations réalisées par les fournisseurs donnant lieu à des régularisations (pouvant aller de un à trois ans), pouvant conduire à d'importantes évolutions (notamment visibles sur un périmètre réduit comme ci-dessous pour les monolocataires).

	GRI Standards	EPRA BPRs	Immeubles multilocataires									
			Périètre « contrôle opérationnel »		Périètre « parties privatives »		Monolocataire		Total portefeuille			
			2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023		
Consommations d'eau totales (Abs)												
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			133 308	127 792			64 322	163 683	197 630	291 475		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	94%			17%	54%	38%	67%		
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			11/11	10/11			9/33	12/28	20/44	22/39		
Intensité eau (en m³/m²/an)	CRE2	Water-Int	0,88	0,72			1,12	0,39	0,96	0,54		
Consommation totale d'eau (en m³)	303-1	Water-Abs	116 871	92 207	Non applicable		72 325	64 551	189 196	156 757		
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³)			0	0			0	0	0	0		
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³)			0	5 862			361 834	54 288	308 062	78 403		
Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³)			116 871	98 069			434 159	118 838	497 258	235 161		
Consommations d'eau – À périmètre constant (Lfl)												
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			127 792				39 283		167 075			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			94%				16%		44%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			10/11		Non applicable		5/22		15/33			
Proportion de données estimées			0%				0%		0%			
Intensité eau (en m ³ /m ² SHON/an)			0,79	0,72			1,06	0,75	0,85	0,79		
Consommations d'eau à périmètre constant (en m ³)	303-1	Water-Lfl	100 513	92 207			41 484	39 283	141 997	131 490		
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATION D'EAU			- 8,3%				- 29,1%		- 7,4%			

(1) Beta Aqueduct 2021 – Baseline Water Stress country ranking – <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

La variation sur le périmètre monolocataire s'explique principalement par une donnée erronée en N-1 sur un actif.

		Immeubles multilocataires							
		Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Monolocataires		Total portefeuilles	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)		107 610	71 004			21 599	25 899	129 209	96 903
Couverture du périmètre en surface (en %)		81 %	52%			6 %	9%	25%	22%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		10/11	9/11			3/33	4/28	13/44	13/39
Proportion de données estimées		100%	100%			0%	100%	100%	100%
Total déchets (en tonnes)	306-2		Waste -Abs	2 007	1 125	462	950	2 469	2 075
Total déchets dangereux (en tonnes)		0	0	0	0	0	0	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2		Waste -Abs	915	472	160	377	1075	849
soit en %		46%	42%			35 %	40%	44 %	41%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste -Abs	NC	NC		NC	NC	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste -Abs	NC	NC		NC	NC	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste -Abs	NC	NC		NC	NC	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste -Abs	NC	NC		NC	NC	NC	NC
Taux de collecte sélective		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)		2 487	2 154			8 256	11 056	9 926	9 364
Production de déchets – À périmètre constant (Lfl)									
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)		71 004				21 599		92 603	
Couverture du périmètre en surface (en %)		52%				9%		24,3%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		9/11				3/22		12/33	
Proportion de données estimées		100%				100%		100%	
Taux de collecte sélective		100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	0%
Total déchets (en tonnes)	306-2		Waste-Lfl	951	1 125	462	791	1 413	1 916
Total déchets dangereux (en tonnes)		0	0	0	0	0	0	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés		392	472			160	296	552	768
soit en %		41%	42%			43%	37%	39%	40%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)		NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont enfouissement		NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont autres traitements		NC	NC			NC	NC	NC	NC
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS			18,3%			71,2%		35,6%	

3.7.1.4 Bureaux Allemagne

Certifications et labels - (Cert-tot) (3.3.13.)

61,9% du portefeuille fait l'objet d'une certification à fin 2023, un programme de certification de l'exploitation a été lancé pour les deux prochaines années.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie du parc

Les consommations sont recueillies sur la base des facturations réelles obtenues auprès du *property management* ou des fournisseurs d'énergie.

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	Immeubles multilocataires						Total portefeuille	
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		2022	2022 revu (1)	2023	
			2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			222 210	234 136	88 702	88 702	222 210	222 210	234 136	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			96%	100%	42%	42%	96%	96%	100%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			11/12	12/12	3/12	3/12	11/12	11/12	12/12	
Proportion de données estimées (uniquement sur les parties privatives)			0	0%	0%	0%	0%	15%	17%	
Intensité (en kWh/m²/an)	CRE1	Energy-Int	122,5	121,8	47,1	49,3	141,3	165,3	169,8	
Intensité (en kWh/m²/an)			127,8	122,0	47,1	49,3	146,6	197,1	190,8	
Total énergie directe (en kWh)	302-1	Fuels-Abs	8 116 028	10 691 719	-	-	8 116 028	8 116 028	10 691 719	
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	0	0	0	
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			8 116 028	10 691 719	-	-	8 116 028	8 116 028	10 691 719	
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	0	0	0	
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	0	0	0	
Total énergie indirecte (en kWh)	302-1	Elec-Abs	19 098 591	17 822 279	4 175 197	4 376 446	23 273 787	28 615 622	29 057 765	
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	75 494	0	0	0	5 341 834	6 934 535	
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			4 297 156	7 397 808	4 175 197	4 376 446	8 472 352	8 472 352	11 774 254	
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	0	-	-	0	0	0	
dont solaire			0	0	-	-	0	0	0	
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	14 801 435	10 348 977	-	-	14 801 435	14 801 435	10 348 977	
Consommation totale d'énergie (en kWh)			27 214 618	28 513 997	4 175 197	4 376 446	31 389 815	36 731 649	39 749 484	
Soit total énergie (en GJ)			97 973	102 650	15 031	15 755	113 003	132 234	143 098	
Consommation totale d'énergie (en kWh)			28 398 733	28 567 598	4 175 197	4 376 446	32 573 930	43 791 782	44 673 003	
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWh)			0	0			0	0	0	
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWh)			1 279 230	0			1 467 304	1 972 616	0	
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh) – Parties privatives multilocataires (réintégré au calcul d'intensité totale)					5 341 834	6 859 041		Réintégré au calcul	Réintégré au calcul	
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWh)			29 677 964	28 567 598	15 393 049	16 105 405	34 041 233	45 764 397	44 673 003	

(1) Une estimation des parties privatives a été intégrée pour donner une image complète de la performance énergétique des immeubles multi-locataires pour lesquels nous n'avons pas pu collecter l'information réelle. Cette estimation est réalisée à partir des données réelles sur d'autres actifs du portefeuille.

À noter que l'intensité totale inclut cette année une estimation pour les parties privatives n'ayant pas pu être collectées. Une remontée de données erronée en 2022 conduit à une baisse de la consommation de chaud urbain et une hausse de la consommation de gaz, n'ayant que peu d'impact sur l'évolution globale.

	À périmètre constant (Lfl) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Total portefeuille			
	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)		224 126		224 126			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		96%		96%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	EPRA BPRs	11/12		11/12			
Proportion de données estimées		0%		0%			
Payé par le propriétaire			Variation			Variation	
Total Électricité		4 403 062	7 452 091	69,2%	4 403 062	7 452 091	69,2%
dont sous-comptage parties privatives	Elec-Lfl	0	0		0	0	
dont services communs		4 403 062	7 452 091	69,2%	4 403 062	7 452 091	69,2%
Total Réseaux chauds et froids (en kWh)		15 079 652	10 051 761	- 33,3%	15 079 652	10 051 761	- 33,3%
dont sous-comptage parties privatives	DH&C-Lfl	0	0		0	0	
dont services communs		15 079 652	10 051 761	- 33,3%	15 079 652	10 051 761	- 33,3%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)		8 319 404	10 691 719	28,5%	8 319 404	10 691 719	28,5%
dont sous-comptage parties privatives	Fuels-Lfl	0	0		0	0	
dont services communs		8 319 404	10 691 719	28,5%	8 319 404	10 691 719	28,5%
INTENSITÉ (en kwhef/m²/an)		124,0	125,8	1,4%	124,0	125,8	1,4%
INTENSITÉ (kwhep/m²/an)					129,4	126,0	-2,6%

Carbone – Émissions totales de GES et ratio d'intensité carbone des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

	Immeubles multilocataires				Total portefeuille			
	GRI Standards	EPRA BPRs	Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Total portefeuille	
			GHG Protocol : Scopes 1 & 2	Scope 3 (hors amont)	Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)	Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)		
Émissions totales de carbone (Abs)			2022	2023	2022	2023	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			222 210	234 136	88 702	88 702	222 210	234 136
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			96%	100%	42%	42%	96%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			11/12	12/12	3/12	3/12	11/12	12/12
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	0%	0%	17%
Intensité carbone (en KgeqCO₂/m²/an)	305-4	GHG-Int	8,9	5,9	0,0	0,0	8,9	18,7
Émissions totales (en teqCO₂)			1 976	1 393	0	0	1 976	4 369
dont émissions directes (teqCO ₂) - Scope 1	305-1	GHG -Dir-Abs	0	0	0	0	0	0
dont émissions indirectes (teqCO ₂) - Scope 2	305-2	GHG -Indir-Abs	1 976	1 393	0	0	1 976	1 393
dont émissions indirectes (teqCO ₂) - Scope 3			0	0	0	0	2 176	2 977
Emissions estimées sur surfaces vacantes (teqCO ₂)			0	0	0	0	0	0
Emissions estimées sur surfaces occupées sans information (teqCO ₂)			89	0	2 179	2 977	89	187
Emissions totales de carbone extrapolées (teqCO ₂)			2 065	1 393	0	0	2 065	4 369

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 9 479 teqCO₂ pour une intensité carbone de 40,5 KgeqCO₂/m²/an.

(1) Une estimation des parties privatives a été intégrée pour donner une image complète de la performance énergétique des immeubles multi-locataires pour lesquels nous n'avons pas pu collecter l'information réelle.

La baisse à périmètre constant s'explique principalement par la diminution de la consommation de chaud urbain (- 33%).

	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions à périmètre constant (Lfl) – Périmètre « contrôle opérationnel »		Variation
			2022	2023	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)				224 126	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)				96%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles				11/12	
Proportion de données estimées				0%	
Intensité carbone (KgeqCO₂/m²/an)	305-4	GHG-Int	9,0	6,1	- 31,7%
GHG Protocol					
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir -Abs	0	0	-
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir -Abs	2 013	1 376	- 31,7%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir -Abs	0	0	
Émissions totales (en teqCO₂/an)			2 013	1 376	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE					- 31,7%

Eau – Consommation d'eau totale et ratio d'intensité des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville. D'après la cartographie Aqueduct du WRI, respectivement 4,6% et 0% du périmètre eau en surface est situé dans une région à haut ou très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), soit 61,6% de la consommation d'eau. Les données provenant des factures, certaines sont estimées avant régularisation. Conformément aux modes de calcul de l'énergie primaire des réseaux de chaleur urbains, un coefficient "1kWh_{ef} = 1kWh_{ep} - % énergies renouvelables" est appliqué sur ce portefeuille.

	GRI Standards	EPRA BPRs	Immeubles multilocataires					
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Total portefeuille	
			2022	2023	2022	2023	2022	2023
Consommations d'eau totales (Abs)								
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			232 219	170 663			232 219	170 663
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	73%			100%	73%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			12/12	10/12			12/12	10/12
Intensité eau (en m³/m²/an)	CRE2	Water-Int	0,19	0,21			0,19	0,21
Consommation totale d'eau (en m³)	303-1	Water-Abs	45 007	35 260			45 007	35 260
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³)			0	0			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³)			0	13 114	Non applicable		0	13 114
Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³)			45 007	48 374			45 007	48 374
Consommations d'eau – À périmètre constant (Lfl)								
Couverture du périmètre de reporting (en m ²)			170 663				170 663	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			73%				73%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			10/12				10/12	
Proportion de données estimées			0%				0%	
Intensité eau (en m³/m²/an)			0,20	0,21			0,20	0,21
Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³)	303-1	Water-Lfl	33 339	35 260			33 339	35 260
Variation consommation d'eau				5,8%				5,8%

Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

La production de déchets entre 2022 et 2023 ne peut être comparée en raison d'un problème d'unité en 2022. A méthodologie constante, la baisse serait de 26%.

	Immeubles multilocataires					
	Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		Total portefeuilles	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)	184 084	186 000			184 084	186 000
Couverture du périmètre en surface (en %)	79%	79%			79%	79%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	11/12	11/12			11/12	11/12
Proportion de données estimées	100%	100%			100%	100%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-Abs	1 864	423	1 864	423
Total déchets dangereux (en tonnes)			0	0	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	NC	NC	NC	NC
soit en %			NC	NC	NC	NC
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NC	NC	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC	NC	NC
Taux de collecte sélective			100%	100%	100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)			2 352	533	2 352	533
Production de déchets – À périmètre constant (Lfl)						
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			186 000		186 000	
Couverture du périmètre en surface (en %)			79%		79%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			11/12		11/12	
Proportion de données estimées			100%		100%	
Taux de collecte sélective			100%	100%	100%	100%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-Lfl	1 864	423	1 864	423
Total déchets dangereux (en tonnes)			0	0	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			0	0	0	0
soit en %			0%	0%	0%	0%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			NC	NC	NC	NC
dont enfouissement			NC	NC	NC	NC
dont autres traitements			NC	NC	NC	NC
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS			- 77,3%		- 77,3%	

Non applicable

3.7.1.5 Résidentiel Allemagne

Précédemment réalisé sur un panel de 200 immeubles, le reporting a été élargi à l'ensemble du portefeuille (95% du parc) en ayant recours à une plateforme centralisant l'ensemble des factures et en ayant recours à des estimations par DPE pour 19% des actifs. Une baisse significative a été observée suivant ce changement de méthodologie donc l'impact principal repose sur les surfaces précédemment utilisées suite à une revue des surfaces. Par ailleurs, en lien avec la réglementation allemande, les coefficients d'énergie primaire utilisés sont ceux fournis par les gestionnaires des réseaux en utilisant un mode de calcul permettant de valoriser le recours à des énergies renouvelables (donnant lieu à un coefficient avantageux, contre 1kWh_{ef}=1kWh_{ep} précédemment). Les évolutions à périmètre constant ne sont donc pas présentées compte tenu de ces évolutions, elles seront réintégrées au reporting dès l'an prochain.

Certifications et labels (Cert-Tot) (3.3.1.3)

100% du portefeuille résidentiel détenu par Covivio en Allemagne est certifié HQETM Exploitation, représentant un total de plus de 40 000 logements, répartis dans 17 villes à travers l'ensemble du territoire allemand.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Le suivi a été réalisé sur le périmètre relevant du propriétaire sur facture et sans estimation des consommations. Les propriétaires ne sont pas habilités à requérir la consommation énergétique des locataires. Tous les actifs sont équipés de sous-compteurs pour les parties privatives occupées par les locataires (SASB IF-RE 410a.2), dont la consommation énergétique n'est pas reportée ici.

	GRI Standards	EPRA BPRs	Panel 2022 publié	Panel 2022 revu*	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)			112 756	141 766	2 756 716
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			84%	84 % du panel	95%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			164/201	164/201	4 807/4 936
Proportion de données estimées			0%	0%	19%
Intensité (en kWh_{ef}/m²Nütz/an)	CRE1	Energy-Int	185	148,1	147,6
Intensité (en kWh_{ef}/m²Nütz/an)			195	115,9	120,9
Total énergie directe (en kWh_{ef})	302-1	Fuels-Abs	9 177 410	9 237 622	220 471 680
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	9 052 032	9 111 422	210 718 570
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		0	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	125 377	126 200	8 871 286
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	881 823
Total énergie indirecte (en kWh_{ef})	302-1	Elec-Abs	11 684 974	11 761 639	186 426 204
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	208 031	209 396	9 532 522
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			0	0	0
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	29 574	29 768	909 145
dont solaire			29 574	29 768	909 145
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	11 506 517	11 582 011	176 893 683
Consommation totale d'énergie (en kWh_{ef})			20 862 384	20 999 261	406 897 884
Soit total énergie (en GJ)			75 105	75 597	1 464 832
Consommation totale d'énergie (en kWhep)			22 011 739	16 424 110	333 403 617
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWhep)			0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWhep)			4 237 587	2 651 443	16 240 893
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWhep)			26 249 326	19 585 996	350 476 154

* Après revue des surfaces et à méthodologie constante concernant les facteurs d'émission. Cette colonne est ajoutée à titre d'information afin de rendre compte de l'impact de cette nouvelle méthodologie.

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Les émissions présentées dans ce tableau sont à rattacher aux émissions de scope 3 à l'échelle de Covivio conformément au GHG Protocol.

	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs)		2023
			Panel 2022	Panel 2022 revu*	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)		112 756	141 766	2 756 716	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		84%	84% du panel	95%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		164/201	164/201	4 807/4 936	
Proportion de données estimées		0%	0%	19%	
Intensité carbone (en KgeqCO₂/m²Nütz/an) amont inclus	305-4	GHG-Int		28,0	29,7
Intensité carbone (en KgeqCO₂/m²Nütz/an) amont exclu	305-4	GHG-Int	28,8	24,8	26,3
GHG Protocol					
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	1 708	1 708	45 012
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	1 542	1 542	27 575
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	454	9 368
Émissions totales (en teqCO ₂)			3 250	3 705	81 955
Émissions extrapolées sur surfaces occupées sans informations					4 197
Émissions totales incluant les émissions extrapolées					86 152

* Après revue des surfaces et à méthodologie constante concernant les facteurs d'émission. Cette colonne est ajoutée à titre d'information afin de rendre compte de l'impact de cette nouvelle méthodologie.

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

L'eau consommée provient d'une seule source : les réseaux d'eau des villes. D'après la cartographie Aqueduct du WRI ⁽¹⁾, 48,9 % du périmètre eau (soit 49,8 % de la consommation d'eau) en surface est situé dans une région à haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), toutefois Covivio n'est pas amené à prélever directement dans la nappe. La consommation d'eau est exclusivement celle liée aux usages des locataires et à l'entretien des parties communes et espaces verts. Les consommations d'eau présentées ci-dessous sont issues des factures, celles-ci s'appuient pour une majorité sur des estimations réalisées par les fournisseurs d'eau donnant lieu à des régularisations (pouvant aller de un à trois ans pour le secteur résidentiel).

	GRI Standards	EPRA BPRs	2022	2023
Consommations d'eau totales (Abs)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)			127 322	130 097
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			95%	91%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			191/201	188/203
Intensité eau (en m³/m²Nütz/an)	CRE2	Water-Int	1,23	1,12
Consommation totale d'eau (en m³)	303-1	Water-Abs	156 880	145 389
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³)			8 798	14 099
Consommations totales d'eau extrapolées sur le panel (en m ³)			165 678	159 488
Consommations totales d'eau extrapolées sur le portefeuille total (en m ³)			3 200 646	3 238 629
Consommations d'eau – À périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)			125 953	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			89%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			183/201	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (en m³/m²Nütz/an)			1,19	1,13
Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³)	303-1	Water-Lfl	149 790	142 276
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU				- 5%

(1) Beta Aqueduct 2021 – Baseline Water Stress country ranking – <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Afin de réintégrer les déchets recyclables au calcul, une estimation a été faite en 2023 conduisant à une hausse de la production de déchets par rapport aux données publiées en 2022.

	GRI Standards	EPRA BPRs	2022	2023
Production de déchets totales (Abs)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)			134 463	138 282
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	97%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			201/201	199/203
Proportion de données estimées			100%	100%
Total déchets non dangereux (en m³)	306-2	Waste-Abs	2 503	2 994
Total déchets dangereux (en m³)	306-2	Waste-Abs	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	127	624
soit en %			5,1%	21%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)			2 503	3 090
Production de déchets totale extrapolée à l'ensemble du portefeuille			53 941	62 738
Production de déchets – À périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)			136 451	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			97 %	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			197/201	
Proportion de données estimées			100%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets non dangereux (en m³)	306-2	Waste-Lfl	2 417	2 959
Total déchets dangereux (en m³)	306-2	Waste-Lfl	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			123,7	616
soit en %			5%	21%
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS			22,4 %	

3.7.1.6 Hôtels Europe

Le patrimoine de l'activité Hôtels de Covivio est constitué à 100% d'actifs monolocataires, ce qui signifie que, pour chaque immeuble, c'est le locataire qui est en charge de l'exploitation et notamment de la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets. Pour cette activité, Covivio ne possède donc pas le « contrôle opérationnel » des immeubles et à ce titre, pourrait s'exonérer d'un reporting environnemental au regard des recommandations de l'EPRA.

Néanmoins, décidé à suivre et à réduire l'empreinte environnementale de son parc, Covivio bénéficie d'un reporting en lien avec ses locataires, qui lui communiquent chaque année leurs consommations d'énergie, d'eau et des informations sur les déchets.

Depuis 2018, le périmètre de reporting porte non seulement sur les actifs détenus en France mais aussi sur les hôtels détenus par Covivio Hotels dans le reste de l'Europe (y compris Murs et Fonds). Le périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé de Covivio Hotels. Les immeubles en développement, sous promesse, ou acquis depuis moins d'un an à fin décembre 2023 sont exclus de ce périmètre. Ce reporting porte sur 308 actifs des 312 actifs du périmètre financier (soit 1 837 000 m²).

Certifications et labels (Cert-Tot) (3.3.1.3)

Au 31 décembre 2023, 91,2% du périmètre de reporting (en valeur Part de Groupe) bénéficient d'une certification du bâti (HQE ou BREEAM) et/ou de l'exploitation : BREEAM In-Use ou des labels sectoriels adaptés à leur activité tels que Green Key, Planet21, GSTC ou Green Globe.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Les données présentées ci-après correspondent au scope 3 du GHG Protocol, aucune consommation n'étant gérée ou payée par le propriétaire (« hors contrôle opérationnel »). L'intensité énergétique du portefeuille hôtelier est en augmentation cette année, s'expliquant principalement par la stratégie de montée en gamme de Covivio et notamment avec l'entrée dans le périmètre d'actifs 4 ou 5 étoiles équipés de restaurants et services premiums.

	GRI Standards	EPRA BPRs	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			1 666 246	1 670 447
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			91%	91,0%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			271/302	288/308
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (en kWh_{ef}/m²/an)	CRE1	Energy-Int	179	184
Intensité (en kWh_{ef}/m²/an)			273	277
Total énergie directe (en kWh_{ef})	302-1	Fuels-Abs	93 452 909	94 237 764
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	89 846 523	90 676 759
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		1 391 467	1 403 277
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	2 214 919	2 157 729
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (en kWh _{ef})	302-1	Elec-Abs	204 263 332	212 373 486
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	125 676 713	131 151 119
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			35 462 816	42 161 780
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	110 644	94 571
dont solaire			110 644	94 571
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	43 234 446	39 060 587
Consommation totale d'énergie (en kWh_{ef})			297 716 241	306 611 251
Soit total énergie (en GJ)			1 071 778	1 103 801
Consommation totale d'énergie (en kWhep)			454 613 212	462 317 656
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWh _{ef})			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWh _{ef})			45 894 107	45 994 477
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWh _{ef})			500 507 319	508 312 133

	Consommations totales (Abs)			À périmètre constant (Lfl)		
	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)	1 666 246	1 670 447		1 504 452		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	91%	91%		84%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	271/302	288/308		251/293		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%		
Total Électricité (en kWh)	161 139 529	173 312 900	7,6%	146 713 458	156 700 286	6,8%
dont sous-comptage parties privées						
dont services communs	161 139 529	173 312 900	7,6%	146 713 458	156 700 286	6,8%
Total Réseaux de chaleur et réseaux de froid (en kWh)	43 234 446	39 060 587	- 9,7%	40 301 723	38 593 956	- 4,2%
dont sous-comptage parties privées						
dont services communs	43 234 446	39 060 587	- 9,7%	40 301 723	38 593 956	- 4,2%
Gaz-fioul-bois (en kWh)	93 452 909	94 237 764	+0,8%	87 691 331	85 842 983	- 2,1%
dont sous-comptage parties privées						
dont services communs	93 452 909	94 237 764	+0,8%	87 691 331	85 842 983	- 2,1%
Intensité (en kWh/m²/an)				182,6	186,9	2,3%

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Les émissions présentées dans ce tableau sont à rattacher aux émissions de scope 3 à l'échelle de Covivio conformément au GHG Protocol. L'intensité carbone du portefeuille hôtelier est en forte hausse cette année, conséquence de l'intégration d'hôtels haut de gamme, consommant notamment du fioul et du gaz en quantité supérieure aux années passées.

	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (Lfl)			
			2022	2023	Variation	2022	2023	Variation	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			1 666 246	1 670 447		1 504 452			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			91 %	91 %		84 %			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			271/302	288/308		251/293			
Proportion de données estimées			0 %	0 %	Variation	0 %	Variation		
Intensité carbone (en KgeqCO₂/m²/an)	305-4	GHG-Dir-Abs	25,1	24,9	- 1,0%	25,4	24,5	- 3,5%	
GHG Protocol		EPRA BPRs							
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG -Dir-Abs	16 917	17 463	3,2%	GHG -Dir-Lfl	15 744	15 849	0,7%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG -Indir-Abs	24 916	24 062	- 3,4%	GHG -Indir-Lfl	22 440	20 985	- 6,5%
Scope 3 – Autres émissions		GHG -Indir-Abs	0	0		GHG -Indir-Lfl	0	0	
Émissions totales (en teqCO₂/an)			41 832	41 525		38 185	36 834		
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE							- 3,5%		

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élevaient à 52 953 CO₂ pour une intensité carbone de 31,7 kgeqCO₂/m²/an.

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de ville. Les consommations manquantes n'ont pas fait l'objet d'estimation. D'après la cartographie Aqueduct du WRI ⁽¹⁾, respectivement 27,9% et 16,4% du périmètre eau en surface (soit 21,7% et 17,8% de la consommation d'eau en 2023) est situé dans une région à haut et très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a).

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			1 702 313	1 625 193
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			93%	88%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			279/302	280/308
Intensité eau (en m³/m²/an)	CRE2	Water-Int	1,55	1,41
Consommation totale d'eau (en m³)	303-1	Water-Abs	2 641 210	2 292 089
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³)			205 028	298 206
Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³)			2 846 238	2 590 295
Consommations d'eau – À périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			1 497 687	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			83%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			252/293	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (en m³/m²/an)			1,57	1,42
Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³)	303-1	Water-Lfl	2 349 101	2 133 264
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU			- 9,2%	

Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Dans une majorité des cas, les communes se chargent de l'enlèvement des déchets et n'indiquent pas d'information quant à la pesée des déchets. Toutefois, le tonnage est disponible sur certains sites.

Production de déchets totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			630 416	562 649
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			34%	31%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			39/302	34/308
Proportion de données estimées			50%	42%
Total déchets non dangereux (en tonnes)	306-2	Waste-Abs	5 161	5 506
Total déchets dangereux (en tonnes)	306-2		0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	1 366	2 172
soit en %			26%	39%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)			15 018	17 973
Production de déchets – À périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			502 722	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			28%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			28/293	
Proportion de données estimées			55%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-Lfl	3 977	4 694
Total déchets dangereux (en tonnes)	306-2	Waste-Lfl	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			1 296	1 938
soit en %			33%	41%
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS			18,0%	

(1) Beta Aqueduct 2021 – Baseline Water Stress country ranking – <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

3.7.1.7 Sièges sociaux de Covivio

Depuis 2017, le reporting portant sur les sièges sociaux concerne les sites de Paris et Metz en France, d'Oberhausen et Berlin en Allemagne, Milan et Rome en Italie.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments « corporate » occupés par les équipes de Covivio (périmètre contrôle opérationnel)

Les consommations sont recueillies sur la base des facturations réelles obtenues auprès du *property management* (interne) ou des fournisseurs d'énergie.

	GRI Standards	EPRA BPRs	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			22 427	21 564
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			6/6	6/6
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (en kWh_{ef}/m²/an)	CRE1	Energy-Int	150	147
Intensité (en kWh_{ef}/m²/an)			212	197
Total énergie directe (en kWh_{ef})	302-1	Fuels-Abs	499 389	483 757
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	499 389	483 757
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte	302-1	Elec-Abs	2 858 221	2 689 321
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	1 079 117	1 098 815
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			359 087	438 800
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	16 029	14 922
dont solaire			16 029	14 922
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	1 436 046	1 151 706
Consommation totale d'énergie (en kWh_{ef})			3 357 610	3 173 078
Soit total énergie (en GJ)			12 087	11 423
Consommation totale d'énergie (en kWhep)			4 745 103	4 253 059
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWhep)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWhep)			0	0
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWhep)			4 745 103	4 253 059

	Consommations totales (Abs)			À périmètre constant (LfL)		
	2022	2023	Variation	2022	2023	Variation
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)	22 427	21 564		21 564		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	100%	100%		100%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	6/6	6/6		6/6		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%		
Geré et payé par le locataire			Variation			Variation
Total Électricité (en kWh)	1 438 204	1 537 615	6,9%	1 456 200	1 537 615	5,6%
dont sous-comptage parties privatives	Elec-Abs			Elec-LfL		
dont services communs	1 438 204	1 537 615	6,9%	1 456 200	1 537 615	5,6%
Total Réseaux de chaud et réseaux de froid (en kWh)	1 436 046	1 151 706	- 19,8%	1 426 887	1 151 706	-19,3%
dont sous-comptage parties privatives	DH&C-Abs			DH&C-LfL		
dont services communs	1 436 046	1 151 706	- 19,8%	1 426 887	1 151 706	- 19,3%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	499 389	483 757	- 3,1%	495 622	483 757	- 2,4%
dont sous-comptage parties privatives	Fuels-Abs			Fuels-LfL		
dont services communs	499 389	483 757	- 3,1%	495 622	483 757	- 2,4%
			Intensité (en kWh_{eff}/m²/an)	156,7	147,1	- 6,1%

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)

	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (LfL)			
			2022	2023	Variation	2022	2023	Variation	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			22 427	21 564		21 564			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%		100%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			6/6	6/6		6/6			
Proportion de données estimées			0%	0%	Variation	0%	Variation		
Intensité carbone (en KgeqCO₂/m²/an)	305-4	GHG-Int	20,0	20,3	1,9%	24,0	20,3	-15,2%	
GHG Protocol									
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG -Dir-Abs	87	89	3,3%	GHG -Dir-LfL	86	89	4,1%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG -Indir-Abs	361	349	- 3,3%	GHG -Indir-LfL	432	349	- 19,1%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG -Indir-Abs	0	0		GHG -Indir-LfL	0	0	
Émissions totales (en teqCO ₂ /an)			448	439			518	439	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE				1,9%			- 15,2%		

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 569 teqCO₂ pour une intensité carbone de 26,4kgeqCO₂/m²/an.

Eau – Consommation d'eau totale et ratio d'intensité des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			22 427	21 564
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			6/6	6/6
Intensité eau (en m³/m²/an)	CRE2	Water-Int	0,18	0,24
Consommation totale d'eau (en m³)	303-1	Water-Abs	3 951	5 240
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³)			0	0
Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³)			3 951	5 240
Consommations d'eau – À périmètre constant (LfL)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			21 564	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			6/6	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (en m³/m²/an)			0,18	0,24
Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³)	303-1	Water-LfL	3 951	5 240
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU			32,6%	

Déchets – Masse totale de déchets en tonnes (par type et par mode de traitement) des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)

Production de déchets totale (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2022	2023
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			22 427	20 719
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	96%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			6/6	5/6
Proportion de données estimées			90%	92%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-Abs	387	192
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	0	0
soit en %	306-2		162	106
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)		Waste-Abs	41,7%	55%
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)			387	200
Production de déchets – À périmètre constant (LfL)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²)			20 719	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			96%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			5/6	
Proportion de données estimées			92%	
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-LfL	377	192
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			160	106
soit en %			42%	55%
Variation production de déchets			-48,9%	

3.7.1.8 Données environnementales consolidées Groupe

	GRI	EPRA BPRs	Total Contrôle opérationnel		Total Tertiaire		Total Résidentiel
			2022	2023	2022	2023	2023
Couverture du périmètre de reporting en m ²			574 892	648 603	2 891 588	2 818 958	2 756 716
Couverture du périmètre en surface (%)			98%	100%	90%	91%	95%
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			42/43	43/43	367/413	376/407	4807/4936
Proportion de données estimées					-	1,8%	19%
Intensité (kWhep/m²/an) CRE-1 Energy-Int			119,4	118,7	163,6	171,8	147,6
Intensité (kWhep/m²/an)			133,0	130,5	250,0	255,0	120,9
Total énergie directe (kWhep)	302-1	Fuel-Abs	16 959 846	20 262 405	122 559 238	129 355 409	220 471 680
Gaz naturel (énergie directe) - origine non-renouvelable	302-1	Fuel-Abs	8 843 818	9 570 687	110 742 124	115 002 234	210 718 570
Gaz naturel (énergie directe) - origine renouvelable	302-1	Fuel-Abs	8 116 028	10 691 719	9 507 495	12 094 995	-
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuel-Abs	-	-	2 309 619	2 258 180	8 871 286
Bois (énergie directe)	302-1	Fuel-Abs	-	-	-	-	881 823
Total énergie indirecte (kWhep)	302-1	Elec-Abs	51 674 926	56 728 572	350 529 744	354 889 073	186 426 204
Electricité (énergie indirecte) - origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	5 102 178	6 181 384	201 962 883	199 793 511	9 532 522
Electricité (énergie indirecte) - origine renouvelable	302-1	Elec-Abs	18 715 174	24 750 890	72 615 313	88 562 763	-
Production d'énergie renouvelable (solaire)	302-1	Elec-Abs	32 641	122 414	254 132	390 753	909 145
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	27 890 214	25 796 298	76 205 680	66 532 798	176 893 683
Consommation totale d'énergie (kWhep)			68 634 772	76 990 977	473 088 982	484 244 482	406 897 884
Soit total énergie (GJ)			247 085	277 168	1 703 120	1 743 280	1 464 832
Consommation totale d'énergie (kWhep)			76 436 359	84 633 756	722 866 921	718 777 146	333 403 617
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (kWhep)			77 767 203	84 633 756	806 504 958	750 260 871	350 476 154
INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO₂/m²/an) 305-4 GHG-Int			8,8	7,4	21,1	22,0	29,7
Scope 1 - Emissions directes totales (teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	1 542	1 771	20 403	21 991	45 012
Scope 2 - Emissions indirectes totales (teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	3 521	3 012	40 637	37 095	27 575
Scope 3 - Autres émissions (teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	-	-	-	2 977	9 368
Emissions totales (teqCO₂/an)			5 063	4 783	61 039	62 062	81 955
Emissions prise en compte trajectoire carbone exploitation en réintégrant les extrapolations et l'amont liée à la production d'énergie)	5 151		4 783		91 991	80 690	77 185 ⁽¹⁾
Couverture du périmètre de reporting en m ²			584 902	577 005	2 643 820	2 685 393	130 097
Couverture du périmètre en surface (%)			100%	89%	82%	86%	91% du panel
INTENSITÉ EAU (m³/m²/an) CRE2 Water-Int			0,38	0,39	1,14	1,00	1,12
Consommation totale d'eau (m³) 303-1 Water-Abs			223 873	222 923	3 007 266	2 687 267	159 389
Consommations totale d'eau extrapolée (m ³)			223 873	241 899	3 553 376	3 079 476	3 238 629
Couverture du périmètre de reporting en m ²			495 891	505 278	1 190 046	1 230 610	138 282
Couverture du périmètre (%)			85%	78%	37%	40%	97% du panel
Total déchets non dangereux (tonnes)	306-2		4 855	2 226,3	10 661	9 096	2 994
dont % recyclé			26%	33%	26%	37%	21%

(1) Exclusion des surfaces commerciales du périmètre

Indicateurs environnementaux sans corrections climatiques

	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Résidentiel Allemagne	Hôtels Europe	Corporate	Total opérationnel	Total Groupe
Surface contrôle opérationnel (couverture du reporting en m ²)	256 986	135 916	234 136			21 564	648 603	
Surface totale (couverture du reporting en m ²)	523 475	369 335	234 136	2 756 716	1 670 447	21 564	648 603	5 575 674
Consommation d'énergie contrôle opérationnel (kWh _{ef})	30 725 647	15 859 559	25 956 502			3 092 500	75 634 208	
Consommation d'énergie contrôle opérationnel (kWh _{ef})	37 369 455	15 859 559	26 010 701			4 162 178	83 401 893	
Intensité énergie finale contrôle opérationnel (kWh_{ef}/m²/an)	119,6	116,7	110,9	N/A		143,4	116,6	N/A
Intensité énergie primaire contrôle opérationnel (kWh_{ef}/m²/an)	145,4	116,7	111,1			193,0	128,6	
Consommation totale d'énergie (kWh _{ef})	78 148 460	59 509 337	36 124 388	336 310 362	295 996 078	3 092 500		809 181 126
Consommation totale d'énergie (kWh _{ef})	120 665 194	93 797 464	40 358 923	275 565 678	451 703 181	4 162 178		986 252 618
Intensité énergie finale total portefeuille (kWh_{ef}/m²/an)	149,3	161,1	154,3	122,0	177,2	143,4	N/A	145,1
Intensité énergie primaire total portefeuille (kWh_{ef}/m²/an)	230,5	254,0	172,4	100,0	270,4	193,0		176,9
Scope 1 – Emissions directes totales (teqCO ₂)	1 086	482	0	0	0	85	1 653	
Scope 2 – Emissions indirectes totales (teqCO ₂)	1 019	225	1 331	0	0	340	2 915	
Scope 3 – Autres émissions (teqCO ₂)	2 849	10 037	2 555	67 738	39 906	0	123 085	
Emissions totales (teqCO ₂ /an)	4 954	10 744	3 886	67 738	39 906	424	127 653	
Intensité carbone (kgeqCO₂/m²/an)	9,5	29,1	16,6	24,6	23,9	19,7	7,04	22,9

3.7.2 Indicateurs sociaux

3.7.2.1 UES Covivio France

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023
		Total (CAP Inclus)	302	309	303
Effectif total reporté par genre		Homme	43,0%	45,3%	42,2%
		Femme	57,0%	54,7%	57,8%
		CDI	92,7%	92,2%	90,4%
		Homme	42,9%	44,2%	43,1%
		Femme	57,1%	55,8%	56,9%
		CDD	2,0%	1,0%	0,7%
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre		Homme	0%	66,7%	50,0%
		Femme	100%	33,3%	50,0%
		CAP (Contrats d'Apprentissage)	5,3%	6,8%	8,9%
		Homme	45,3%	57,1%	33,3%
		Femme	54,7%	42,9%	66,7%
		Temps Plein	92,7%	93,9%	94,1%
		Homme	45,0%	46,9%	43,5%
		Femme	55,0%	53,1%	56,5%
Effectif total par type d'emploi reporté par genre		Temps Partiel	7,3%	6,1%	5,9%
		Homme	18,2%	21,1%	22,2%
		Femme	81,8%	78,9%	77,8%
		Paris	74,5%	75,7%	74,9%
		Homme	45,3%	46,6%	43,2%
		Femme	54,7%	53,4%	56,8%
	102-8	Metz	20,2%	18,1%	19,1%
Répartition des employés par zone géographique reporté par genre		Homme	37,7%	42,9%	39,7%
		Femme	62,3%	57,1%	60,3%
		Délégations Régionales	5,3%	6,1%	5,9%
		Homme	31,3%	36,8%	38,9%
		Femme	68,8%	63,2%	61,1%
		Cadre	83,4%	83,8%	82,2%
		Homme	44,4%	46,3%	44,2%
		Femme	55,6%	53,7%	55,8%
		Agent de maîtrise	8,9%	8,4%	8,6%
Répartition des effectifs par catégorie professionnelle		Homme	22,2%	23,1%	30,8%
		Femme	77,8%	76,9%	69,2%
		Employé	7,6%	7,8%	9,2%
		Homme	52,2%	58,3%	35,7%
		Femme	47,8%	41,7%	64,3%
Répartition de la population managériale		Homme manager	46,6%	45,3%	50,6%
		Femme manager	53,4%	54,7%	49,4%
		moins de 30 ans	18,2%	22,0%	21,5%
Répartition des effectifs par tranche d'âge		30-50 ans	53,0%	49,5%	49,2%
		plus de 50 ans	28,8%	28,5%	29,4%



NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023
		Total des départs CDI	25	32	31
Turnover du personnel H/F		Taux de turn-over départs CDI	8,8%	11,4%	10,9%
		Homme	3,9%	4,3%	6,0%
		Femme	4,9%	7,1%	4,9%
Turnover par tranche d'âge		moins de 30 ans	2,5%	2,9%	5,3%
		30-50 ans	5,3%	7,1%	2,5%
		plus de 50 ans	1,1%	1,4%	3,2%
Turnover par zone géographique	401-1	Paris	7,1%	10%	10,2%
		Metz	1,4%	0,7%	0,4%
		Délégations régionales	0,4%	0,7%	0,4%
Turnover moins de 2 ans		Taux de turn-over départs CDI - 2 ans	7,9%	12,9%	10,0%
Taux de nouveaux recrutements par type de contrat		Total des entrées (premier contrat d'entrée au personnel hors remplacement gardiens)	53	67	52
		Total des recrutements CDI	22	38	20
		Dont transformation CDI	9	6	4
		Politique Jeunes (Auxiliaires de vacances et apprentis)	16	23	28
		CDD moyen terme / remplacement	6	6	4
Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé reporté par genre et par catégorie professionnelle	404-1	Par salarié	18,7	21,0	17,9
		Par homme	18,2	22,0	20,7
		Par femme	18,4	20,0	15,6
		Par cadre	20,0	21,00	18,4
		Par agent de maîtrise	18,2	14,00	12,3
		Par employé	5,8	21,0	5,0
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par genre	404-3	Total	99,6%	98,9%	98,2%
		Par homme	100%	98,4%	96,7%
		Par femme	99,4%	99,4%	99,3%
Taux d'absentéisme par genre		Total	2,2%	2,1%	2,7%
		Homme	1,2%	1,0%	1,1%
		Femme	2,9%	3,1%	3,9%
		Total	0,71%	0,00%	0,98%
Taux d'accident du travail par zone géographique et par genre	403-2	Taux de fréquence	4,10	-	6,13
		Taux de gravité	0,09	-	0,27
		Homme	0%	-	0%
		Femme	0,7%	-	0,98%
		Paris	0,7%	-	0,98%
		Metz	0%	-	0%
		Délégations régionales	0%	-	0%
Taux de maladies professionnelles par zone géographique et par genre		Total	0,3%	0,0%	0,0%
Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	102-41	%	100%	100%	100%
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels	405-2	Salaire de base homme (moy) (hors CAP et suspension)	69 753 €	73 245 €	77 760 €
		Salaire de base femme (moy) (hors CAP et suspension)	57 757 €	59 728 €	62 257 €
		Rapport F/H moyen (hors CAP et suspension)	0,83	0,82	0,80
		Salaire base homme (médian)		60 000 €	62 518 €
		Salaire base femme (médian)		49 338 €	49 000 €
		Rapport F/H médian		0,82	0,78
		Salaire base homme cadre	72 210 €	75 798 €	81 177 €
		Salaire base femme cadre	62 499 €	63 448 €	65 589 €
		Rapport F/H cadre	0,87	0,84	0,81
		Salaire base homme agent de maîtrise	36 913 €	36 069 €	36 156 €
		Salaire base femme agent de maîtrise	33 931 €	35 348 €	36 713 €
		Rapport F/H agent de maîtrise	0,92	0,98	1,02
		Salaire base homme employé	30 665 €	31 546 €	N/A
		Salaire base femme employé	26 010 €	33 999 €	N/A
		Rapport F/H employé	0,85	1,08	N/A

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023
Retour au travail et les taux de rétention après congé parental par genre	401-3	Nombre d'employé ayant droit au congé parental (enfants moins de 3 ans)	12,0%	8%	7%
		Femme	7,6%	5%	5%
		Homme	4,3%	3%	2%
		Salariés ayant pris un congé parental (temps partiel ou temps plein)	28,0%	27%	15%
		Femme	100%	100%	100%
		Homme	0%	0%	0%
		Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départ temps plein uniquement)	100%	100%	100%
		Femme	100%	100%	100%
		Homme	NA	NA	NA
		Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départs temps plein uniquement) et toujours employés 12 mois après	100%	100%	100%
		Femme	100%	100%	100%
		Homme	NA	NA	NA
% de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur le programme SST	403-1		100%	100%	100%
Collaborateurs en situation de handicap	indicateur COVIVIO		1,3%	1,9%	1,7%
% d'employés ayant reçu une formation	indicateur COVIVIO		85,0%	74%	78,1%
Masse salariale consacrée à la formation	indicateur COVIVIO		4,08%	3,64%	3,75%
Mobilité interne	indicateur COVIVIO		19	9	6
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires de nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	indicateur COVIVIO		0,4%	0,6%	0,7%
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	indicateur COVIVIO		2,0%	2,0%	2,0%

3.7.2.2 Bureaux Italie

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023
Effectif total reporté par genre		Total	99	104	101
		Homme	49,5%	51,0%	51,5%
		Femme	50,5%	49,0%	48,5%
		CDI	99,0%	96,2%	99,0%
		Homme	49,0%	51,0%	52,0%
		Femme	51,0%	49,0%	48,0%
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	102-8	CDD	1,0%	3,8%	1,0%
		Homme	100%	50,0%	0,0%
		Femme	0%	50,0%	100,0%
		CAP	0%	0%	0%
		Homme	0%	0%	0%
		Femme	0%	0%	0%
Effectif total reporté par zone géographique		Rome	40,4%	41,3%	39,6%
		Homme	32,5%	32,6%	35,0%
		Femme	67,5%	67,4%	65,0%
		Milan	58,6%	58,7%	60,4%
		Homme	60,3%	63,9%	62,3%
		Femme	39,7%	36,1%	37,7%

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023
Effectif total par type d'emploi reporté par genre		Temps plein	94,9%	96,2%	96,0%
		Homme	52,1%	53,0%	53,6%
		Femme	47,9%	47,0%	46,4%
		Temps partiel	5,1%	3,8%	4,0%
		Homme	0%	0,0%	0,0%
		Femme	100%	100,0%	100%
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre		Manager	12,1%	9,6%	9,9%
		Homme	58,3%	50,0%	50,0%
		Femme	41,7%	50,0%	50,0%
		Non Manager	87,9%	90,4%	90,1%
		Homme	48,3%	51,1%	51,6%
		Femme	51,7%	48,9%	48%
Effectif total reporté par tranche d'âge		Moins de 30 ans	6,1%	5,8%	5,9%
		30-50 ans	68,7%	66,3%	67,3%
		Plus de 50 ans	25,3%	27,9%	26,7%
		Total des départs	6	6	8
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	401-1	dont CDD	0%	0%	12,5%
		Turnover CDI	6,5%	6,1%	7,0%
		Homme	4,3%	4,1%	2,0%
		Femme	2,2%	2,0%	5,0%
		Moins de 30 ans	1,1%	0%	0%
		30-50 ans	3,2%	6%	5%
		Plus de 50 ans	2,2%	0%	2%
		Total des entrées	11	11	5
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	401-1	dont CDD	9,1%	36,4%	20%
		Taux de recrutement CDI	10,8%	7,1%	4,0%
		Homme	6,5%	6,1%	2,0%
		Femme	4,3%	1,0%	2,0%
		Moins de 30 ans	3,2%	0,0%	0,0%
		30-50 ans	7,5%	7,1%	4,0%
		Plus de 50 ans	0%	0,0%	0,0%
		Total	27,5	28,0	25,9
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle	404-1	Homme	29,8	29,1	25,5
		Femme	24,6	26,9	26,3
		Managers	34,3	25,4	23,9
		Non Managers	26,2	28,3	26,1
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	404-3	Total	93,9%	94,0%	94,0%
		Homme	93,8%	98,0%	94,2%
		Femme	94,0%	85,7%	93,8%
Taux d'absentéisme		Total	1,0%	2,5%	1,7%
		Homme	0,6%	1,1%	0,91%
Taux de maladies professionnelles		Femme	0,5%	1,4%	2,3%
		Total	0%	0%	0%
Taux d'accident du travail reporté par genre	403-2	Total	0%	0%	0%
		Homme	0%	0%	0%
		Femme	0%	0%	0%
		Taux de fréquence	0	0%	0%
		Taux de gravité	0	0%	0%
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	102-41	Total	100%	100%	100%

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle		Salaire de base femme (moy)	52 101 €	56 626 €	56 617 €
		Salaire de base homme (moy)	64 735 €	66 671 €	70 394 €
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,80	0,85	0,80
		Salaire base homme (médian)		45 008 €	43 858 €
		Salaire base femme (médian)		55 357 €	60 001 €
		Rapport F/H médian		0,85	0,73
		Salaire base femme manager	134 471 €	141 071 €	134 671 €
		Salaire base homme manager	145 081 €	185 000 €	198 000 €
		Rapport F/H manager	0,93	0,85	0,68
		Salaire base femme non manager	42 949 €	46 807 €	47 099 €
		Salaire base homme non manager	51 344 €	54 345 €	56 819 €
	405-2	Rapport F/H non manager	0,84	0,85	0,83
Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés HST visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST	403-1	Total	100%	100%	100%
Collaborateurs en situation de handicap	Indicateur Covivio	Total	4%	3,9%	4%
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Covivio	Total	0,92%	1,0%	1,0%
Taux de formation	Indicateur Covivio	Total	74,7%	100%	100%
Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)	Indicateur Covivio	Total	2	1	1
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur Covivio	Total	0%	0%	0%
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	Indicateur Covivio	Total	NC	NC	NC

3.7.2.3 Allemagne

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023
Effectif total reporté par genre		Total (CAP Inclus)	627	637	632
		Homme	53,3%	52,7%	52,7%
		Femme	46,7%	47,3%	47,3%
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre		CDI	91,4%	93,6%	93,7%
		Homme	53,8%	52,9%	53,4%
		Femme	46,2%	47,1%	46,6%
Effectif total reporté par zone géographique		CDD	6,1%	4,6%	3,8%
		Homme	42,1%	51,7%	29,2%
		Femme	57,9%	48,3%	70,8%
Effectif total par type d'emploi reporté par genre		CAP	2,6%	1,9%	2,5%
		Homme	62,5%	50,0%	62,5%
		Femme	37,5%	50,0%	37,5%
Effectif total par zone géographique		Oberhausen	54,7%	54,2%	54,4%
		Homme	52,2%	51,3%	51,2%
		Femme	47,8%	48,7%	48,8%
Effectif total par zone géographique		Berlin	34,9%	36,9%	37,0%
		Homme	55,7%	55,3%	55,6%
		Femme	44,3%	44,7%	44,4%
Effectif total par zone géographique		Autres villes allemandes	10,4%	8,9%	8,5%
		Homme	50,8%	50,9%	50,0%
		Femme	49,2%	49,1%	50,0%
Effectif total par type d'emploi reporté par genre		Temps plein	80,5%	84,0%	84,0%
		Homme	60,8%	60,2%	60,5%
		Femme	39,2%	39,8%	39,5%
Effectif total par type d'emploi reporté par genre		Temps partiel	19,5%	16,0%	16,0%
		Homme	22,1%	13,7%	11,9%
		Femme	77,9%	86,3%	88,1%

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre		Manager	11,5%	11,9%	13,8%
		Homme	65,3%	63,2%	65,5%
		Femme	34,7%	36,8%	34,5%
		Non Manager	88,5%	88,1%	86,2%
		Homme	51,7%	51,3%	50,6%
		Femme	48,3%	48,7%	49,4%
Effectif total reporté par tranche d'âge		Moins de 30 ans	15,9%	15,5%	16,0%
		30-50 ans	53,4%	53,2%	53,6%
		Plus de 50 ans	30,6 %	31,2%	30,4%
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	401-1	Total des départs	60	91	91
		dont CDD	16,7%	15,4%	20,9%
		Turnover CDI	9,6%	13,4%	12,1%
		Homme	5,6%	8,0%	6,5%
		Femme	4,0%	5,4%	5,5%
		Moins de 30 ans	1,0%	1,9%	1,3%
		30-50 ans	4,8%	7,9%	6,4%
Plus de 50 ans	3,9%	3,7%	4,4%		
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	401-1	Total des entrées	80	100	73
		dont CDD	15%	13%	16,4%
		Taux de recrutement CDI	13,1%	15,2%	10,2%
		Homme	8,5%	9,4%	5,4%
		Femme	4,6%	5,8%	4,9%
		Moins de 30 ans	3%	4,0%	2,7%
		30-50 ans	9%	8,2%	5,9%
Plus de 50 ans	2%	3,0%	1,7%		
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par genre et par catégorie professionnelle	404-1	Total	17,1	21,5	23,5
		Homme	16,3	22,4	25,2
		Femme	17,9	20,6	21,5
		Managers	11,3	21,3	60,1
		Non Managers	18,4	21,5	15,7
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	404-3	Total	67,0%	69,6%	95,8%
		Homme	72,1%	75,2%	96,8%
		Femme	60,8%	63,3%	94,6%
Taux d'absentéisme reporté par genre		Total	3,8%	5,2%	4,2%
		Homme	3,2%	4,3%	4,0%
		Femme	4,2%	6,2%	4,4%
Taux de maladies professionnelles reporté	403-2	Total	0%	0%	0%
		Total	1,75%	1,51%	1,35%
Taux d'accident du travail reporté par genre		Homme	1,95%	0,63%	0,95%
		Femme	1,51%	2,14%	1,81%
		Taux de fréquence	7,81	5,97	5,81
		Taux de gravité	0,012	0,005	0,0017
		Total	93,0%	93,9%	94,5%
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	102-41	Total	93,0%	93,9%	94,5%

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2021	2022	2023
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	405-2	Salaire de base femme (moy)	49 986 €	51 096 €	52 559 €
		Salaire de base homme (moy)	58 255 €	59 089 €	60 452 €
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,86	0,86	0,87
		Salaire base homme (médian)		49 520 €	51 000 €
		Salaire base femme (médian)		54 000 €	56 040 €
		Rapport F/H médian		0,92	0,91
		Salaire base femme manager	75 810 €	78 138 €	77 206 €
		Salaire base homme manager	86 508 €	88 776 €	86 204 €
		Rapport F/H manager	0,88	0,88	0,90
		Salaire base femme non manager	47 291 €	48 291 €	49 756 €
		Salaire base homme non manager	54 293 €	54 378 €	55 184 €
		Rapport F/H non manager	0,87	0,89	0,90
Taux de retour et de rétention après congé parental reporté par genre	414-2	Nombre d'employés ayant droit au congé parental (avec des enfants de moins de 3 ans)	20	6,0%	3,2%
		Homme	7	36,1%	68,4%
		Femme	13	63,9%	31,6%
		Employés ayant fait valoir leur droit au congé parental (temps plein ou temps partiel)	19	100%	100%
		Homme	6	36,1%	68,4%
		Femme	13	63,9%	31,6%
		Taux de retour après congé parental (temps plein uniquement)	14	66,7%	100%
		Homme	6	58,3%	65,0%
		Femme	8	41,7%	35,0%
		Taux de rétention suivant le congé parental (12 mois suivant le retour)	8	38,9%	84,2%
		Homme	4	42,9%	75,0%
Femme	4	57,1%	25,0%		
Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST	403-1	Total	100%	100%	100%
Collaborateurs en situation de handicap	Indicateur Covivio	Total	4%	6,1%	5,5%
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Covivio	Total	0,8%	4%	2,14%
Taux de formation	Indicateur Covivio	Total	37,6%	68%	72%
Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)	Indicateur Covivio	Total	18	19	8
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur Covivio	Total	0,6%	0,8%	1,3%
Subventions au Comité d'Entreprise	Indicateur Covivio	Total	0,2%	0,3%	0,3%

3.7.2.4 Consolidé Groupe

Nombre de salariés	GRI standards	Total	2021	2022	2023
		Total (CAP Inclus)	1028	1050	1036
Effectif total reporté par genre		Homme	513	529	513
		Femme	515	521	523
		CDI	951	981	966
		Homme	476	492	486
		Femme	475	489	480
		CDD	45	36	27
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre		Homme	17	19	8
		Femme	28	17	19
		CAP	32	33	43
		Homme	20	18	19
		Femme	12	15	24
		Site principal 1 (Paris / Milan / Oberhausen)	627	622	611
		Homme	334	300	288
		Femme	293	322	323
Effectif total reporté par zone géographique		Site principal 2 (Metz / Rome / Berlin)	302	352	353
		Homme	130	193	191
	102-8	Femme	172	159	162
		Autres localisations	99	76	72
		Homme	49	36	34
		Femme	50	40	38
		Temps plein	879	925	913
Effectif total par type d'emploi reporté par genre		Homme	482	511	497
		Femme	397	414	416
		Temps partiel	149	125	123
		Homme	31	18	16
		Femme	118	107	107
		Manager	157	157	174
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre		Homme	88	89	101
		Femme	69	68	73
		Non Manager	871	893	862
		Homme	425	440	412
		Femme	446	453	450
Effectif total reporté par tranche d'âge		Moins de 30 ans	161	173	172
		30-50 ans	563	561	556
		Plus de 50 ans	304	316	308
		Total des départs	103	135	133
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge		dont CDD	21,4%	14,8%	17,3%
		Turnover CDI	9,05%	12,1%	11,2%
		Homme	4,9%	6,5%	5,9%
		Femme	4,1%	5,6%	5,3%
		Moins de 30 ans	1,5%	2,0%	2,3%
		30-50 ans	4,8%	7,5%	5,1%
	401-1	Plus de 50 ans	2,8%	2,6%	3,8%
		Total des entrées	138	178	130
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge		dont CDD	27,5%	25,8%	34,6%
		Taux de recrutement CDI	11,17%	13,9%	8,7%
		Homme	6,5%	8,3%	4,4%
		Femme	4,7%	5,6%	4,3%
		Moins de 30 ans	3,2%	5,0%	2,4%
		30-50 ans	6,9%	6,8%	5,1%
		Plus de 50 ans	1,0%	2,0%	1,1%

Nombre de salariés	GRI standards	Total	2021	2022	2023
		Total	19,3	22,2	22,1
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par genre et par catégorie professionnelle	404-1	Homme	19,0	23,2	23,8
		Femme	19,0	21,3	20,4
		Managers	17,9	21,8	43,0
		Non Managers	17,8	21,2	15,8
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	404-3	Total (Moyenne pondérée Groupe)	79,4%	80,6%	96,3%
		Homme	81,3%	83,5%	96,5%
		Femme	77,3%	77,3%	96,0%
Taux d'absentéisme reporté par genre		Total	3,0%	4,0%	3,5%
		Homme	2,5%	3,1%	3,0%
		Femme	3,4%	4,7%	4,1%
Taux de maladies professionnelles reporté	403-2	Total	0,1%	0,0%	0,0%
		Total	1,1%	0,9%	1,1%
Taux d'accident du travail reporté par genre		Homme	1,3%	0,4%	0,6%
		Femme	0,9%	1,2%	1,0%
		Taux de fréquence	5,91	3,6270	5,298
		Taux de gravité	0,0976	0,0304	0,180
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	102-41	Total	95,8%	96,3%	96,6%
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	405-2	Rapport F/H salaire moyen (hors CAP et suspension) (moyenne pondérée Groupe)	0,85	0,85	0,85
		Rapport F/H salaire médian (hors CAP et suspension) (moyenne pondérée Groupe)		0,89	0,86
		Rapport F/H manager	0,88	0,88	0,87
		Rapport F/H non manager	0,87	0,87	0,88
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Covivio	Total	1,8%	3,6%	2,5%
Taux de formation	Indicateur Covivio	Total	55,3%	73%	77%
Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)	Indicateur Covivio	Total	37	29	15
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur Covivio	Total	0,5%	0,6%	1,0%

3.7.3 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne

Le tableau ci-après présente les données relatives à la taxonomie, la méthodologie retenue est détaillée au paragraphe 3.3.4.1.

3.7.3.1 Chiffre d'affaires

Activités économiques	Codes	Chiffre d'affaires absolu	Part du chiffre d'affaires	Critère de contribution substantielle					
				Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco-systèmes
		EUR	%	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL
A. Activités éligibles à la taxonomie									
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)									
Construction de bâtiments neufs	CCM - 7.1	1 508 000	0,12%	OUI					
Rénovation de bâtiments existants	CCM - 7.2	925 000	0,07%	OUI					
Acquisition et détention de bâtiments	CCM - 7.7	305 102 602	24,0%	OUI					
Production d'électricité grâce à la technologie solaire photovoltaïque	CCM - 4.1	473 000	0,04%	OUI					
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (A.1)		308 009 602	24,2%	24,2%	-	-	-	-	-
dont habilitantes		-	0%	0%	-	-	-	-	-
dont transitoires		925 000	0,07%						
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)									
Construction de bâtiments neufs	CCM - 7.1 Economie circulaire - 3.1*	7 974 000	0,6%	EL	N	N	EL	N	N
Acquisition et détention de bâtiments	CCM - 7.7	630 100 978	49,6 %	EL	N	N	N	N	N
Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	Biodiversité - 2.1*	291 495 298	22,9 %	N	N	N	N	N	EL
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)		929 570 275	73,2%	%	%	%	%	%	%
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A)		1 237 578 877	97,4%	%	%	%	%	%	%
B. Activités non éligibles à la taxonomie									
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie (B)		32 623 000 €	2,6%						
Total A + B		1 270 201 877 €	100%						

*Seul le calcul d'éligibilité est requis pour cette année concernant les quatre autres objectifs environnementaux.

Critères d'absence de préjudice important (DNSH - Does Not Significant Harm)

Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco-systèmes	Garanties minimales	Part du chiffre d'affaires alignée (A.1) ou éligible (A.2) sur la taxinomie, année N-1	Catégorie (activité habilitante)	Catégorie (activité transitoire)
O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	%	H	T
	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,03%		
	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0%		T
	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	21,70%		
	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,00%		
							21,7%		
							0%		
							0%		
							2,10%		
							54,70%		
							78,50%		

CCM = Climate Change Mitigation - Atténuation // CCA = Climate Change Adaptation - Adaptation

3.7.3.2 CAPEX

Activités économiques	Codes	Dépenses d'investissement absolues EUR	Part des dépenses d'investissement %	Critère de contribution substantielle					
				Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco-systèmes
				O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL
A. Activités éligibles à la taxonomie									
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)									
Rénovation de bâtiments existants	CCM/CCA - 7.2	66 332 031	13,4%	O	O	N	N	N	N
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM/CCA - 7.3	28 043 296	5,7%	O	O	N	N	N	N
Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulations et de contrôle de la performance énergétique des immeubles	CCM/CCA - 7.5	533 634	0,1%	O	O	N	N	N	N
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM/CCA - 7.6	819 722	0,2%	O	O	N	N	N	N
Acquisition et détention d'immeubles	CCM/CCA - 7.7	266 220 965	53,9%	O	O	N	N	N	N
Services professionnels liés à l'efficacité énergétique des bâtiments	CCM/CCA - 9.3	161 030	0,0%	O	O	N	N	N	N
Dépenses d'investissement des activités durables sur le plan environnemental (A.1)		362 110 678	73,3%	68,6%	73,3%	%	%	%	%
dont habitantes		29 557 682	6,0%	6,0%	%	%	%	%	%
dont transitoires		66 332 031	13,4%	13,4%					
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)									
Acquisition et détention d'immeubles	CCM/CCA - 7.7	132 193 492	26,7%	EL	EL	N	N	N	N
Dépenses d'investissement des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (A.2)		132 193 492	26,7%	%	%	%	%	%	%
Dépenses d'investissement des activités éligibles à la taxonomie (A)		494 304 171	100,0%	%	%	%	%	%	%
B. Activités non éligibles à la taxonomie									
Dépenses d'investissement des activités non éligibles à la taxinomie			0%						
Total A + B		494 304 171	100%						

Critère d'absence de préjudice important (DNSH)							Part des dépenses d'investissement alignée (A.1) ou éligible (A.2) sur la taxinomie, année N-1	Catégorie (activité habitante)	Catégorie (activité transitoire)
Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Biodiversité et éco-systèmes	Pollution	Garanties minimales			
O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	%	H/T	
O	O	O	O	O	O	O	10,40%		T
O	O	O	O	O	O	O	2,80%	H	
O	O	O	O	O	O	O	0,00%	H	
O	O	O	O	O	O	O	0%	H	
O	O	O	O	O	O	O	62%		
O	O	O	O	O	O	O	0%	H	
O	O	O	O	O	O	O	75,1%		
							2,8%		
							10,4%		
							%		
							%		

À noter que dans le cas de Covivio, les CAPEX liés aux activités immobilières alignés au titre de l'objectif d'atténuation le sont *a fortiori* au titre de l'objectif d'adaptation (3.3.4.1). Les CAPEX de l'activité 7.7 sont ainsi indiqués dans la case adaptation mais 57% des CAPEX du Groupe sont également alignés au titre de l'atténuation.

Par ailleurs, pour éviter les double comptage, la priorité a été donnée à l'activité 7.7, si bien qu'un CAPEX d'efficacité énergétique n'est indiqué dans le tableau uniquement s'il se rapporte à des actifs non verts au titre de l'atténuation ou de l'adaptation.

3.7.3.3 OPEX

Activités économiques	Codes	Dépenses d'exploitation absolues	Part des dépenses d'exploitation	Critère de contribution substantielle					
				Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco-systèmes
		EUR	%	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL
A. Activités éligibles à la taxonomie									
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)									
Dépenses d'exploitation des activités durables sur le plan environnemental (A.1)		NC	%	%	%	%	%	%	%
dont habilitantes			%	%	%	%	%	%	%
dont transitoires			%						
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)									
Dépenses d'exploitation des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (A.2)		NC	%	%	%	%	%	%	%
Dépenses d'exploitation des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (A.2)		NC	%	%	%	%	%	%	%
B. Activités non éligibles à la taxonomie									
Dépenses d'exploitation des activités non éligibles à la taxonomie		NC	%						
Total A + B		628 101 030	100%						

Critères d'absence de préjudice important (DNSH - Does Not Significant Harm)

Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco-systèmes	Garanties minimales	Part des dépenses d'exploitation alignée (A.1.) ou éligible (A.2.) sur la taxinomie, année N-1	Catégorie (activité habitante)	Catégorie (activité transitoire)
O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	%	H/T	
							%		
							%		
							%		
							%		

En réalisant un exercice de matérialité sur l'ensemble de ses OPEX, il s'est avéré que les OPEX tombant dans le champ de la taxinomie représentaient environ 9 % des OPEX totales du Groupe. Ces 9% ont été calculés en raisonnant à partir des lignes du compte de résultat. Un exercice plus fin aurait conduit à réduire encore davantage le périmètre des OPEX considérées par la taxinomie.

NC = Non Calculé

NA = Non Applicable (objectifs 3 à 6 non publiés et DNSH non analysés car exemption)



3.7.4 Tableau de concordance – obligations réglementaires

La DPEF de Covivio répond notamment aux obligations du décret du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières, comme le montrent les deux tableaux ci-après.

Thèmes issus de l'article L. 225-102-1 issu de l'ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017	Chapitres
Respect des droits de l'homme	3.6.2
Lutte contre la corruption	3.6.2.2
Conséquences de l'activité sur le changement climatique	3.3.3.1
Engagements sociétaux en faveur du développement durable	3.4.1.
Économie circulaire	3.3.1.3
Lutte contre le gaspillage alimentaire	3.3.2.5
Lutte contre les discriminations et promotion de la diversité	3.5.1.5
Accords collectifs et conditions de travail	3.5.2.1

Les dispositions de la loi du 23 octobre 2018 portant sur la lutte contre l'évasion fiscale sont prises en compte dans la revue des risques de Covivio. Le chapitre 3.6.1.5. décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce. La liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 5.2.3.5. du présent document.

Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (3.2.5), il apparaît que les implications de la loi sur l'alimentation durable du 30 octobre 2018 (lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et alimentation responsable, équitable et durable) semblent limitées pour l'entreprise.

En lien avec la loi n°2023-703 du 1er août 2023 modifiant l'article L225-102-1 du Code de Commerce visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, le groupe prévoit une autorisation d'absence pour les salariés réservistes dans le cas où un salarié se déclarerait auprès de la Direction des Ressources Humaines. A date, cela n'a pas d'impact sur la performance financière du groupe compte tenu de l'absence d'effectif déclaré auprès de Covivio.

Thèmes et sous-thèmes issus du décret du 9 août 2017	Conformité au décret			
	Bureaux France	Bureaux Italie	Allemagne	Hôtels Europe
Emploi				
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique				
Les embauches et les licenciements				
Les rémunérations et leur évolution	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
Organisation du travail				
L'organisation du temps de travail				
L'absentéisme	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
Relations sociales				
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci				
Le bilan des accords collectifs			3.5.2.1	
Santé et sécurité				
Les conditions de santé et de sécurité au travail				
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail			3.5.2.1	
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
Les politiques mises en œuvre en matière de formation, notamment en matière de protection de l'environnement			3.5.1.2	
Le nombre total d'heures de formation	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
Diversité et égalité des chances/égalité de traitement				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations			3.5.2.4	
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives				
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective			3.5.2.1	
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession			3.5.1.5	

Thèmes et sous-thèmes issus du décret du 9 août 2017	Conformité au décret			
	Bureaux France	Bureaux Italie	Allemagne	Hôtels Europe
Emploi				
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique				
Les embauches et les licenciements				
Les rémunérations et leur évolution	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
Organisation du travail				
L'organisation du temps de travail				
L'absentéisme	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
Relations sociales				
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci				
Le bilan des accords collectifs			3.5.2.1	
Santé et sécurité				
Les conditions de santé et de sécurité au travail				
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail			3.5.2.1	
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
Les politiques mises en œuvre en matière de formation, notamment en matière de protection de l'environnement			3.5.1.2	
Le nombre total d'heures de formation	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
Diversité et égalité des chances/égalité de traitement				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations			3.5.2.4	
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives				
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective			3.5.2.1	
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession			3.5.1.5	
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire				
À l'abolition effective du travail des enfants			3.5.1.4	
Politique générale en matière environnementale				
L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement			3.2.5.1	
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement			3.5.2.2.3	
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions			3.3.3	
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours			3.3.3.3	
Pollution et gestion des déchets				
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement			3.3.3.3	
La prise en compte de toute forme de pollution spécifique à une activité, notamment les nuisances sonores et lumineuses			3.3.3.3.2	
Économie circulaire, Prévention et gestion des déchets				
Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets				
Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire			3.3.2.5	
Utilisation durable des ressources				
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales			3.3.2.4	
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation			3.3.1.2	
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables			3.3.2.2	
L'utilisation des sols			3.3.3.2	
Changement climatique				
Les postes significatifs de rejets de gaz à effet de serre			3.3.2.3	

Thèmes et sous-thèmes issus du décret du 9 août 2017	Conformité au décret			
	Bureaux France	Bureaux Italie	Allemagne	Hôtels Europe
L'adaptation aux conséquences du changement climatique			3.3.3.1	
Objectifs de réduction fixés volontairement à moyen long terme pour réduire les GES et moyens mis en œuvre			3.2.6	
Protection de la biodiversité				
Les mesures prises pour développer la biodiversité			3.4.1.4	
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société/Engagements sociétaux en faveur du développement durable				
En matière d'emploi et de développement régional/local			3.4.1.2.1	
Sur les populations riveraines ou locales			3.4.1.2.2	
Les relations et conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations/parties prenantes			3.4.1.1	
Les actions de partenariat ou de mécénat			3.4.1.3	
Sous-traitance et fournisseurs				
La prise en compte dans la politique d'achats de la société des enjeux sociaux et environnementaux				
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale				
La prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et sous-traitants de leur responsabilité sociale et sociétale			3.4.2	
Loyauté des pratiques				
Les actions engagées pour prévenir la corruption			3.6.2	
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs			3.3.3.3	
Droits de l'Homme				
Actions engagées en faveur des droits de l'Homme			3.2.3.3	

Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT

L'OIT a notamment l'objectif que chaque femme et chaque homme puissent accéder à un travail décent et productif dans des conditions de liberté, d'équité, de sécurité et de dignité. Covivio et ses filiales appliquent les conventions de l'OIT (3.6.2). En outre, les pays dans lesquels elles exercent leurs activités ont adopté des législations motivées et guidées par les conventions adoptées par l'Organisation internationale du Travail (OIT).

3.7.5 Index SASB - Real Estate Standard

Sustainability Disclosure Topics & Accounting metrics

Topic	Accounting Metric	Category	Unit of Measure	Code	Residential/				Group
					Offices/ France	Offices/ Italy	Germany	Hotels/ Europe	
Energy Management	Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF -RE-130a.1	3.71.1	3.71.2	3.71.3	3.71.4	3.3.2.2.1
	Total energy consumed by portfolio area with data coverage, percentage grid electricity, and percentage renewable, by property subsector	Quantitative	kWh, %	IF -RE-130a.2	3.71.1	3.71.2	3.71.3	3.71.4	3.3.2.2.1
	Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF -RE-130a.3	3.71.1	3.71.2	3.71.3	3.71.4	N.C.
	Percentage of eligible portfolio that has an energy rating and is certified to energy performance standards, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF -RE-130a.4	(1) 3.3.2.2.3 (2) 3.3.1.3.1	(1) 3.3.2.2.3 (2) 3.3.1.3.1	(1) 3.3.2.2.3 (2) 3.3.1.3.1	(1) 3.3.2.2.3 (2) 3.3.1.3.1	(1) 3.3.2.2.3 (2) 3.3.1.3.1
	Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy	Discussion and analysis	N/A	IF -RE-130a.5	3.3.2.2	3.3.2.2	3.3.2.2	3.3.2.2	3.3.2.2
Water Management	Water withdrawal data coverage as a percentage of total floor area and floor area in regions with High or Extremely High Baseline Water Stress, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF -RE-140a.1	3.71.1	3.71.2	3.71.3	3.71.4	3.3.2.4.1
	Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and percentage in regions with High or Extremely High Baseline Water stress, by property subsector	Quantitative	m ³ , %	IF -RE-140a.2	3.71.1	3.71.2	3.71.3	3.71.4	3.3.2.4.1
	Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF -RE-140a.3	3.71.1	3.71.2	3.71.3	3.71.4	3.71.7
	Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and analysis	N/A	IF -RE-140a.4	3.3.2.4	3.3.2.4	3.3.2.4	3.3.2.4	3.3.2.4
Management of tenant sustainability impacts	Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency-related capital improvements and associated leased floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area, m ²	IF -RE-410a.1	Depending on local regulation and on the types of leases				
	Percentage of tenants that are separately metered or submetered for grid electricity consumption and water withdrawals, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF -RE-410a.2	3.71.1	3.71.2	3.71.3	N.A.	N.A.
	Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants	Discussion and analysis	N/A	IF -RE-410a.3					3.4.3.3
Climate change adaptation	Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	m ²	IF -RE-450a.1					3.3.3.1
	Description of climate change risk exposure analysis, degree of systematic portfolio exposure, and strategies for mitigating risks	Discussion and analysis	N/A	IF -RE-450a.2				Intro 3.3	- TCFD

Activity Metric	Category	Unit of Measure	Code	France Offices	Italy Offices	Germany Offices	Germany Residential	Hotels in Europe	Group
Number of assets, by property subsector	Quantitative	Number	IF-RE-000.A	99	84	22	41 100 units	312	517 & 41 100 residential units
Leasable floor area, by property subsector (including land plots)	Quantitative	m ²	IF-RE-000.A	1046 232	916 575	369 638	2 596 269	43 430 ⁽¹⁾ rooms	4 928 714 m ² & 43 430 rooms
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-000.C	84,2 %	85,9 %	0 %	0 %	100 %	N/A
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-000.C	94,1 %	98,7 %	86,4 %	99,2 %	100 %	96,6 %

(1) 53 000 chambres en incluant les hôtels détenus en partenariat

3.7.6 Tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards

Achats Responsables	Pratiques d'achats/Évaluation environnementale/Droits de l'Homme/Pratiques Emploi des fournisseurs	Bureaux France, Corporate France (Imp Int + Imp Ext) ⁽¹⁾	GRI 308-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères environnementaux – cf. Chapitre 3.4.2 GRI 414-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères sociaux – cf. Chapitre 3.4.2
Biodiversité	Biodiversité	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 304-1 – Habitats protégés ou restaurés. GRI 304-2/GRI 304-3/GRI 304-4 – cf. Chapitre 3.4.1.4
Changement Climatique	Émissions	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 305-1 – Émissions directes de GES (Scope 1). GRI 305-2/GRI 305-5/GRI 305-7 – cf. partie GES de chaque activité, chapitre 3.7.1
Compétences/Talents	Emploi Formation/éducation	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien (Imp Int)	GRI 404-1 – Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle. GRI 404-2/GRI 404-3 – cf. Chapitre 3.7.2
Déchets	Effluents et déchets	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 306-2 – Poids total des déchets par poids et mode de traitement – cf. partie Déchets de chaque activité, chapitre 3.7.1
Développement local	Impacts économiques indirects	Bureaux France (Imp Ext)	GRI 203-1 – Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services – cf. Chapitre 3.4.1.2
Digital/Numérique	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Chapitre 3.7.3
Diversité/Parité	Diversité et égalité des chances Égalité de rémunérations entre Hommes et Femmes Relations employeurs/employés	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien, (Imp Int)	GRI 401-1 – Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique. GRI 401-3/ GRI 402-1/GRI 403-1/GRI 405-2 – cf. Chapitre 3.7.2
Droits de l'Homme	Non-discrimination	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien, (Imp Int + Imp Ext)	GRI 406-1 – Nombre total d'incidents de discrimination et actions correctives mises en place – cf. Chapitre 2.5.2.4. GRI 412-1/GRI 409-1/GRI 414-1
Eau	Eau	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 303-1 – Volume total d'eau prélevé, par source, CRE-2 – Intensité eau des bâtiments en exploitation – cf. partie Eau de chaque activité, chapitre 3.7.1
Énergie	Énergie	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 302-1 – Consommation énergétique au sein de l'organisation, CRE1 – cf. partie Énergie de chaque activité, chapitre 3.7.1 GRI 302-3
Gestion des risques	Santé sécurité des consommateurs	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 416-2 – Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat – CRE-5 – Terrain étant ou devant être assaini pour permettre l'exploitation légale. – cf. Chapitre 3.3.3.3
Gouvernance/Éthique	Éléments généraux d'information Éthique et intégrité/lutte contre la corruption/Conformité	Covivio (Imp Int)	GRI 102-18 – Structure de la gouvernance de l'organisation – cf. Chapitre 3.6.1.1. GRI 205-2 – Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption – cf. Chapitre 3.6.2.1 GRI 102-16 – Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement – cf. Chapitre 3.6.2.2
Mobilités	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Chapitre 3.4.1.5.2
Nouveaux services	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Chapitre 3.3.1.2
Partenariats Locataires	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Chapitre 3.4.3.1
Philanthropie/Mécénat	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Chapitre 3.4.1.3.2
Santé/sécurité/confort	Santé et sécurité des consommateurs	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 416-2 – Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat – cf. Chapitre 3.3.3.3
Valeur Durable	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Chapitre 3.2.2.2
Ville inclusive durable	Impact économique indirect	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 203-1 – Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services – cf. Chapitre 3.4.1.2 CRE7 – Nombre de personnes volontairement ou involontairement déplacées et/ou relogées par développement, détaillé par projet

(1) Imp Int = Impact Interne/Imp Ext = Impact Ex.

3.8 Vérification du tiers indépendant

3.8.1 Vérification des informations sociales, environnementales et sociétales

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière

À l'Assemblée Générale,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant (« tierce partie »), accrédité par le COFRAC (Accréditation COFRAC Inspection, n° 3-1681, portée disponible sur www.cofrac.fr) et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « l'Entité »), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur la conformité de la déclaration consolidée de performance extra-financière, pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (ci-après la « Déclaration ») aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce et sur la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce (ci-après les « Informations ») préparées selon les procédures de l'Entité (ci-après le « Référentiel »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur demande au siège de l'Entité.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de l'Entité

Il appartient à la direction de :

- sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- préparer une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'Entité tel que mentionné ci-avant ;
- ainsi que mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie par le conseil d'administration.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'Entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte), de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce, à notre programme de vérification constitué de nos procédures propres (Programme de vérification de la déclaration de performance extra-financière, du 7 juillet 2023) et à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, Intervention du commissaire aux comptes - Intervention de l'OTI - Déclaration de performance extra-financière, et à la norme internationale ISAE 3000⁽¹⁾ (révisée).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre octobre 2023 et mars 2024 sur une durée totale d'intervention de onze semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené cinq entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration représentant notamment les directions Développement Durable et des Ressources humaines.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2e alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 du Code de commerce lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés ;
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considéré les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour certains risques (Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire, Supply chain responsable, Compétences / Attractivité / Diversité) nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres risques, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection d'entités listées ci-après : Bureaux Italie ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 du Code de commerce ;
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'Entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;

(1) ISAE 3000 (révisée) – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considéré les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail, sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices listées ci-dessus et couvrent entre 10 % et 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests (10 % des effectifs, 13 % des surfaces, 15 % de la valeur part de groupe, 100 % des diagnostics de performance énergétiques réalisés) ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 18 mars 2024

L'organisme tiers indépendant EY & Associés

Philippe Aubain

Associé, Développement Durable

Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

Informations sociales

<i>Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)</i>	<i>Informations qualitatives (actions ou résultats)</i>
L'effectif total	Les mesures mises en œuvre en matière de recrutement
La part des employés en CDI	Les mesures mises en œuvre pour assurer le développement des compétences des salariés
La part de salariés formés	Les dispositifs pour la gestion des carrières
Le nombre moyen d'heures de formation par salarié formé	Les mesures mises en œuvre pour l'attractivité et la rétention des talents
Le turnover du personnel	Les engagements de la société Covivio en faveur de la diversité et de l'égalité salariale
Le nombre de mobilités internes	Les mesures mises en œuvre pour la santé, la sécurité et l'équilibre professionnel des salariés
La part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement	
Le ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes	
La part des employés en CDI	

Informations environnementales

<i>Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)</i>	<i>Informations qualitatives (actions ou résultats)</i>
Le taux de certification du patrimoine (Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe)	Le pilotage des risques sanitaires et environnementaux et la conformité réglementaire
L'intensité énergétique (kWh/m²/an et kWh/m²/an) du parc immobilier	Les mesures prises pour dépasser les standards de construction et lutter contre l'obsolescence des actifs
L'intensité carbone (kgCO ₂ /m²/an) du parc immobilier :	Les résultats des mesures de certification des actifs La trajectoire carbone développée pour les activités de la société Covivio, en ligne avec des objectifs 1,5 et 2 °C et validée par l'initiative Science Based Targets
<ul style="list-style-type: none"> • scope 1, • scope 2 (market-based), • scope 3 dont : <ul style="list-style-type: none"> • émissions issues des consommations d'énergie des parties privatives des bureaux multilocataires, des bureaux monolocataires, des hôtels et du résidentiel en Allemagne, • émissions amont associées aux consommations énergétiques 	Les mesures prises pour dépasser les standards de construction et lutter contre l'obsolescence des actifs
L'intensité eau (m ³ /m²/an) du parc	
Le pourcentage de sites bénéficiant d'une collecte sélective	La quantité de déchets
La part des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux	
Le taux de diagnostics de performance énergétique réalisés (Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne, Hôtels)	

Informations sociétales

<i>Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)</i>	<i>Informations qualitatives (actions ou résultats)</i>
L'accessibilité des transports en commun	Les mesures pour garantir la durabilité de la chaîne d'approvisionnement
Le taux d'accessibilité des immeubles de bureaux aux personnes à mobilité réduite (PMR)	Les relations et la coopération avec les parties prenantes, notamment les clients
Le nombre de fournisseurs évalués par Ecovadis	Les mesures prises pour la protection des données personnelles et immobilières
La note moyenne des fournisseurs évalués	Les partenariats mis en œuvre pour l'intégration de la société Covivio dans la ville durable
Le nombre de sollicitations des déontologues	Les mesures prises pour favoriser la sûreté et l'accessibilité des bâtiments

3.8.2 Vérification du tiers indépendant – Green Bonds Covivio

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi des actifs sélectionnés pour les obligations responsables et sur la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés

A l'attention du Directeur Général,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Covivio (ci-après « la Société ») et en réponse à votre demande, nous vous présentons notre rapport sur la conformité des actifs sélectionnés pour les obligations responsables (ci-après « Green Bonds ») avec les critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi définis dans les critères d'utilisation « Use of Proceeds » des Green Bonds publiés en mai 2022 (ci-après « Sustainable Bond Framework » ⁽¹⁾) et sur la concordance de la valeur de ces actifs avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

Préparation des informations par la société

Comme il n'existe pas de référentiel d'information d'usage courant ni d'ensemble de pratiques établies sur lesquelles s'appuyer pour évaluer et mesurer les informations relatives à la durabilité, différentes techniques de mesures sont acceptables, ce qui peut rendre difficile la comparaison entre les entités au fil du temps.

Par conséquent, les informations doivent être lues et comprises en tenant compte du *Sustainable Bond Framework* disponible sur le site internet de la Société ou à la demande.

Responsabilité de la Société

Il appartient au directeur général de la société d'établir les critères de qualification et de suivi définis dans le *Sustainable Bond Framework*, de s'assurer de leur application et de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement d'informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires et le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du Code de commerce.

Par ailleurs, nous appliquons la norme *International Standard on Quality Management 1* qui implique de définir et mettre en place un système de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les actifs sélectionnés pour les Green Bonds ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le « Sustainable Bond Framework » ;
- d'attester de la concordance avec la comptabilité de la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés.

Il ne nous appartient pas d'évaluer l'alignement du *Sustainable Bond Framework* de la Société avec les *Green Bond Principles* de l'ICMA (*International Capital Market Association*).

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (révisée) – *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information* publiée par l'IAASB (*International Auditing and Assurance Standards Board*).

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de développement durable, placés sous la responsabilité de M. Philippe Aubain, associé.

1. Rapport d'assurance modérée sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et réalisé nos travaux de manière à prendre en compte le risque d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les actifs sélectionnés pour les Sustainable Bonds ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le « Sustainable Bond Framework ». Sur la base de notre jugement professionnel, nous avons notamment mis en œuvre les procédures suivantes :

- Nous avons pris connaissance des modalités de qualification et de suivi des actifs sélectionnés dans le cadre des Green Bonds mises en œuvre dans votre société, et
- Nous avons apprécié la conformité des actifs avec les critères de qualification et de suivi, pour les actifs les plus significatifs, par entretien avec les personnes appropriées dans l'entreprise et/ou par l'observation d'éléments probants.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance modérée est substantiellement inférieur à celui qui aurait été obtenu si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

(1) Communiqué « Sustainable Bond Framework » de mai 2022 disponible en anglais sur les critères de qualification (« Use of Proceeds ») et de suivi (« Reporting ») pour les obligations responsables « Green bonds » disponible à l'adresse <https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2023/08/Covivio-Sustainable-Bond-Framework.pdf>

Informations ou explications sur les critères de qualification et de suivi

- Les critères de qualification et de suivi portent uniquement sur les aspects environnementaux et sociaux des actifs éligibles, à l'exclusion de leurs aspects économiques. Ces critères constituent les critères minimums que doivent satisfaire les actifs éligibles pour être qualifiés « Green Bonds ». Ils concernent la phase de construction et d'exploitation des actifs. La Société a également publié la confirmation du respect de chaque critère pour le portefeuille d'actifs sélectionnés.
- Une partie des critères n'est applicable et vérifiable qu'à l'issue du processus de mise en place des annexes environnementales avec les preneurs, qui est en cours sur l'ensemble des actifs concernés par les *Green Bonds*.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les actifs sélectionnés pour les Green Bonds ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le « *Sustainable Bond Framework* ».

2. Attestation sur la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué, avec le cabinet Mazars, un audit des comptes consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes consolidés pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination de ces informations. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

Notre intervention, qui ne constitue ni un audit ni un examen limité, a été effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Nos travaux ont consisté, par sondage ou au moyen d'autres méthodes de sélection, à :

- prendre connaissance des procédures mises en place par la Société pour déterminer la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée (en quote-part de détention du groupe) sur la base des informations au 31 décembre 2023 (valeurs d'expertises et budgets de travaux pour les actifs en développement) ;
- vérifier la concordance de la valeur des actifs sélectionnés avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- vérifier la concordance de la dette financière externe adossée aux actifs sélectionnés avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (capital restant dû au 31 décembre 2023 au titre des dettes financières externes adossées aux portefeuilles d'actifs, alloué aux actifs sélectionnés sur la base du ratio de LTV du portefeuille correspondant) ;
- rapprocher la quote-part de détention du groupe, retenue pour le calcul de valeur totale du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée en quote-part de détention du groupe, avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- vérifier que la valeur totale du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée (en quote-part de détention du groupe) correspond au montant de 5,3 Md€.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance de la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

Paris-La Défense, le 18 mars 2024

L'un des Commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

Associée

3.8.3 Vérification du tiers indépendant – Green Bonds Covivio Hotels

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi des actifs sélectionnés pour les obligations responsables et sur la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés

A l'attention du Gérant,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Covivio Hotels (ci-après « la Société ») et en réponse à votre demande, nous vous présentons notre rapport sur la conformité des actifs sélectionnés pour les obligations responsables (ci-après « *Green Financing Bonds* ») avec les critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi définis dans les critères d'utilisation « *Use of Proceeds* » des *Green Financing Bonds* publiés en juin 2023 (ci-après « *Green Financing Framework* » ⁽¹⁾) et sur la concordance de la valeur de ces actifs avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

Préparation des informations par la société

Comme il n'existe pas de référentiel d'information d'usage courant ni d'ensemble de pratiques établies sur lesquelles s'appuyer pour évaluer et mesurer les informations relatives à la durabilité, différentes techniques de mesures sont acceptables, ce qui peut rendre difficile la comparaison entre les entités au fil du temps.

Par conséquent, les informations doivent être lues et comprises en tenant compte du *Green Financing Framework* disponible sur le site internet de la Société ou à la demande.

Responsabilité de la Société

Il appartient au directeur général de la société d'établir les critères de qualification et de suivi définis dans le *Green Financing Framework*, de s'assurer de leur application et de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement d'informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires et le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du Code de commerce.

Par ailleurs, nous appliquons la norme *International Standard on Quality Management 1* qui implique de définir et mettre en place un système de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les actifs sélectionnés pour les *Green Financing Bonds* ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le « *Green Financing Framework* » ;
- d'attester de la concordance avec la comptabilité de la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés.

Il ne nous appartient pas d'évaluer l'alignement du *Green Financing Framework* de la Société avec les *Green Bond Principles* de l'ICMA (*International Capital Market Association*).

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (révisée) – *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information* publiée par l'IAASB (*International Auditing and Assurance Standards Board*).

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de développement durable, placés sous la responsabilité de M. Philippe Aubain, associé.

1. Rapport d'assurance modérée sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et réalisé nos travaux de manière à prendre en compte le risque d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les actifs sélectionnés pour les *Green Financing Bonds* ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le « *Green Financing Framework* ». Sur la base de notre jugement professionnel, nous avons notamment mis en œuvre les procédures suivantes :

- Nous avons pris connaissance des modalités de qualification et de suivi des actifs sélectionnés dans le cadre des *Green Financing Bonds* mises en œuvre dans votre société, et
- Nous avons apprécié la conformité des actifs avec les critères de qualification et de suivi, pour les actifs les plus significatifs, par entretien avec les personnes appropriées dans l'entreprise et/ou par l'observation d'éléments probants.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance modérée est substantiellement inférieur à celui qui aurait été obtenu si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

(1) Communiqué « *Green Financing Framework* » de juin 2023 disponible en anglais sur les critères de qualification (« *Use of Proceeds* ») et de suivi (« *Reporting* ») pour les obligations vertes « *Green Financing Bonds* » disponible à l'adresse <https://www.covivio-hotels.fr/wp-content/uploads/sites/8/2023/10/Green-Financing-Framework.pdf>

Informations ou explications sur les critères de qualification et de suivi

- Les critères de qualification et de suivi portent uniquement sur les aspects environnementaux et sociaux des actifs éligibles, à l'exclusion de leurs aspects économiques. Ces critères constituent les critères minimums que doivent satisfaire les actifs éligibles pour être qualifiés « Green Bonds ». Ils concernent la phase de construction et d'exploitation des actifs. La Société a également publié la confirmation du respect de chaque critère pour le portefeuille d'actifs sélectionnés.
- Une partie des critères n'est applicable et vérifiable qu'à l'issue du processus de mise en place des annexes environnementales avec les preneurs, qui est en cours sur l'ensemble des actifs concernés par les *Green Financing Bonds*.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les actifs sélectionnés pour les *Green Financing Bonds* ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le « *Green Financing Framework* ».

2. Attestation sur la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué, avec le cabinet Mazars, un audit des comptes consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes consolidés pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination de ces informations. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

Notre intervention, qui ne constitue ni un audit ni un examen limité, a été effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Nos travaux ont consisté, par sondage ou au moyen d'autres méthodes de sélection, à :

- prendre connaissance des procédures mises en place par la Société pour déterminer la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée (en quote-part de détention du groupe) sur la base des informations au 31 décembre 2023 ;
- vérifier la concordance de la valeur des actifs sélectionnés avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- vérifier la concordance de la dette financière externe adossée aux actifs sélectionnés avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (capital restant dû au 31 décembre 2023 au titre des dettes financières externes adossées aux portefeuilles d'actifs, alloué aux actifs sélectionnés sur la base du ratio de LTV du portefeuille correspondant) ;
- rapprocher la quote-part de détention du groupe, retenue pour le calcul de valeur totale du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée en quote-part de détention du groupe, avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- vérifier que la valeur totale du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée (en quote-part de détention du groupe) correspond au montant de 2,9 Md€ au 31 décembre 2023.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance de la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

Paris-La Défense, le 18 mars 2024

L'un des Commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG et Autres

Pierre Lejeune

Associé

Annexe

Covivio exprime sa Raison d’Être

Depuis plus de 20 ans, Covivio contribue à façonner les grandes villes européennes, en concevant pour ses clients des bureaux, des hôtels et des logements. En adoptant en 2018 sa nouvelle identité, Covivio a affirmé son ambition de se rapprocher encore davantage de ses utilisateurs finaux et créer pour eux des espaces vivants pour travailler, voyager, habiter. Aujourd’hui, le Conseil d’Administration et les équipes de Covivio ont décidé d’aller plus loin et d’exprimer comment nous entendons apporter, en associant l’ensemble de nos parties prenantes, notre contribution aux principaux enjeux sociaux, environnementaux et économiques. Nous avons ainsi défini notre Raison d’Être...

Construire du bien-être et des liens durables

En offrant dans chacun de nos immeubles un haut niveau de bien-être, Covivio enrichit les relations entre les personnes et contribue ainsi à l’épanouissement de chacun, l’efficacité des organisations et la durabilité des modes de développement. Notre Raison d’Être met l’humain au cœur de la ville, inscrit nos activités dans la durée et constitue la colonne vertébrale de notre développement. Elle nous incite à prendre des engagements concrets et ambitieux auprès de l’ensemble de nos parties prenantes.

Pour nos clients, nous mettons à disposition des lieux et des services qui facilitent et enrichissent les échanges et assurent bien être et confort : qualité des emplacements, proximité des transports publics, qualité de l’air, confort acoustique et thermique, lumière naturelle, espaces verts, mixité et flexibilité des usages, concepts hôteliers « comme à la maison », autant d’atouts pour accompagner les utilisateurs de nos espaces dans leurs moments de vie, les connecter entre eux, accroître leurs opportunités de relations et d’échanges, et leur permettre de révéler tout leur potentiel.

À nos actionnaires et nos partenaires financiers, nous assurons la solidité long terme de notre modèle d’affaires, qui articule les métiers d’investisseur, de développeur, de gestionnaire et de créateur de services, tout au long d’une chaîne de création de valeur. Ils peuvent compter sur notre exigence en matière de transparence et de reporting.

Avec nos fournisseurs et conseils, nous établissons des relations de qualité, durables et équilibrées, fondées sur la confiance et le respect des engagements. Travailler avec nous implique de partager notre Raison d’Être et de contribuer à l’atteinte de nos ambitions.

Pour nos équipes, le bien-être au travail et la richesse des liens professionnels sont le socle de notre marque employeur. Soucieux du développement des talents, et en complément de nos actions en faveur de l’égalité professionnelle femmes-hommes, du maintien en emploi des seniors et de la qualité de vie au travail, nous coconstruisons avec nos collaborateurs leurs parcours professionnels et le développement de leurs compétences.

Aux côtés des collectivités, nous contribuons à l’attractivité des territoires. Nous favorisons l’émergence de pratiques et d’innovations écoresponsables en matière de qualité de vie urbaine, d’ouverture des immeubles sur la ville, de développement de la biodiversité, de gestion des déchets... Nous contribuons ainsi aux enjeux de la ville de demain, moins énergivore, connectée et soucieuse du bien-être social, de la qualité environnementale, plaçant l’humain au centre de son écosystème.

Pour les générations futures et notre planète, parce que le bien-être et la qualité des relations sont indissociables de la préservation de notre environnement, nous inscrivons notre empreinte immobilière et servicielle dans le cadre des objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies, via des engagements ambitieux, précis et publics. Parce que le bien-être individuel et collectif ne peut se développer durablement que dans une société où cohabitent harmonieusement l’ensemble des corps sociaux, nous nous mobilisons pour contribuer à réduire les inégalités facteurs de déséquilibres et de fragilités.

Pour ce faire, nous prenons les engagements suivants

Pour améliorer notre impact sur l’environnement

- Dès 2020, tous nos nouveaux projets de développement disposeront d’espaces verts (terrasses, patios, roof tops, agriculture urbaine...)
- En 2025, 100 % de notre patrimoine sera « vert » (certification ou labellisation sur le bâti ou l’exploitation).
- À 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. Nous leur communiquerons les résultats et investirons avec elles dans les points d’amélioration exprimés.

Pour renforcer nos engagements sociétaux

- En 2020, Covivio créera une Fondation qui fédérera l’ensemble de nos actions en faveur de l’égalité des chances et la préservation de l’environnement.
- Afin que nos équipes contribuent à démultiplier nos engagements, les collaborateurs de Covivio pourront consacrer chaque année une journée solidaire pour accompagner un projet sociétal identifié par la Fondation.

En 2020, afin de suivre ces engagements associés à notre Raison d’Être, les challenger et les renouveler, Covivio créera un **Comité des Parties Prenantes**, qui rassemblera clients, fournisseurs et partenaires, représentants des équipes, actionnaires, collectivités, urbanistes, sociologues... Chaque année, ce Comité rendra publiques les conclusions de ses travaux sur le suivi de nos objectifs liés à la Raison d’Être, et ses propositions de nouveaux engagements.



Châtillon IRO
© Covivio / DR

4

Renseignements financiers

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2023	289	4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	354
4.1.1 État de situation financière	289	4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2023	360
4.1.2 État du résultat net	291	4.4.1 Bilan	360
4.1.3 État du résultat global	292	4.4.2 Compte de Résultat	362
4.1.4 État de variations des capitaux propres	293	4.5 Annexes aux comptes individuels	363
4.1.5 Tableau des flux de trésorerie	294	4.5.1 Événements significatifs de l'exercice	363
4.2 Annexes aux comptes consolidés	295	4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables	365
4.2.1 Principes généraux	295	4.5.3 Explications des postes du bilan	368
4.2.2 Gestion des risques financiers	296	4.5.4 Notes sur le compte de Résultat	380
4.2.3 Périmètre de consolidation	299	4.5.5 Engagements hors bilan	386
4.2.4 Événements significatifs de l'exercice	312	4.5.6 Renseignements divers	388
4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière	314	4.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	397
4.2.6 Notes sur l'ÉTAT du Résultat net	337	4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2023	403
4.2.7 Autres éléments d'information	343		
4.2.8 Informations sectorielles	349		
4.2.9 Événements postérieurs à la clôture	353		

		4.2.4.3 Bureaux Italie	312
		4.2.4.4 Hôtels en Europe	312
		4.2.4.5 Résidentiel Allemagne	313
		4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière	314
		4.2.5.1 Patrimoine	314
		4.2.5.2 Actifs financiers	321
		4.2.5.3 Participations dans les entreprises associées et coentreprises	322
		4.2.5.4 Impôts différés à la clôture	324
		4.2.5.5 Prêts et créances à court terme	325
		4.2.5.6 Stocks et encours	325
		4.2.5.7 Créances clients	326
		4.2.5.8 Autres créances	326
		4.2.5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie	327
		4.2.5.10 Capitaux propres	327
		4.2.5.11 État des dettes	328
		4.2.5.12 Provisions pour risques et charges	335
		4.2.5.13 Autres dettes Court terme	336
		4.2.5.14 Comptabilisation des actifs et passifs financiers	336
	4.2.6	Notes sur l'état du résultat net	337
		4.2.6.1 Principes comptables	337
		4.2.6.2 Résultat d'exploitation	337
		4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs	340
		4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des Immeubles	340
		4.2.6.5 Résultat des cessions de titres	340
		4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre	340
		4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net	340
		4.2.6.8 Résultat financier	341
		4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés	341
	4.2.7	Autres éléments d'information	343
		4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel	343
		4.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action	345
		4.2.7.3 Engagements hors bilan	346
		4.2.7.4 Transactions entre parties liées	347
		4.2.7.5 Rémunération des dirigeants de Covivio	347
		4.2.7.6 Honoraires des Commissaires aux comptes	348
		4.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne	348
	4.2.8	Informations sectorielles	349
		4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8	349
		4.2.8.2 Immobilisations incorporelles	349
		4.2.8.3 Immobilisations corporelles	349
		4.2.8.4 Immeubles de placement/ immeubles destinés à être cédés	350
		4.2.8.5 Immobilisations financières	350
		4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres	351
		4.2.8.7 Passifs financiers	351
		4.2.8.8 Instruments dérivés	351
		4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel	352
	4.2.9	Événements postérieurs à la clôture	353
	4.3	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	354
4.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2023	289	
4.1.1	État de situation financière	289	
4.1.2	État du résultat net	291	
4.1.3	État du résultat global	292	
4.1.4	État de variations des capitaux propres	293	
4.1.5	Tableau des flux de trésorerie	294	
4.2	Annexes aux comptes consolidés	295	
4.2.1	Principes généraux	295	
4.2.1.1	Référentiel comptable	295	
4.2.1.2	Estimations et jugements	295	
4.2.1.3	Prise en compte des effets des changements climatiques	296	
4.2.1.4	IFRS 7 – Table de correspondance	296	
4.2.2	Gestion des risques financiers	296	
4.2.2.1	Risque de commercialisation des immeubles en développement	296	
4.2.2.2	Risque de liquidité	296	
4.2.2.3	Risque de taux	297	
4.2.2.4	Risque de contreparties financières	297	
4.2.2.5	Risque de contreparties locatives	298	
4.2.2.6	Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	298	
4.2.2.7	Risque de taux de change	298	
4.2.2.8	Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations	299	
4.2.2.9	Environnement fiscal	299	
4.2.3	Périmètre de consolidation	299	
4.2.3.1	Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation	299	
4.2.3.2	Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation	300	
4.2.3.3	Liste des sociétés consolidées	300	
4.2.3.4	Évaluation du contrôle	311	
4.2.4	Événements significatifs de l'exercice	312	
4.2.4.1	Environnement macroéconomique	312	
4.2.4.2	Bureaux France	312	

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2023

4.1.1 État de situation financière

Actif

(En milliers d'euros)	Note 4.2.5.	31/12/2023	31/12/2022
Actifs incorporels	1.2		
Écarts d'acquisition		117 356	120 102
Autres immobilisations incorporelles		19 249	17 194
Actifs corporels	1.2		
Immeubles d'exploitation		1 468 098	1 471 533
Autres immobilisations corporelles		39 978	40 332
Immobilisations en cours		85 363	68 470
Immeubles de placement	1.3	20 186 471	22 964 769
Actifs financiers non courants	2.2	117 782	113 872
Participations dans les entreprises mises en équivalence	3.2	374 918	401 058
Impôts Différés Actifs	4	72 315	86 378
Instruments dérivés long terme	11.4	360 430	663 944
Total actifs non courants		22 841 961	25 947 653
Actifs destinés à la vente	1.3	326 649	259 400
Prêts et créances	5	40 589	41 371
Stocks et en-cours	6.2	307 526	264 032
Instruments dérivés court terme	11.4	161 652	149 332
Créances clients	7	322 956	344 714
Créances fiscales		29 476	28 342
Autres créances	8	88 395	160 137
Charges constatées d'avance		6 337	4 447
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9	900 619	461 541
Total actifs courants		2 184 198	1 713 316
TOTAL ACTIF		25 026 159	27 660 969



Passif

(En milliers d'euros)	Note 4.2.5.	31/12/2023	31/12/2022
Capital		303 019	284 358
Primes		4 311 423	4 053 017
Actions propres		- 29 791	- 42 873
Réserves consolidées		4 791 151	4 527 814
Résultat		- 1 418 785	620 694
Total capitaux propres groupe	10	7 957 017	9 443 010
Participations ne donnant pas le contrôle		4 006 151	4 648 499
Total capitaux propres		11 963 167	14 091 509
Emprunts long terme	11.2	9 324 322	9 734 862
Passifs locatifs Long Terme	11.5	305 044	298 206
Instruments dérivés long terme	11.4	116 305	221 640
Impôts Différés Passifs	4	1 053 540	1 320 034
Engagements de retraite et autres	12.2	35 442	38 075
Autres dettes long terme		35 547	35 492
Total passifs non courants		10 870 200	11 648 309
Passifs destinés à être cédés		6 644	-
Dettes fournisseurs		188 461	146 847
Dettes fournisseurs d'immobilisations		39 310	67 402
Emprunts court terme	11.2	1 382 845	1 232 805
Passifs locatifs Court Terme	11.5	9 027	8 882
Instruments dérivés court terme	11.4	68 800	78 760
Dépôts de garantie		1 448	817
Avances et acomptes reçus		246 913	196 641
Provisions court terme	12.2	11 035	17 767
Impôts courants		67 383	33 903
Autres dettes court terme	13	118 002	117 464
Produits constatés d'avance		52 926	19 863
Total passifs courants		2 192 792	1 921 151
TOTAL PASSIF		25 026 159	27 660 969

4.1.2 État du résultat net

(En milliers d'euros)	Note 4.2.	31/12/2023	31/12/2022
Loyers	6.2.1	935 005	905 981
Charges locatives non récupérées	6.2.2	- 37 350	- 40 124
Charges sur Immeubles	6.2.2	- 30 786	- 29 133
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	- 3 391	5 616
Loyers nets		863 478	842 340
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	6.2.3	91 342	74 929
Résultat des autres activités	6.2.3	8 503	20 310
Revenus de gestion et d'administration		19 087	16 071
Frais liés à l'activité		- 7 443	- 7 649
Frais de structure		- 131 051	- 129 654
Coût de fonctionnement net	6.2.4	- 119 406	- 121 232
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	- 73 592	- 58 932
Variation nette des provisions et autres	6.2.5	24 980	12 567
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		795 305	769 983
Résultat net des immeubles en stock		- 125	- 2 361
Résultat des cessions d'actifs	6.3	- 37 862	- 491
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	- 2 437 342	18 205
Résultat de cession de titres	6.5	- 933	24 876
Résultat des variations de périmètre	6.6	- 4 195	- 432
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		- 1 685 151	809 780
Coût de l'endettement financier net	6.7	- 165 599	- 139 702
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	5.11.5	- 15 941	- 15 812
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6.8	- 207 671	582 604
Actualisation et résultat de change	6.8	352	- 589
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.8	- 1 776	- 1 453
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	5.3.2	- 34 364	51 001
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		- 2 110 150	1 285 830
Impôts différés	6.9.2	253 826	- 113 991
Impôts sur les sociétés	6.9.2	- 46 541	- 23 938
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		- 1 902 865	1 147 901
Profit ou perte après impôt des activités abandonnées		-	-
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES		-	-
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		- 1 902 865	1 147 901
dont résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		- 484 080	527 207
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE		- 1 418 785	620 694
Résultat Net Groupe par action (en €)	7.2	- 14,55	6,61
Résultat Net Groupe dilué par action (en €)	7.2	- 14,46	6,57



4.1.3 État du résultat global

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	- 1 902 865	1 147 901
Écarts de conversion	5 775	- 5 885
Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture	- 8 516	20 441
Impôts différés sur éléments recyclables	869	- 1 617
Autres éléments du résultat global recyclables en résultat	- 1 872	12 939
Écarts actuariels sur avantages du personnel	1 247	13 395
Variation de valeur des actifs d'exploitation	-	-
Impôts différés sur éléments non recyclables	- 877	- 4 215
Autres éléments du résultat global non recyclables en résultat	370	9 180
Autres éléments du résultat global	- 1 502	22 119
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	- 1 904 367	1 170 020
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	- 1 419 494	632 623
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	- 484 873	537 397

4.1.4 État de variations des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains & pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2021	283 946	4 119 793	- 21 304	4 818 896	- 7 521	9 193 810	4 428 828	13 622 638
Distribution de dividendes	-	- 66 352	-	- 286 983	-	- 353 335	- 183 500	- 536 835
Augmentation de capital	412	- 431	-	19	-	-	8 109	8 109
Affectation à la réserve légale	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	7	- 21 569	- 16 887	-	- 38 449	- 15	- 38 464
Résultat Global Total de la période	-	-	-	620 694	11 929	632 623	537 397	1 170 020
<i>Dont écarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés</i>	-	-	-	-	5 704	5 704	3 476	9 180
<i>Dont écarts de conversion</i>	-	-	-	-	- 2 583	- 2 583	- 3 302	- 5 885
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés</i>	-	-	-	-	8 808	8 808	10 016	18 824
<i>Dont résultat net</i>	-	-	-	620 694	-	620 694	527 207	1 147 901
Variation de périmètre et taux	-	-	-	1 591	-	1 591	- 142 320	- 140 729
Paiements fondés en actions	-	-	-	6 770	-	6 770	-	6 770
Situation au 31 décembre 2022	284 358	4 053 017	- 42 873	5 144 100	4 408	9 443 010	4 648 499	14 091 509
Distribution de dividendes	-	- 6	-	- 351 890	-	- 351 896	- 183 990	- 535 886
Augmentation de capital	18 661	260 278	-	-	-	278 939	26 598	305 537
Affectation à la réserve légale	-	- 1 866	-	1 866	-	-	-	-
Autres	-	-	13 082	- 14 174	-	- 1 092	131	- 961
Résultat Global Total de la période	-	-	-	- 1 418 785	- 709	- 1 419 494	- 484 873	- 1 904 367
<i>Dont écarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés</i>	-	-	-	-	232	232	138	370
<i>Dont écarts de conversion</i>	-	-	-	-	2 533	2 533	3 242	5 775
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés</i>	-	-	-	-	- 3 474	- 3 474	- 4 173	- 7 647
<i>Dont résultat net</i>	-	-	-	- 1 418 785	-	- 1 418 785	- 484 080	- 1 902 865
Variation de périmètre et taux	-	-	-	- 6	-	- 6	- 214	- 220
Paiements fondés en actions	-	-	-	7 556	-	7 556	-	7 556
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2023	303 019	4 311 423	- 29 791	3 368 667	3 699	7 957 017	4 006 150	11 963 167

4.1.5 Tableau des flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net de la période		- 1 902 865	1 147 901
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	4.2.6.2.5	69 556	62 272
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	4.2.5.11.4 & 4.2.6.4	2 645 012	- 600 808
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions		7 815	5 920
Autres produits et charges calculés		- 7 403	- 21 299
Plus et moins-values de cession		40 389	- 24 078
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		34 364	- 51 001
Dividendes (titres non consolidés)		- 159	-
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		886 709	518 908
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	4.2.6.7 & 4.2.6.8	166 384	143 798
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.2.6.9.2	- 207 285	137 929
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		845 808	800 635
Impôt versé		- 14 118	- 19 632
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	4.2.5.7.2	193 460	- 82 942
Flux net de trésorerie généré par l'activité		1 025 150	698 061
Incidence des variations de périmètre	4.2.6.6	676	182 541
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2.5.1.2	- 484 492	- 567 834
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2.5.1.2	627 244	687 340
Acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		- 208	- 300
Cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		24	293
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		17 298	7 560
Variation des prêts et avances consentis		9 255	13 651
Autres flux liés aux opérations d'investissement		1 214	- 2
Flux net de trésorerie des opérations d'investissement		171 012	323 250
Incidence des variations de périmètre		- 1 561	- 132
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital		-	-
Versées par les actionnaires de la société mère		-	-
Versées par les intérêts non contrôlant	4.1.4	26 598	8 109
Acquisitions et cessions d'actions propres	4.1.4	- 1 160	- 38 449
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-	-
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	4.1.4	- 72 957	- 353 335
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	4.1.4	- 183 990	- 183 500
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	4.2.5.11.2	1 416 295	1 442 104
Remboursements d'emprunts (y compris dettes sur passifs locatifs)	4.2.5.11.2	- 1 691 803	- 2 356 649
Intérêts financiers nets versés (y compris intérêts sur passifs locatifs)		- 169 492	- 144 870
Autres flux sur opérations de financement		- 44 845	- 29 094
Flux net de trésorerie des opérations de financement		- 722 914	- 1 655 817
Impact de la variation des taux de change		934	- 920
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE		474 182	- 635 427
Trésorerie d'ouverture		425 364	1 060 791
Trésorerie de clôture		899 546	425 364
VARIATION DE TRÉSORERIE		474 182	- 635 427

4.2 Annexes aux comptes consolidés

4.2.1 Principes généraux

4.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2023 du groupe Covivio sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 15 février 2024.

Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2023 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2022 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2023 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2023 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », adoptés le 19 novembre 2021 ; La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme. Ce texte ne concerne que les émetteurs des contrats d'assurance. Il n'y a pas d'impact pour le groupe
- amendements IAS 8 « Définition des estimations comptables », adoptés le 2 mars 2022 ; ces amendements visent à faciliter la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables ; Ces amendements n'ont pas eu d'impact sur la période, en l'absence de changement de méthode comptable et d'estimation comptable
- amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Practice Statement 2 – Disclosure of Accounting Policies », adoptés le 2 mars 2022 ; ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes annuels
- amendements IAS 12 « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction », publiés le 7 mai 2021 ; cet amendement précise la manière dont les entités doivent comptabiliser les impôts différés sur des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement. L'impact net des impôts différés actifs et passifs sur IFRS 16 est non significatif, ces impôts différés n'ont pas été appréhendés dans les comptes consolidés

- amendements IAS 12 Réforme fiscale internationale – Règles modèles Pilier 2. Issue d'un projet de l'OCDE et de la commission européenne, cette réforme qui vise à garantir une imposition minimale effective de 15 % des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€ a été introduite par la plupart des pays membres et sera applicable à compter de l'exercice 2024. À ce jour, il existe, toutefois, un certain nombre d'incertitudes sur la mise en œuvre des règles relatives, notamment, au champ d'application (en particulier pour les sociétés qui appliquent le régime SIIC ou équivalent) et aux modalités de calcul, qui ne permettent pas encore de communiquer une estimation fiable des impacts de cette réforme pour le groupe

- des précisions sont attendues des instances représentatives de la réforme dans les premiers mois de l'exercice 2024 et devraient permettre d'estimer de manière plus fiable l'enjeu pour le groupe de ces nouvelles dispositions PILIER 2.

Nouvelles normes publiées en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application n'est pas encore possible :

- amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants ». Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée
- amendements IFRS 16 Dette de loyer dans une transaction de cession-bail
- amendement IAS 7 & IFRS 7 Accords de financement des fournisseurs.

4.2.1.2 Estimations et jugements

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers.

Les estimations significatives réalisées par le groupe Covivio pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des immobilisations incorporelles
- l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers dérivés
- l'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Covivio révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Ces estimations tiennent compte, le cas échéant, des impacts financiers liés aux engagements pris par le Groupe sur les effets du changement climatique (note 4.2.1.3 de l'Annexe des comptes consolidés). Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques

Covivio a annoncé en 2021 une nouvelle trajectoire carbone et a relevé ses ambitions pour atteindre 40 % de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030. Cet objectif, qui concerne l'ensemble des scopes 1, 2 et 3, couvre l'intégralité des activités en Europe et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. De surcroît, Covivio vise le *Net Zero Carbon* dès 2030 sur ses scopes 1 et 2. Afin de mieux caractériser les effets financiers de la mise en œuvre de sa stratégie climat, Covivio a évalué le montant nécessaire à investir sur son parc d'ici 2030, qui s'élève à 254 M€.

Covivio a poursuivi sa dynamique en matière de certification environnementale : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREAM, LEED ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteint 95,3 % au 31 décembre 2023, en ligne avec l'objectif de 100 % à fin 2025. Covivio s'est également fixé des objectifs ambitieux de réduction des consommations énergétiques carbone. Elle s'accompagne d'un engagement renforcé pour la construction et la rénovation des immeubles depuis plus de dix ans. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte de la nouvelle trajectoire bas-carbone à l'échelle européenne. Par ailleurs, conformément à la Réglementation européenne, Covivio a publié pour la première fois en 2022 ses taux d'éligibilité et d'alignement à la taxonomie européenne pour les objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique et publiera cette année en complément les indicateurs d'éligibilité liés aux quatre grands autres objectifs environnementaux. (chapitre 3 – Déclaration de Performance Extra-Financière du document d'enregistrement universel).

4.2.2 Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières de la société l'exposent aux risques suivants :

4.2.2.1 Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le groupe réalise des développements immobiliers. À ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le paragraphe 4.2.5.1.4.

Covivio a renforcé son engagement en faveur de la prise en compte des critères ESG dans la conduite et le développement de ses activités en proposant à ses actionnaires une résolution « Say On Climate ». Cette résolution, qui prend en compte l'actuel plan climat à horizon 2030 validé par le Conseil d'Administration en 2021 et 2022, a été approuvée par plus de 94 % des actionnaires réunis à l'occasion de l'Assemblée générale 2023. Ainsi, Covivio donne une nouvelle impulsion à ses ambitions pour un immobilier plus durable et plus responsable.

Par ailleurs, dans sa composante financement, Covivio a procédé à la requalification de 100 % de ses souches obligataires en obligations vertes suite à la publication de son nouveau *Sustainable Bond Framework* en 2022. Ce document précise les critères environnementaux retenus pour sélectionner les actifs éligibles en intégrant notamment les critères de la taxonomie européenne. Dans cette continuité, Covivio Hotels, filiale cotée détenue à 43,86 %, s'est dotée d'un Green Financing Framework et a procédé à son tour à la requalification en obligations vertes de l'ensemble de ses souches obligataires.

Enfin, afin de mieux appréhender les risques et opportunités liés au changement climatique, Covivio publie chaque année un reporting intégrant les recommandations de la TCFD (*Taskforce on Climate Financial related Disclosures*) et réalise régulièrement des analyses de résilience climatique de son parc. En juin 2023, le Groupe a publié son second Rapport Climat, disponible sur [son site Internet](#).

La prise en compte des effets liés aux changements climatiques n'a pas eu d'impact matériel sur les jugements exercés et les principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

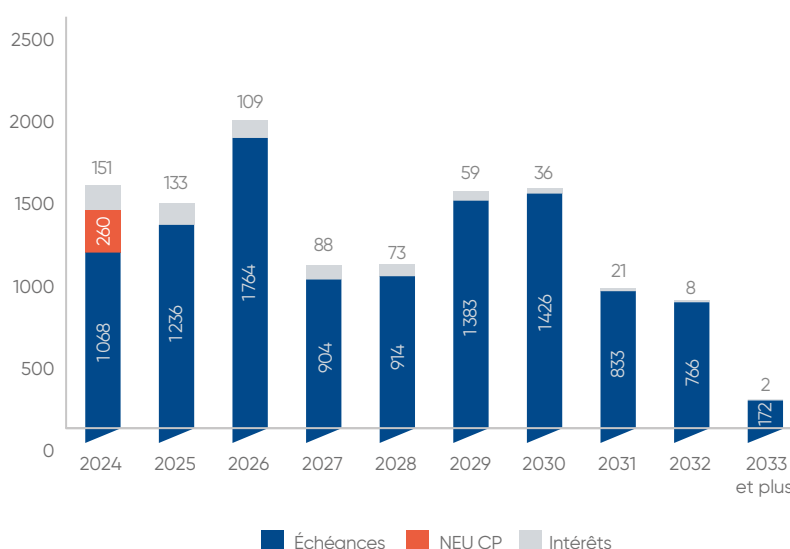
4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance

• Risque de liquidité	• § 4.2.2.2
• Sensibilité des frais financiers	• § 4.2.2.3
• Risque de crédit	• § 4.2.2.4
• Risque de marché	• § 4.2.2.6
• Risque de change	• § 4.2.2.7
• Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	• § 4.2.5.1.5
• Covenants	• § 4.2.5.11.6

4.2.2.2 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 31 décembre 2023, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 3 139 M€ et sont composées de 2 047 M€ de ligne de crédits confirmées non utilisées (soit 1 739 M€ en part du groupe), de 901 M€ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et de 191 M€ de découverts autorisés non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 31 décembre 2023 :



Les échéances à moins d'un an de l'histogramme ci-dessus comprennent 223 M€ de NEU Commercial Paper et 37 M€ de NEU MTN.

Le montant des intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2023 et du taux moyen de la dette, s'élève à 679 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 4.2.5.11.3 et une description des covenants bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 4.2.5.11.6.

Au cours de l'année 2023, Covivio a sécurisé 1,9 Mds € de refinancements ou nouveaux financements.

735 M€ concernent le refinancement de lignes de crédit corporate sous format Green/ESG, non tirées et disposant d'une maturité jusqu'à 7 ans.

Covivio a par ailleurs été actif à trois reprises sur le marché obligataire en 2023, d'abord en juin et juillet dans le cadre de deux Taps pour un montant de 99 M€ chacun sur les souches 2030 et 2031 puis en novembre avec nouvelle émission de 500 M€ sur un maturité de 8,5 ans. Ces émissions viennent sécuriser différentes échéances 2024 et 2025 sur la dette hypothécaire et obligataire du groupe.

Covivio Hotels a exercé en février l'option d'achat d'un crédit-bail adossé à un hôtel en Espagne pour 21 M€. En octobre, elle a procédé au refinancement hypothécaire de son portefeuille d'hôtels B & B en France pour un montant de 150 M€ et une maturité à 7 ans et a également remboursé au moyen de ses ressources corporate le placement privé de 200 M€ à échéance mai 2023.

En Résidentiel Allemagne, 200 M€ de refinancements hypothécaires ont été sécurisés sur des maturités 10 ans, et 46 M€ de ressources additionnelles (notamment RCF) levées sur une maturité moyenne proche de 4 ans.

Au cours de l'année 2023, Covivio a significativement augmenté la part de sa dette liée à des indicateurs ESG, pour atteindre 57 % fin 2023.

4.2.2.3 Risque de taux

L'exposition du groupe au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible largement couverte par des instruments financiers (note 4.2.5.11.4). Après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 93 % de la dette du groupe est couverte au 31 décembre 2023 et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêts. L'impact dans les comptes annuels de la sensibilité des taux d'intérêts serait la suivante :

(En milliers d'euros) en PdG	Taux + 100 bps au 31/12/2023	Taux + 50 bps au 31/12/2023	Taux - 50 bps au 31/12/2023
Coût de l'endettement financier net au 31 décembre 2023	- 2 451	- 1 252	1 274

4.2.2.4 Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe Covivio avec ses partenaires financiers, la société est exposée au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements, le résultat du groupe pourrait subir des impacts négatifs.

Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrits par le groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Le risque de contrepartie est limité par le fait que le groupe Covivio est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le groupe et aux contreparties du groupe dans les transactions de produits dérivés. La société suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique de la société est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant ses partenaires financiers et ses sources de financement.

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT et s'élève à - 10,8 M€ au 31 décembre 2023.

4.2.2.5 Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers du groupe Covivio sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les 10 premiers locataires (AccorHotels, Telecom Italia, Orange, NH, Suez, IHG, B & B, Dassault, Tecnimont, Thalès), génèrent environ 31 % des revenus annuels.

Le groupe Covivio n'est pas exposé de manière significative au risque d'insolvabilité, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches d'activité. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière régulière. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au groupe des garanties financières.

Au cours des années 2022 et 2023, le Groupe a bénéficié de la reprise de l'activité hôtelière suite à la levée progressive des diverses restrictions sanitaires liée à la Covid 19. La croissance des revenus se poursuit. Cependant, de nouveaux impayés ont été constatés sur le portefeuille Commerces. Une provision additionnelle de 1,3 M€ a été comptabilisée.

Le montant du solde des dépréciations des créances clients au 31 décembre 2023 s'élève à 35,1 M€, en diminution de 2 M€ par rapport au 31 décembre 2022.

4.2.2.6 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées dans l'état du résultat net. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur le résultat opérationnel du groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels de la société est générée par le plan de vente dont le résultat est également dépendant des valeurs des biens immobiliers et du volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature, la durée des cycles étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

4.2.2.7 Risque de taux de change

Le groupe opère principalement en zone Euro et marginalement hors zone Euro (suite à l'acquisition de murs d'hôtels au Royaume-Uni, en Pologne, en Hongrie et en République Tchèque). Le groupe a souhaité se prémunir des variations de certaines devises (GBP) en finançant une partie de l'acquisition via un emprunt en devises et en souscrivant un swap de devises.

Impact d'une baisse du taux de change GBP/EUR sur les capitaux propres

	31/12/2023 (M€)	Hausse réelle de +1,8% du taux de change GBP/EUR	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine	647	13,0	- 35,8	- 71,9
Dette	400	- 7,8	22,3	44,6
Cross currency swap	250	- 4,9	13,9	27,9
IMPACT CAPITAUX PROPRES		0,3	0,5	0,6

(-) correspond à une perte ; (+) correspond à un gain.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêts
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs
- la croissance économique
- les perspectives d'évolution des revenus.

De faibles taux d'intérêts, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans les Bureaux. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêts.

La politique d'investissement du groupe Covivio a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit
- situés dans les principales agglomérations
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe Covivio au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Malgré les incertitudes liées au contexte économique de crise, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des taux de capitalisation est analysée dans le paragraphe 4.2.5.1.5.

4.2.2.8 Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions :

- les titres non consolidés (note 4.2.5.2)
- les titres mis en équivalence (note 4.2.5.3).

Ce risque porte principalement sur les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence qui sont valorisés selon leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base d'expertises indépendantes pour les actifs immobiliers et les instruments financiers.

4.2.2.9 Environnement fiscal

4.2.2.9.1 Évolution par pays

Le groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal en France et dans les autres pays impactant les résultats de l'exercice 2023.

En revanche, la réforme de la fiscalité au niveau international « PILIER 2 », issue d'un projet de l'OCDE et de la commission européenne, et visant à garantir une imposition minimale effective de 15 % des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€, a été introduite par la plupart des pays membres et sera applicable à compter de l'exercice 2024.

À ce jour, il existe, toutefois, un certain nombre d'incertitudes sur la mise en œuvre des règles relatives, notamment, au champ d'application (en particulier pour les sociétés qui appliquent le régime SIIC ou équivalent) et aux modalités de calcul, qui ne permettent pas encore de communiquer une estimation fiable des impacts de cette réforme pour le groupe.

Des précisions sont attendues des instances représentatives de la réforme dans les premiers mois de l'exercice 2024 qui devraient permettre d'estimer de manière plus fiable l'enjeu pour le groupe de ces nouvelles dispositions PILIER 2.

4.2.3 Périmètre de consolidation

4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

Les présents états financiers comprennent les états financiers de la société Covivio et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales.

Le groupe Covivio a le contrôle lorsqu'il :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice
- est exposé, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient
- les droits de vote potentiels détenus par le groupe, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties
- les droits découlant d'autres accords contractuels (pactes)
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le groupe a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes assemblées des actionnaires.

Les filiales et entités structurées sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Entreprises associées – IAS 28

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de

4.2.2.9.2 Risques fiscaux

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités du groupe Covivio s'exercent, le Groupe se trouve exposé à des risques fiscaux. Après avis de nos conseils, si un traitement fiscal présente un risque de redressement, un passif est alors constitué.

Au 31 décembre 2023, il n'y a pas de nouveau risque fiscal comptabilisé dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière du groupe.

4.2.2.9.3 Fiscalité Latente

Une partie significative des sociétés immobilières du groupe ont opté pour le régime SIIC en France. L'impact de la fiscalité latente est donc essentiellement présent en Résidentiel Allemagne, en Bureaux Allemagne et en Bureaux Italie. Il est également lié aux investissements réalisés en Hôtels en Europe (Allemagne, Espagne, Belgique, Irlande, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni, Pologne, Hongrie, République Tchèque). S'agissant de l'Espagne, toutes les sociétés espagnoles ont opté pour le régime d'exonération SOCIMI.

L'impôt différé est principalement dû à la prise en compte de la juste valeur du patrimoine. Les taux d'impôt sont détaillés en note 4.2.6.92 – Impôts et taux retenus par zone géographique.

Toutefois, il existe une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

S'agissant du Royaume-Uni, 9 des 12 sociétés vont entrer dans le régime d'exonération UK REIT à compter du 1^{er} janvier 2024. Il n'existe donc plus de fiscalité latente sur cette partie du patrimoine. Une reprise de 32,3 M€ a, de ce fait, été effectuée dans les impôts différés au 31 décembre 2023.

participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées coparticipants.

Le coparticipant doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'activité conjointe
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'activité conjointe
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.

Aucune société du groupe n'est considérée comme activité conjointe.

4.2.3.2 Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation

A la suite de l'augmentation de capital de la société Hôtel N2 souscrite par un investisseur institutionnel, Covivio détient à présent 50,1 % du capital et contrôle toujours la société.

Le groupe a par ailleurs cédé 35,26 % des titres de la société Zabarella 2023 en vue de co-réaliser un projet de développement en Italie.

Enfin, le Groupe a réduit son taux de détention de 40,28 % à 32,02 % de la société Fondo Porta di Romana à la suite d'augmentations de capital successives.

4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées

Les entrées et les sorties de périmètre sont présentées dans le tableau ci-dessous au début (entrée) ou à la fin (sortie) de chaque secteur d'activité.

77 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2023		% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
			Société mère		
Covivio	France		Société mère		
SNC Anjou Promo	France	IG		100,00	-
Covivio Ravinelle	France	IG		100,00	100,00
SARL Foncière Margaux	France	IG		100,00	100,00
Covivio 2	France	IG		100,00	100,00
Covivio 4	France	IG		75,00	75,00
Euromarseille 1	France	MEE/CE		50,00	50,00
Euromarseille 2	France	MEE/CE		50,00	50,00
Euromarseille BI	France	MEE/CE		50,00	50,00
Euromarseille PK	France	MEE/CE		50,00	50,00
Euromarseille Invest	France	MEE/CE		50,00	50,00
Euromarseille H	France	MEE/CE		50,00	50,00
Covivio 7	France	IG		100,00	100,00
SCI bureaux Coeur d'Orly	France	MEE/CE		50,00	50,00
SAS Coeur d'Orly Promotion	France	MEE/CE		50,00	50,00
Technical	France	IG		100,00	100,00
SCI Atlantis	France	IG		100,00	100,00
Iméfa 127	France	IG		100,00	100,00
SNC Latécoère	France	IG		50,10	50,10
SCI du 32 avenue P Grenier	France	IG		100,00	100,00
SCI du 40 rue JJ Rousseau	France	IG		100,00	100,00
SCI du 3 place A Chaussy	France	IG		100,00	100,00
SARL BGA Transactions	France	IG		100,00	100,00
SCI du 9 rue des Cuirassiers	France	IG		50,10	50,10
SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG		50,10	50,10
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	France	IG		100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG		100,00	100,00
SARL du 106-110 rue des Troènes	France	IG		100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG		100,00	100,00
Palmer Plage SNC	France	IG		100,00	100,00
Dual Center	France	IG		100,00	100,00
SNC Télémob Paris	France	IG		100,00	100,00

77 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
SNC Télimob Nord	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Rhone Alpes	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Sud Ouest	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Paca	France	IG	100,00	100,00
SARL Télimob Paris	France	IG	100,00	100,00
OPCI Office CB21	France	IG	75,00	75,00
Lenovilla	France	MEE/CE	50,09	50,10
SCI Latécoère 2	France	IG	50,10	50,10
Meudon Saulnier	France	IG	100,00	100,00
Charenton	France	IG	100,00	100,00
Latepromo	France	IG	100,00	100,00
FDR Participation	France	IG	100,00	100,00
SCI Avenue de la Marne	France	IG	100,00	100,00
Omega B	France	IG	100,00	100,00
SCI Rueil B2	France	IG	100,00	100,00
Wellio	France	IG	100,00	100,00
Bordeaux Lac	France	IG	100,00	100,00
Sucy Parc	France	IG	100,00	100,00
Gambetta Le Raincy	France	IG	100,00	100,00
21 Rue Jean Goujon	France	IG	100,00	100,00

Sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
Villouvette Saint-Germain	France	IG	100,00	100,00
Normandie Niemen Bobigny	France	IG	100,00	100,00
Cité Numérique	France	IG	100,00	100,00
Danton Malakoff	France	IG	100,00	100,00
Meudon Bellevue	France	IG	100,00	100,00
N2 Batignolles	France	IG	50,00	50,00
Valence Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
Nantes Talensac	France	IG	100,00	100,00
Marignane Saint Pierre	France	IG	100,00	100,00
N2 Batignolles Promo	France	IG	50,00	50,00
6 rue Fructidor	France	IG	50,10	50,10
Fructipromo	France	IG	100,00	100,00
Jean Jacques Bosc	France	IG	100,00	100,00
Terres neuves	France	IG	100,00	100,00
André Lavignolle	France	IG	100,00	100,00
SCCV Chartres avenue de Sully	France	IG	100,00	100,00
SCI de la Louisiane	France	IG	100,00	100,00
SCCV Bobigny Le 9 ^e Art	France	IG	60,00	60,00
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	France	IG	50,00	50,00
Saint-Germain Hennemont	France	IG	100,00	100,00
Antony Avenue de Gaulle	France	IG	100,00	100,00
Aix en Provence Cézanne	France	IG	100,00	100,00
Hotel N2	France	IG	50,10	100,00
SCI Meudon Juin	France	IG	100,00	100,00
SNC Boulogne Jean Bouveri	France	IG	100,00	100,00
Le Ponant 1986	France	Tupée	-	100,00

Sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de		% d'intérêt 2022
		consolidation 2023	% d'intérêt 2023	
SCI du 1 rue de Chateaudun	France	Tupée	-	100,00
Pompidou	France	Tupée	-	100,00
SCI Factor E	France	Tupée	-	100,00
Orly promo	France	Tupée	-	100,00
Silex Promo	France	Tupée	-	100,00
La Mérina Fréjus	France	Tupée	-	100,00

Le siège social de la société mère Covivio se situe 18, avenue François Mitterrand – 57000 METZ. Les autres filiales du secteur Bureaux France intégrées globalement ont leur siège social au 10 rue de Madrid – 75008 Paris.

14 sociétés Secteur Bureaux Italie	Pays	Méthode de		% d'intérêt 2022
		consolidation 2023	% d'intérêt 2023	
Covivio 7 S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Central Società di Investimento per Azioni a capitale fisso Central SICAF S.p.A.	Italie	IG	51,00	51,00
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SINQ	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Projects & Innovation	Italie	IG	100,00	100,00
Wellio Italy	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation 2 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
RESolution Tech	Italie	MEE	30,00	30,00
Covivio Development Trading S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Zabarella 2023 S.r.L.	Italie	MEE	64,74	100,00
Covivio Development Italy S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Fondo Porta Di Romana	Italie	MEE	32,02	40,28
Real Estate Roma Olgiata S.r.L.	Italie	Tupée	-	75,00

Le siège social des sociétés du secteur Bureaux Italie se situe 10, Carlo Ottavio Cornaggia, 20123 Milan.

183 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de		% d'intérêt 2022
		consolidation 2023	% d'intérêt 2023	
SCA Covivio Hotels (société mère) contrôlée à 100 %	France	IG	43,86	43,86
Rocky I	France	IG	43,86	-
Rocky II	France	IG	43,86	-
Rocky III	France	IG	43,86	-
Rocky IV	France	IG	43,86	-
Rocky V	France	IG	43,86	-
Rocky VI	France	IG	43,86	-
Rocky VII	France	IG	43,86	-
Rocky VIII	France	IG	43,86	-
Rocky IX	France	IG	43,86	-
Rocky X	France	IG	43,86	-
Rocky XI	France	IG	43,86	-
Rocky Covivio Limited	Royaume-Uni	IG	43,86	-
SARL Loire	France	IG	43,86	43,86
Ruhl Cote D'Azur	France	IG	43,86	43,86
Foncière Otello	France	IG	43,86	43,86
Hôtel René Clair	France	IG	43,86	43,86
Ulysse Belgique	Belgique	IG	43,86	43,86
Ulysse Trefonds	Belgique	IG	43,86	43,86

183 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière No Bruges Centre	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière Gand Centre	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière Antwerp Centre	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière Gand Opéra	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	IG	43,86	43,86
Murdelux	Luxembourg	IG	43,86	43,86
Portmurs	Portugal	IG	43,86	43,86
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière Vielsam	Belgique	IG	43,86	43,86
Sunparks Trefonds	Belgique	IG	43,86	43,86
Foncière Kempense Meren	Belgique	IG	43,86	43,86
Iris Holding France	France	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	8,73	8,73
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	8,73	8,73
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	8,73	8,73
Covivio Hotels Gestion Immobilière	France	IG	43,86	43,86
Tulipe Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Narcisse Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Louvain	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Iris Tréfonds	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Louvain Centre	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Liège	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Foncière Bruge Station	Belgique	MEE/EA	8,73	8,73
Iris investor Holding Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,73
Iris Berlin Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,73
Iris Bochum & Essen	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,73
Iris Frankfurt Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,73
Iris Nurnberg Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,73
Iris Stuttgart Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,73
Iris General partner Gmbh	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,73
Iris Verwaltungs Gmbh & co KG	Allemagne	MEE/EA	8,73	8,73
B & B Invest Lux 1	Allemagne	IG	43,86	43,86
B & B Invest Lux 2	Allemagne	IG	43,86	43,86
B & B Invest Lux 3	Allemagne	IG	43,86	43,86
Campeli	France	MEE/EA	8,73	8,73
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	8,73	8,73
Dahlia	France	MEE/EA	8,77	8,77
Foncière B2 Hôtel Invest	France	IG	22,02	22,02
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	22,02	22,02
Foncière B3 Hôtel Invest	France	IG	22,02	22,02
B & B Invest Lux 4	Allemagne	IG	43,86	43,86



183 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
NH Amsterdam Center Hotel HLD	Pays-Bas	IG	43,86	43,86
Hôtel Amsterdam Centre Propco	Pays-Bas	IG	43,86	43,86
Mo Lux 1	Luxembourg	IG	43,86	43,86
LHM Holding Lux SARL	Luxembourg	IG	43,86	43,86
LHM PropCo Lux SARL	Luxembourg	IG	45,65	45,65
SCI Rosace	France	IG	43,86	43,86
Mo Dreilinden, Niederrad, Düsseldorf	Allemagne	IG	41,23	41,23
Mo Berlin	Allemagne	IG	41,23	41,23
Mo First Five	Allemagne	IG	42,91	42,91
Ringer	Allemagne	IG	43,86	43,86
B & B Invest Lux 5	Allemagne	IG	40,79	40,79
SCI Hôtel Porte Dorée	France	IG	43,86	43,86
FDM M Lux	Luxembourg	IG	43,86	43,86
OPCO Rosace	France	IG	43,86	43,86
Exco Hôtel	Belgique	IG	43,86	43,86
Invest Hôtel	Belgique	IG	43,86	43,86
H Invest Lux	Luxembourg	IG	43,86	43,86
Hermitage Holdco	France	IG	43,86	43,86
Foncière B4 Hôtel Invest	France	IG	22,02	22,02
B & B Invest Espagne SLU	Espagne	IG	43,86	43,86
Rock-Lux	Luxembourg	IG	43,86	43,86
Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	IG	43,86	43,86
Berlin I	Allemagne	IG	41,63	41,63
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs	Allemagne	IG	41,63	41,63
Berlin II	Allemagne	IG	41,63	41,63
Opco Hôtel Stadt Berlin Betriebs	Allemagne	IG	41,63	41,63
Berlin III	Allemagne	IG	41,63	41,63
Opco Hôtel Potsdam Betriebs	Allemagne	IG	41,63	41,63
Dresden II	Allemagne	IG	41,63	41,63
Dresden III	Allemagne	IG	41,63	41,63
Dresden IV	Allemagne	IG	41,63	41,63
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II à IV)	Allemagne	IG	41,63	41,63

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
Dresden V (propco Pullman Newa Dresden)	Allemagne	IG	41,63	41,63
Opco Hôtel Newa Dresden Betriebs (Pullman)	Allemagne	IG	41,63	41,63
Leipzig I (propco Westin Leipzig)	Allemagne	IG	41,63	41,63
Opco HotelgesellschaftGeberst, Betriebs (Westin Leipzig)	Allemagne	IG	41,63	41,63
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig)	Allemagne	IG	41,63	41,63
Opco Hôtel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu)	Allemagne	IG	41,63	41,63
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt)	Allemagne	IG	41,63	41,63
Opco Hôtel Kosmos Erfurt (Radisson Blu)	Allemagne	IG	41,63	41,63
Airport Garden Hotel NV	Belgique	IG	43,86	43,86
Investment FDM Rocatiera	Espagne	IG	43,86	43,86
Bardiomar	Espagne	IG	43,86	43,86
Trade Center Hôtel	Espagne	IG	43,86	43,86
H Invest Lux 2	Luxembourg	IG	43,86	43,86
Constance	France	IG	43,86	43,86

Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
Hôtel Amsterdam Noord FDM	Pays-Bas	IG	43,86	43,86
Hôtel Amersfoort FDM	Pays-Bas	IG	43,86	43,86
Constance Lux 1	Luxembourg	IG	43,86	43,86
Constance Lux 2	Luxembourg	IG	43,86	43,86
Nice-M	France	IG	43,86	43,86
Rock-Lux OPCO	Luxembourg	IG	43,86	43,86
Blythswood Square Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
George Hotel Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Grand Central Hotel Company Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda Leeds Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda Palace Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda Russell Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda York Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Oxford Spires Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Oxford Thames Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Roxburghe Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
The St David's Hotel Cardiff Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Wotton House Properties Holdco	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Blythswood Square Hotel Glasgow	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
George Hotel Investments	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Grand Central Hotel Company	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda Leeds PropCo	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda Palace PropCo	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda Russell PropCo	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda York PropCo	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Oxford Spires Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Oxford Thames Hotel Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Roxburghe Investments PropCo	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
The St David's Hotel Cardiff	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Wotton House Properties	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
HEM Diesterlkade Amsterdam BV	Pays-Bas	IG	43,86	43,86
Dresden Dev	Luxembourg	IG	41,63	41,63
Delta Hotel Amersfoort	Pays-Bas	IG	43,86	43,86
Opci Oteli	France	MEE/EA	13,66	13,66
CBI Orient SAS	France	MEE/EA	13,66	13,66
CBI Express SAS	France	MEE/EA	13,66	13,66
Kombon	France	MEE/EA	14,62	14,62
Jouron	Belgique	MEE/EA	14,62	14,62
Foncière Gand Cathédrale	Belgique	MEE/EA	14,62	14,62
Foncière Bruxelles Sainte Catherine	Belgique	MEE/EA	14,62	14,62
Foncière IGK	Belgique	MEE/EA	14,62	14,62
Forsmint Investments	Pologne	IG	43,86	43,86
Cerstook Investments	Pologne	IG	43,86	43,86
Noxwood Investments	Pologne	IG	43,86	43,86
Redwen Investments	Pologne	IG	43,86	43,86
Sardobal Investments	Pologne	IG	43,86	43,86
Kilmainham Property Holding	Irlande	IG	43,86	43,86
Thormont Ltd	Irlande	IG	43,86	43,86
Honeypool	Irlande	IG	43,86	43,86



Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2023		% d'intérêt 2022
			% d'intérêt 2023	
SC CZECH AAD	République Tchèque	IG	43,86	43,86
New-York Palace Propco	Hongrie	IG	43,86	43,86
Hotel Plaza SAS	France	IG	43,86	43,86
Palazzo Naiadi Rome Propco	Italie	IG	43,86	43,86
Palazzo Gaddi Florence Propco	Italie	IG	43,86	43,86
Bellini Venice Propco	Italie	IG	43,86	43,86
Dei Dogi Venice Propco	Italie	IG	43,86	43,86
SLIH AD	France	IG	43,86	43,86
SLIH CP	France	IG	43,86	43,86
SLIH GHB	France	IG	43,86	43,86
SLIH HDB	France	IG	43,86	43,86
SLIH HG	France	IG	43,86	43,86
SLIH HIR	France	IG	43,86	43,86
SOHO 2 SAS	France	IG	43,86	43,86
Roco Italy Hodco S.r.l	Italie	IG	43,86	43,86
OPCO 2 Bruges NV	Belgique	IG	43,86	43,86
Wotton House Properties Opco Limited	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda York Opco Limited	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Lagonda Leeds Opco Limited	Royaume-Uni	IG	43,86	43,86
Foncière Malines	Belgique	Cédée	-	8,73
Foncière Namur	Belgique	Cédée	-	8,73
So Hospitality	France	Fusionnée	-	43,86
Verdun Propco	France	Fusionnée	-	43,86

Le siège social de la société mère Covivio Hotels ainsi que de ses principales filiales françaises intégrées globalement se situe 10 rue de Madrid – 75008 Paris.

141 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2023		% d'intérêt 2022
			% d'intérêt 2023	
Covivio Immobilien SE (société mère) contrôlée à 100 %	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Immobilien	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Lux Residential	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 4	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnen Verwaltungs	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundvermögen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen Service	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Stadthaus	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnbau	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnungsgesellschaft GmbH Dümpten	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 3	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Remscheid	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 6	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Holding	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Berlin 67 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 78 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57

141 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
Covivio Berlin 79 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dresden GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin I SARL	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin V SARL	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin C GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dansk Holding Aps	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Dask L Aps	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Prime	Allemagne	IG	65,57	65,57
Berlin Prime Commercial	Allemagne	IG	65,57	65,57
Acopio	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Hambourg Holding ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 1 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 2 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 3 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 4 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Arian	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Bennet	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Marien-Carré	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin IV ApS	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Residenz Berolina GmbH & Co KG	Allemagne	IG	67,33	67,33
Covivio Quadrigua IV GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Real Property Versicherungsmakler	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Quadrigua 15	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 45	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 36	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 46	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 40	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 47	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 48	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Fischerinsel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Home	Allemagne	IG	65,57	65,57
Amber Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Gettmore	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Saturn Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,57
Venus Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Vinetree	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio Facility	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Development	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Rehbergen	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Handlesliegenschaften	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Alexandrinenstrasse	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 6	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 7	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 8	Allemagne	IG	65,57	65,57
Nordens Immobilien III	Allemagne	IG	65,57	65,57
Montana-Portfolio	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Cantianstrasse 18 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57



141 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
Covivio Konstanzer Str.54/Zahringerstr.28, 28a Grundbesitz.	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Mariend. Damm 28	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Markstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnellerstrasse 44 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schönwalder Str.69 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schulstrasse 16/17Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zelterstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Alpha	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Gamma	Allemagne	IG	65,57	65,57

Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2023	% d'intérêt 2023	% d'intérêt 2022
Second Ragland	Allemagne	IG	65,57	65,57
Seed Portfolio 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Erz 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 9	Allemagne	IG	65,57	65,57
Erz 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Best Place Living	Allemagne	IG	31,47	31,47
Covivio Berlin 8	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Selectimmo.de	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft	Allemagne	IG	65,57	65,57
Meco Bau	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Blankenburger Str.	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Immobilien Financing	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Treskowallee 202 Entwicklungsgesel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hathor Berlin	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prime Financing	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundbesitz NRW	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Eiger II	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Southern Living Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz NRW 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Buchstrasse 6 Fehmarner Str. 14	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Erkstrasse 20	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Martin Opitz Strasse 5	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Kurstrasse 23	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Pankstrasse 55 Verwaltungs	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grospiusstrasse 4	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Schillerstrasse 10	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Firstrasse 22	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Lindauer Alee 20 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC 2 Holding Sàrl	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Alpha	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Beta	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Gamma	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Delta	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Epsilon	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Zeta	Allemagne	IG	65,57	65,57

Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2023		% d'intérêt 2022
			% d'intérêt 2023	
TSC Berlin Eta	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Theta	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Lota	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Kappa	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Lambda	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin My	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Xi	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Omicron	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Rho	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Sigma	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Tau	Allemagne	IG	65,57	65,57
TSC Berlin Ypsilon	Allemagne	IG	65,57	65,57
Akragas Immobilien	Allemagne	IG	69,05	69,05
AC Gustav-Müller-Strasse Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Consult Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Invest Grafestrasse	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Invest XI Grunstucks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Invest XIII Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Invest XXIX Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Areal Invest XXXIII Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
JFT Grundbesitz Nr. 28	Allemagne	IG	61,70	61,70
Nox Capital Kulmer11 Grundbesitz	Allemagne	IG	61,70	61,70
Nox Capital Nr. 15	Allemagne	IG	61,70	61,70
Nox Capital Leinestraße 21 Grundbesitz	Allemagne	IG	61,70	61,70
Nox Capital Kiehlufer39 Grundbesitz	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Berolina Fischeninsel	Allemagne	Fusionnée	-	65,57
Covivio Hansastrasse 253	Allemagne	Fusionnée	-	65,57

Le siège social de la société mère Covivio Immobilien SE se situe Essener Strasse 66, 46047 Oberhausen.



22 sociétés Secteur Bureaux Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2023		% d'intérêt 2022
			% d'intérêt 2023	
Covivio Office Holding	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Alexanderplatz	Luxembourg	IG	55,00	55,00
Covivio Alexanderplatz	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Berlin	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Tino Schwierzina Strasse 32 Grundbesitz	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Gross-Berliner-Damm	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office (ex-Godewind Immobilien)	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office 1	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Beteiligungs	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 2	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 3	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 4	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 5	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 7	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 6	Allemagne	IG	89,90	89,90
Covivio Technical Services 1	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Technical Services 2	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services 3	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services 4	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Verwaltungs 4	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Construction	Allemagne	IG	100,00	100,00
Acopio Office Energie GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00

Le siège social de la société mère Covivio Office Holding se situe Knesebeckstrasse 3, 10623 Berlin.

6 sociétés Secteur Autres (Résidentiel France, Parkings, Services)	Pays	Méthode de consolidation 2023		% d'intérêt 2022
			% d'intérêt 2023	
1 société de Parkings				
Trinité	France	IG	100,00	100,00
5 sociétés de services				
Covivio Hôtels Gestion	France	IG	100,00	100,00
Covivio Property SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Développement	France	IG	100,00	100,00
Covivio SGP	France	IG	100,00	100,00
Covivio Proptech	France	IG	100,00	100,00
Covivio Proptech Germany	Allemagne	Tupée	-	100,00

IG : Intégration Globale

MEE-EA : Mise en Équivalence – entreprises associées

MEE-CE : Mise en Équivalence – co-entreprises

n. i : Non Intégrée

IP : Intégration Proportionnelle

Le groupe est composé de 443 sociétés dont 397 sociétés en intégration globale et 46 sociétés mises en équivalence.

4.2.3.4 Évaluation du contrôle

Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Covivio les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, les sociétés suivantes sont consolidées par intégration globale.

SNC Latécoère et Latécoère 2 (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI Latécoère et Latécoère 2 sont détenues à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2023 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (499 %) a été mis en place en 2012 et 2015 dans le cadre du projet de Campus de Dassault Systèmes et de son extension, à Vélizy. Covivio a signé ce projet d'extension du campus Dassault Systèmes via la construction d'un nouveau bâtiment de 27 600 m² et la signature de nouveaux baux. Ces baux ont débuté en mai 2023 suite à la livraison de l'extension.

SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers sont détenues à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2023 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (499 %) a été mis en place début décembre 2017 dans le cadre des projets de bureaux Silex 1 et Silex 2, situés à Lyon Part-Dieu. La livraison du projet Silex 2 est intervenue début juillet 2021.

SAS 6 rue Fructidor (entité structurée consolidée)

La société 6 rue Fructidor est détenue à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2023 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec Crédit Agricole Assurances a été mis en place en octobre 2019 dans le cadre du projet de Paris Saint Ouen So Pop, situé à la frontière entre Paris et St Ouen.

La construction de l'immeuble a été réalisée dans le cadre d'un CPI signé le 29 octobre 2019 entre la société Fructidor et Fructipromo. La livraison du projet est intervenue le 16 septembre 2022.

SCI N2 Batignolles, Hôtel N2 et SNC Batignolles Promo (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI N2 Batignolles et SNC Batignolles Promo sont détenues à 50 % par Covivio au 31 décembre 2023 et sont consolidées par intégration globale.

La société Hôtel N2 est détenue à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2023 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (50 %) a été mis en place en 2018 dans le cadre du projet de développement Paris N2 StreamBuilding situé dans la ZAC de Clichy Batignolles à Paris 17^e. La livraison est intervenue le 27 septembre 2022.

La société SNC Batignolles Promo est détenue à 50 % par Hines.

Covivio Alexanderplatz Sarl (entité structurée consolidée)

La société Covivio Alexanderplatz sarl est détenue à 55 % par Covivio au 31 décembre 2023 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec Covéa (25 %) et Generali Vie (20 %) a été mis en place à compter du mois de juin 2021 dans le cadre du projet en développement Alexanderplatz à Berlin. La livraison de ce projet est prévue en février 2027. La construction de l'immeuble est réalisée dans le cadre d'un CPI entre la société Covivio Alexanderplatz et Covivio Construction GmbH détenue à 100 % par Covivio.

Les sociétés suivantes sont consolidées par mise en équivalence :

SCI Lenovilla (coentreprise)

La société Lenovilla est détenue à 50,09 % par Covivio au 31 décembre 2023 et est consolidée par mise en équivalence. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,91 %) a été mis en place à compter de janvier 2013 dans le cadre du projet New Vélizy (Campus Thalès). Le pacte d'actionnaires stipule que les décisions sont prises à l'unanimité.

SCI Cœur d'Orly Bureaux (coentreprise)

La société SCI Cœur d'Orly Bureaux est détenue à 50 % par Covivio et 50 % par Aéroports de Paris au 31 décembre 2023 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord conclu le 10 mars 2008 et modifié par divers actes successifs ainsi que par des pactes d'associés régissant leurs droits et leurs obligations au sein de la société SCI Cœur d'Orly Bureaux.

Fondo Porta di Romana

La société Fondo Porta di Romana est détenue à 32,02 % par Covivio, à 64,73 % par COIMA et à 3,25 % par Prada au 31 décembre 2023 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord précisant les règles de gouvernance du fonds : aucun actionnaire ne peut prendre seul une décision clé de gestion (mise en place d'un « advisory committee » statuant à la majorité de 5 membres sur 6), ni modifier les règles du fonds (mise en place d'une majorité qualifiée).



4.2.4 Événements significatifs de l'exercice

Les événements significatifs de la période sont les suivants :

4.2.4.1 Environnement macroéconomique

Depuis 2023, plusieurs facteurs impactent l'environnement macroéconomique sur lequel évolue Covivio.

Fin des diverses restrictions sanitaires en Europe

La fin des diverses restrictions sanitaires en Europe offre à Covivio des perspectives positives, notamment sur l'activité hôtelière (note 4.2.4.4).

Ralentissement du marché de l'investissement

Le marché de l'investissement a fortement été ralenti par la hausse des taux d'intérêts.

L'inflation

L'effet de la hausse des coûts de l'énergie est limité pour Covivio en raison de clauses de révision de loyer (ou d'indexation) ou de la refacturation de ces coûts aux locataires.

L'augmentation des coûts des matériaux de construction est appréhendée dans la politique d'investissements de Covivio et dans le suivi du budget des opérations de promotion immobilière.

L'augmentation des taux d'intérêts

La politique de gestion du risque de taux (note 4.2.2.3) permet à Covivio de se couvrir face aux risques d'augmentation des taux d'intérêts de sa dette à taux variable.

4.2.4.2 Bureaux France

Cessions d'actifs (475 M€ – résultat de cessions net de frais : - 29 M€) et actifs sous promesse (115 M€)

Au cours de l'année, des actifs ont été cédés pour un prix de vente total de 475 M€ générant un résultat de cession net de - 29 M€.

Au 31 décembre 2023, le montant des actifs sous promesse s'élève à 115 M€ et comprend deux actifs en région parisienne.

Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 4.2.5.1.4.

L'année 2023 a été marquée par la livraison de 3 actifs situés à Vélizy, Fontenay-sous-Bois et Levallois-Perret ainsi que le démarrage de 4 nouveaux projets. Un immeuble situé dans le 8^e arrondissement de Paris en cours de redéveloppement a également été cédé ainsi qu'un contrat de promotion immobilière témoignant de la qualité des opérations de développement menées par les équipes de Covivio.

Financement hypothécaire

Le 13 juin et le 28 juillet 2023, Covivio a réalisé deux TAP pour un montant total de 198 M€ à échéance 2030 et 2031. Le 5 décembre 2023, Covivio a signé un nouveau *Green bond* de 500 M€ à échéance 2032.

4.2.4.3 Bureaux Italie

Cessions (64 M€ – résultat de cession net de frais : 0 M€) et actifs sous promesse (42 M€)

Au cours de l'année 2023, des actifs ont été cédés pour un prix de vente total de 64 M€.

Au 31 décembre 2023, le montant des actifs sous promesse s'élève à 42 M€ et comprend quatre actifs.

Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 4.2.5.1.4.

Remboursement partiel de la dette Central (portefeuille Telecom Italia)

Suite à la cession de 4 actifs en Italie, la dette Central a été remboursée partiellement pour 12 M€.

4.2.4.4 Hôtels en Europe

Reprise de l'activité suite à la levée progressive des diverses restrictions sanitaires

L'année 2023 marque une continuité de l'activité, avec des taux d'occupation en hausse et des prix moyens nettement supérieurs au niveau de 2019. Cette poursuite de croissance se traduit par :

- une hausse des revenus locatifs à loyer variable pour 18 M€ principalement sur le portefeuille Accor en France et en Belgique.
- la hausse de 13,4 M€ de l'EBITDA des hôtels en gestion.

Cessions d'actifs (22 M€ – résultat de cessions net de frais : 0,4 M€) et des actifs sous promesse (155 M€)

Au cours de l'année 2023, Covivio Hotels a cédé quatre actifs pour 22 M€.

Au 31 décembre 2023, les promesses de vente portent sur 2 hôtels en Espagne qui s'élèvent à 96,9 M€ (dont 74,6 M€ liée à la promesse de cession de titres), un hôtel en France pour 8,8 M€ et des promesses sur des actifs de commerces pour un total de 49,7 M€.

Signature d'une promesse sur cession de titres

Au cours de l'année 2023, Covivio a signé par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Hotels une promesse sur cessions de titres d'une société propriétaire d'un hôtel en Espagne pour 74,6 M€.

En application de la norme IFRS 5, les actifs et passifs de la société ont été déclassés sur les lignes autres actifs et passifs destinés à être cédés pour 6,5 M€ à l'actif et 6,6 M€ au passif.

Financement et remboursement

En mai 2023, Covivio Hotels a procédé au remboursement de son placement privé pour 200 M€ et a réalisé des tirages de lignes de crédit pour 213 M€. Elle a également refinancé une dette de 150 M€.

Royaume-Uni – Option pour le régime UK REIT à compter de 2024

Afin d'opter pour le régime d'exonération UK REIT à compter du 1^{er} janvier 2024 pour 9 des 12 actifs détenus au Royaume-Uni qui permettra une exonération d'impôt sur les résultats sous condition de distribution de 90 % des revenus locatifs, une restructuration intra-groupe a été réalisée fin 2023 conduisant à la création de 12 nouvelles sociétés, qui n'a pas généré d'impacts significatifs sur les résultats 2023 à l'exception de ceux décrits au paragraphe 4.2.2.9.3.

4.2.4.5 Résidentiel Allemagne

Baisse des valeurs des actifs Résidentiel Allemagne

Le secteur Résidentiel Allemagne enregistre une baisse des valeurs du fait d'une hausse des taux alors que la réglementation limite la hausse des loyers.

Financement et remboursement

Covivio Immobilien a sécurisé 200 M€ de refinancements hypothécaires sur une maturité à 10 ans et 46 M€ de ressources additionnelles (notamment RCF) levées sur une maturité moyenne proche de 4 ans.

4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière

4.2.5.1 Patrimoine

4.2.5.1.1 Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles identifiables sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des logiciels informatiques.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire, comme suit :

- logiciels sur une période de 1 à 10 ans

Regroupement d'entreprise (IFRS 3) et écarts d'acquisition

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprise au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir des biens ou des services à des clients, de produire des revenus de placement (tels que des dividendes ou des intérêts) ou de générer d'autres produits à partir d'activités ordinaires.

Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise, le groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble comporte au moins une entrée et un processus substantiel qui, ensemble, contribuent significativement à la capacité de générer des sorties.

Les compléments de prix éventuels sont évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. Ils sont définitivement évalués dans les 12 mois suivant la date d'acquisition. La variation ultérieure de ces compléments de prix est comptabilisée en résultat de la période.

Après sa comptabilisation initiale, le *goodwill* fait l'objet d'un test de perte de valeur au minimum une fois par an. Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles et des écarts d'acquisition associés avec la valorisation des hôtels en « Murs et Fonds » réalisée par les experts immobiliers. Ces tests ont conduit à la comptabilisation d'une dépréciation de 2,7 M€ sur les Murs & Fonds sur l'exercice.

Si le groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprise, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

Les coûts connexes à l'acquisition qualifiée de regroupement d'entreprise sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat. Les coûts connexes à une acquisition non qualifiée de regroupement d'entreprise font partie intégrante des actifs acquis.

Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine de la société. Les immeubles occupés ou exploités par les équipes du groupe Covivio – *owner occupied buildings* – sont comptabilisés en immobilisations corporelles (immeubles de bureaux occupés par les collaborateurs, espaces exploités en propre au titre de l'activité Flex Office, hôtels en gestion de l'activité Murs et Fonds).

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, à la charte de l'Expertise en Évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC) ainsi que ceux du Red Book 2014 de la Royal Institution of chartered Surveyors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2023 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman, CFE, MKG, REAG, et HVS.

Les actifs sont estimés en valeurs hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flows*).

Les actifs sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors-droits.

- Pour les Bureaux France, Italie et Allemagne, la valorisation est principalement réalisée par application de deux méthodes :

- la méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) :

Cette approche consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais.

- la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) :

Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

- Pour les Hôtels en Europe, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :
 - la méthode de capitalisation des loyers pour les restaurants et les villages vacances Club Méditerranée
 - la méthode d'actualisation des flux futurs pour les hôtels (incluant les prévisions d'évolution du chiffre d'affaires déterminées par l'expert) et les villages vacances Sunparks.
- Pour le Résidentiel en Allemagne, la juste valeur déterminée correspond à :
 - une valeur bloc pour les actifs sur lesquels aucune stratégie de vente n'a été mise en place ou pour lesquels aucune commercialisation n'est intervenue
 - une valeur détail occupé pour les actifs pour lesquels a minima une promesse est intervenue avant la clôture des comptes.

La méthode d'évaluation qui a été utilisée est la méthode par « *discounted cash flow* ».

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m² des transactions comparables et les transactions réalisées par le groupe.

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajustés) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation
- niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif
- niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du groupe relève principalement du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs de la norme IFRS 13.

Les expertises des actifs immobiliers comptabilisés en Immeubles de placement ont été réalisées en tenant compte de l'environnement macroéconomique inflationniste, source d'incertitudes sur les prévisions de coûts, et du risque climatique sur la base des pratiques actuelles et de la trajectoire carbone de Covivio.

Le contexte de la crise crée une incertitude sur les estimations retenues pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de reprise d'activité (réouverture des hôtels et reprise de la fréquentation progressives, utilisation des immeubles de bureaux etc.) qui pourraient s'avérer différentes.

Immeubles en développement (IAS 40)

Les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés pour les emprunts spécifiques et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

Droits d'utilisation (IFRS 16)

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient, à savoir les postes Immeubles d'exploitation, Autres immobilisations corporelles et Immeubles de placement.

Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée du contrat, sauf pour les droits relatifs à des immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur.

Immobilisations corporelles (IAS 16)

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation (sièges et activité de Flex Office) et les hôtels en gestion de l'activité Murs et Fonds (occupés ou exploités par les équipes du Groupe) sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation et selon une approche par composants.

Les immeubles d'exploitation sont amortis selon leur durée d'utilisation :

Constructions	50 à 60 ans
Installations générales et aménagements des constructions	10 à 30 ans
Matériel et mobilier	3 à 20 ans

Si la valeur d'expertise des immeubles d'exploitation est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée. Sur les hôtels en gestion, la dépréciation est comptabilisée en priorité sur la valeur du fonds, puis sur la valeur des immobilisations corporelles.

Actifs non courants détenus en vue de la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe Covivio a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs
- sa vente est probable dans un délai de 1 an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le groupe Covivio, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs destinés à être cédés.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse nette de frais qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.



4.2.5.1.2 Tableau de mouvement des actifs immobilisés

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Variation péri-mètre	Augmentation/ Dotation	Cession/ Reprise	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31/12/2023
Écarts d'acquisitions	120 102	0	- 2 746 ⁽¹⁾	0	0	0	0	117 356
Immobilisations incorporelles	17 194	0	4 111	- 2 057	0	0	1	19 249
Valeurs Brutes	37 932	- 29	6 306	- 2 958	0	- 1 834	1	39 418
Amortissements	- 20 738	29	- 2 195	901	0	1 834	- 0	- 20 169
Immobilisations corporelles	1 580 335	1	- 20 892	- 1 172	0	33 370	1 797	1 593 439
Immeubles d'exploitation	1 471 533	1	- 42 483	- 872	0	38 121	1 798	1 468 098
Valeurs Brutes	1 900 374	1	15 057	- 14 810	0	37 655 ⁽³⁾	1 820	1 940 097
Amortissements	- 428 841	0	- 57 540	13 938	0	466	- 22	- 471 999
Autres immobilisations corporelles	40 332	0	- 3 005	- 276	0	2 928	- 0	39 978
Valeurs Brutes	195 819	0	7 531	- 17 606	0	2 832	- 3	188 572
Amortissements	- 155 487	0	- 10 536	17 330	0	96	3	- 148 593
Immobilisations en cours	68 470	0	24 596 ⁽²⁾	- 24	0	- 7 679	- 0	85 363
Valeurs Brutes	68 470	0	28 002	- 24	0	- 7 679	- 0	88 769
Amortissements	0	0	- 3 406	0	0	0	0	- 3 406
Immeubles de placement	22 964 769	917	449 793	- 371 140	- 2 375 952	- 502 947	21 031	20 186 471
Immeubles en location	21 391 114	917	220 310	- 183 733	- 2 122 445	- 280 761	21 031	19 046 433
Immeubles en développement	1 573 655	0	229 483	- 187 407	- 253 507	- 222 186	0	1 140 038
Actifs destinés à la vente	259 400	0	2 901	- 261 308	- 61 390	387 046	0	326 649
Actifs destinés à la vente	259 400	0	2 901	- 261 308	- 61 390	387 046	0	326 649
<i>dont autres actifs destinés à être cédés</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>6 465 ⁽⁴⁾</i>	<i>0</i>	<i>6 465</i>
TOTAL	24 941 801	918	433 167	- 635 677	- 2 437 342	- 82 532	22 829	22 243 165

(1) Les écarts d'acquisition des hôtels exploités en Murs & Fonds diminuent de 2,7 M€ à la suite de la baisse des valeurs d'expertises entraînant la dépréciation d'un actif situé en France.

(2) Travaux réalisés sur les actifs Bureaux France 18 M€ et sur les actifs Hôtels en Europe 6,6 M€. Les immobilisations en cours incluent aussi les acomptes versés sur les acquisitions Matériel en Bureaux France (2 M€).

(3) Dont 32 M€ de transfert de l'hôtel N2 Zoku exploité en Murs et Fonds depuis la ligne « immeubles en location ».

(4) Reclassement de 6,5 M€ des autres actifs d'une société Hôtels en Europe (confère § 4.2.4.4).

Le patrimoine valorisé au coût des hôtels exploités en Murs et Fonds s'établit à 1 212 M€ au 31 décembre 2023 et est présenté principalement sur la ligne Immobilisations corporelles conformément à la norme IAS 16.

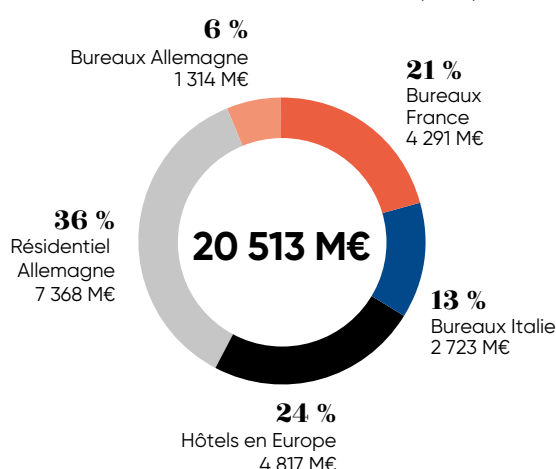
La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (- 484,5 M€) correspond principalement aux opérations d'investissement hors effet des amortissements et des indexations des contrats de location (- 509,6 M€) retraités des avances et acomptes sur travaux des immeubles en développement déjà versés (+ 25,3 M€), corrigée de la variation

des dettes fournisseurs d'immobilisation (- 28,1 M€) et du retraitement des paliers et franchises de loyers pour (+ 28,3 M€).

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau des Flux de Trésorerie (+ 627,2 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans le paragraphe 4.2.6.3 Résultat de cession des actifs (+ 596,5 M€) et aux produits de cessions d'immeubles en stocks (+ 0,2 M€), retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (+ 21,6 M€) et des acomptes sur cessions (+ 8,9 M€).

4.2.5.1.3 Immeubles de placement et actifs destinés à la vente

Patrimoine consolidé au 31 décembre 2023 (en M€)



(En milliers d'euros)	31/12/2022	Variation périmètre	Augmentation	Cession	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31/12/2023
Immeubles de placement	22 964 769	917	449 793	- 371 140	- 2 375 952	- 502 947	21 031	20 186 471
Immeubles en location	21 391 114	917	220 310	- 183 733	- 2 122 445	- 280 761	21 031	19 046 433
Bureaux France	4 736 349	0	42 128	- 145 239	- 670 598	- 119 036	0	3 843 604
Bureaux Italie	2 539 462	0	8 378	- 35 034	- 82 506	- 48 660	0	2 381 640
Hôtels Europe	4 937 208	917	23 598	- 3 460	- 196 348	- 127 701	21 031	4 655 245
Résidentiel Allemagne	8 209 194	0	141 365	0	- 1 012 035	- 16 890	0	7 321 634
Bureaux Allemagne	968 901	0	4 841	0	- 160 958	31 526	0	844 310
Immeubles en développement ⁽¹⁾	1 573 655	0	229 483	- 187 407	- 253 507	- 222 186	0	1 140 038
Bureaux France	787 530	0	61 830	- 187 407	- 130 014	- 200 063	0	331 876
Bureaux Italie	210 597	0	88 774	0	- 2 601	2 677	0	299 447
Hôtels Europe	0	0	0	0	0	0	0	0
Résidentiel Allemagne	22 511	0	11 352	0	0	5 166	0	39 029
Bureaux Allemagne	553 017	0	67 527	0	- 120 892	- 29 966	0	469 686
Actifs destinés à la vente	259 400	0	2 901	- 261 308	- 61 390	387 046	0	326 649
Bureaux France	175 856	0	2 901	- 167 175	- 53 466	156 834	0	114 950
Bureaux Italie	28 742	0	0	- 28 742	- 9 284	51 270	0	41 986
Hôtels Europe	42 946	0	0	- 17 000	- 1 186	137 155	0	161 915
Résidentiel Allemagne	11 554	0	0	- 48 301	2 546	41 787	0	7 586
Bureaux Allemagne	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	302	0	0	- 90	0	0	0	212
TOTAL	23 224 169	917	452 694	- 632 448	- 2 437 342	- 115 901	21 031	20 513 120

(1) La colonne augmentation des immeubles en développement comprend des travaux et frais opérationnels capitalisés pour 205,5 M€ et des intérêts financiers pour 24 M€ (note 4.2.5.1.4).

Les montants de la colonne « cession » correspondent aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2022 ou aux valeurs des promesses signées en 2022.

Détail des transferts de - 115,9 M€ :

Le montant de la colonne « transferts » correspond principalement à l'orientation au 31 décembre 2023 de 5 projets immobiliers en Bureaux France en stock de promotion

immobilière pour - 122 M€, au transfert de l'hôtel N2 ZOKU exploité en Murs et Fonds pour - 32 M€, au transfert d'un siège de Milan en immeuble de placement pour + 2,7 M€, au transfert en Résidentiel Allemagne en actifs destinés à être cédés de stocks de promotion immobilière pour + 30,1 M€ et aux indexations des baux à construction pour + 15 M€ ainsi que le reclassement du droit d'utilisation d'un actif situé en Espagne destiné à la vente pour - 5,6 M€.

4.2.5.1.4 Immeubles en développement

Les immeubles en développement concernent les programmes de construction ou de restructuration faisant l'objet de l'application de la norme IAS 40 révisée.

Évolution des actifs en développement

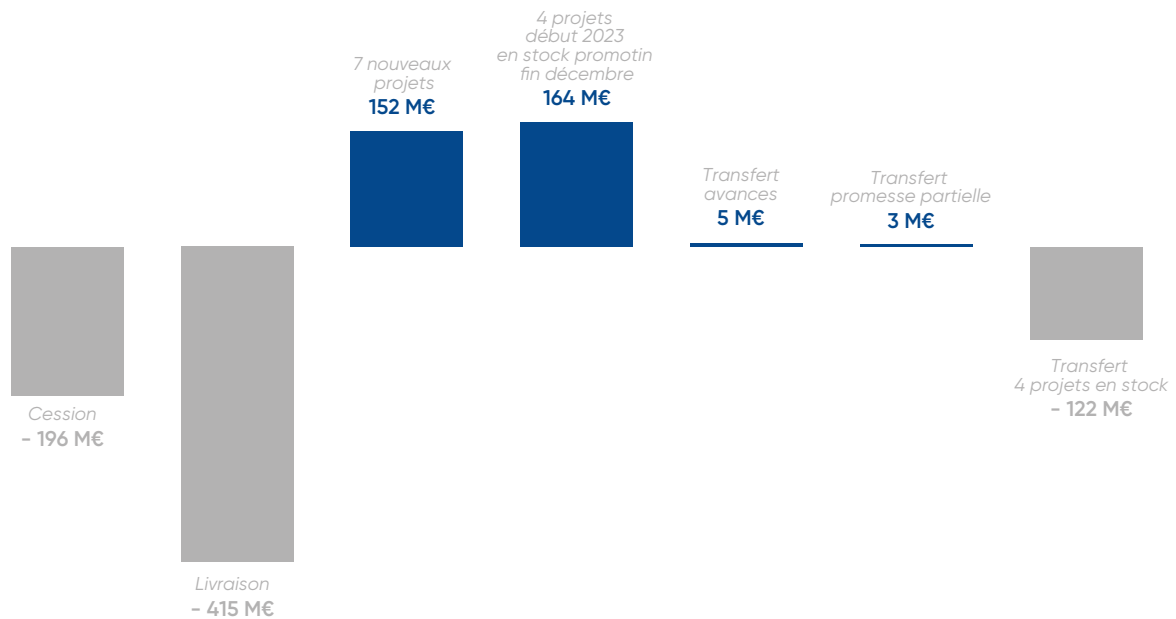
(En milliers d'euros)	31/12/2022	Acquisitions et travaux	Intérêts capitalisés	Variation de juste valeur	Transferts et cessions	Variation de périmètre	31/12/2023
Bureaux France	787 530	52 444	9 386	- 130 014	- 387 470	0	331 876
Bureaux Italie	210 597	83 028	5 746	- 2 601	2 677	0	299 447
Bureaux Allemagne	553 017	59 459	8 068	- 120 892	- 29 966	0	469 686
Résidentiel Allemagne	22 511	10 746	606	0	5 166	0	39 029
TOTAL CONSOLIDÉ	1 573 655	205 677	23 806	- 253 507	- 409 593	0	1 140 038

La colonne « transferts et cessions » inclut notamment la livraison de 5 actifs pour - 415 M€ (3 actifs en Bureaux France, un actif en Bureaux Allemagne et un actif en Résidentiel Allemagne) et la cession d'un immeuble de bureaux en cours de redéveloppement situé dans le 8e arrondissement de Paris (- 196,2 M€) ainsi que la signature d'un contrat de promotion immobilière.

7 actifs (dont 4 en Bureaux France et 3 en Résidentiel Allemagne) alimentent le pipeline en immeubles en développement, soit un transfert de + 151,7 M€.

4 actifs en Bureaux France, en développement début 2023 ont été transférés en actifs de promotion immobilière au 31 décembre 2023.

Détail des transferts de 409 M€



4.2.5.1.5 Paramètre des expertises

À noter que le groupe n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle et que de ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur opérationnel, les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Bureaux France, Bureaux Italie et Bureaux Allemagne

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	799	3,4 % - 4,8 %	3,9 %	4,8 % - 5,5 %	5,3 %
Paris Nord Est	Niveau 3	612	4,3 % - 8,0 %	5,7 %	5,8 % - 8,3 %	6,6 %
Paris Sud	Niveau 3	173	3,5 % - 4,1 %	3,9 %	5,3 % - 5,5 %	5,4 %
Croissant Ouest	Niveau 3	848	4,7 % - 5,8 %	5,2 %	5,3 % - 7,0 %	6,2 %
1 ^{re} couronne	Niveau 3	898	5,5 % - 7,5 %	6,1 %	6,3 % - 9,0 %	7,1 %
2 ^e couronne	Niveau 3	30	7,8 % - 11,0 %	8,4 %	8,5 % - 10,3 %	9,0 %
Total IDF		3 360	3,4 % - 11,0 %	-	4,8 % - 10,3 %	-
GMR	Niveau 3	467	5,0 % - 8,0 %	5,6 %	6,3 % - 8,5 %	6,6 %
Régions	Niveau 3	16	6,0 % - 6,0 %	6,0 %	4,5 % - 6,3 %	6,5 %
Total Régions		483	5,0 % - 8,0 %	-	4,5 % - 8,5 %	-
Total en exploitation		3 844	-	-	-	-
Actifs en développement		332	-	-	-	-
Autres actifs destinés à être cédés		115	-	-	-	-
TOTAL BUREAUX FRANCE		4 290	-	-	-	-
Milan	Niveau 3	1 705	2,1 % - 14,0 %	5,9 %	5,4 % - 9,3 %	6,9 %
Rome	Niveau 3	174	3,5 % - 12,0 %	6,1 %	6,8 % - 8,3 %	7,4 %
Autres	Niveau 3	544	5,5 % - 11,4 %	7,8 %	7,8 % - 9,9 %	8,3 %
Total en exploitation		2 424	-	-	-	-
Actifs en développement	Niveau 3	299	-	-	-	-
TOTAL BUREAUX ITALIE		2 723	-	-	-	-
Berlin	Niveau 3	49	4,4 % - 4,4 %	4,4 %	6,8 % - 6,8 %	6,8 %
Düsseldorf	Niveau 3	41	5,3 % - 5,3 %	5,3 %	5,5 % - 5,5 %	5,5 %
Frankfurt	Niveau 3	411	4,3 % - 5,5 %	5,1 %	5,6 % - 7,2 %	6,2 %
Hamburg	Niveau 3	251	4,7 % - 6,1 %	5,0 %	5,5 % - 5,9 %	5,6 %
München	Niveau 3	77	1,9 % - 3,7 %	2,9 %	5,7 % - 7,2 %	5,8 %
Total en exploitation		828	-	-	-	-
Actifs en développement	Niveau 3	470	-	-	-	-
Droits d'utilisation	Niveau 3	16	-	-	-	-
TOTAL BUREAUX ALLEMAGNE		1 314	-	-	-	-
TOTAL BUREAUX		8 328	-	-	-	-

Hôtels en Europe

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	627	4,6 % - 6,0 %	5,3 %	5,1 % - 7,5 %	6,5 %
Belgique	Niveau 3	205	6,1 % - 8,8 %	7,5 %	8,4 % - 10,7 %	9,6 %
Espagne	Niveau 3	636	4,2 % - 7,4 %	5,3 %	6,1 % - 9,3 %	7,3 %
France	Niveau 3	1 668	4,4 % - 8,3 %	5,2 %	6,0 % - 8,8 %	7,0 %
Pays-Bas	Niveau 3	159	5,0 % - 6,3 %	5,6 %	7,0 % - 8,3 %	7,6 %
Royaume-Uni	Niveau 3	662	4,5 % - 6,5 %	5,1 %	6,5 % - 8,5 %	7,1 %
Autres	Niveau 3	559	5,6 % - 7,5 %	6,1 %	8,0 % - 9,4 %	8,3 %
Hôtellerie en bail	Niveau 3	4 516	4,2 % - 8,8 %	5,5 %	5,1 % - 10,7 %	7,3 %
Commerces	Niveau 3	51	7,6 % - 8,0 %	7,7 %	9,5 % - 10,4 %	9,7 %
Total en immeubles de placement, hors actifs en développement et droits d'utilisation		4 567	-	-	-	-
Droits d'utilisation	Niveau 3	243	-	-	-	-
Autres actifs destinés à être cédés		6	-	-	-	-
TOTAL HÔTELS EN EUROPE		4 817	-	-	-	-

Résidentiel Allemagne

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine* (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine**	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m ²)
Duisburg	Niveau 3	328	3,3 % - 5,4 %	3,9 %	4,8 % - 6,9 %	1 651
Essen	Niveau 3	782	3,2 % - 6,3 %	3,7 %	4,6 % - 7,8 %	1 985
Mülheim	Niveau 3	223	3,4 % - 5,7 %	4,0 %	4,7 % - 6,9 %	1 710
Oberhausen	Niveau 3	198	3,8 % - 5,6 %	4,1 %	4,9 % - 6,9 %	1 435
Datteln	Niveau 3	158	2,3 % - 5,0 %	3,5 %	3,8 % - 6,5 %	1 376
Berlin	Niveau 3	4 237	2,2 % - 6,3 %	3,2 %	4,2 % - 8,3 %	3 146
Düsseldorf	Niveau 3	200	2,8 % - 5,5 %	3,4 %	4,6 % - 7,2 %	2 844
Dresden	Niveau 3	452	2,5 % - 4,8 %	2,9 %	3,8 % - 6,3 %	2 291
Leipzig	Niveau 3	132	2,6 % - 4,8 %	3,1 %	4,1 % - 6,3 %	1 894
Hamburg	Niveau 3	536	2,4 % - 4,4 %	3,0 %	4,2 % - 6,2 %	3 592
Autres	Niveau 3	142	3,1 % - 4,5 %	3,8 %	4,8 % - 5,8 %	2 014
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE		7 387	2,2 % - 6,3 %	3,3 %	3,8 % - 8,3 %	2 547

* Y compris un immeuble d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché.

** Taux de rendement potentiels induits hors droits (loyers effectifs/valeurs d'expertise hors droits).

La ligne « Berlin » est détaillée ci-dessous :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine *	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m ²)
Mitte	Niveau 3	762	2,2 % - 5,1 %	3,3 %	4,2 % - 7,1 %	3 265
Neukölln	Niveau 3	620	2,6 % - 4,3 %	3,0 %	4,6 % - 6,2 %	3 002
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	545	2,4 % - 6,3 %	3,1 %	4,4 % - 8,3 %	3 242
Pankow	Niveau 3	536	2,6 % - 4,4 %	3,3 %	4,6 % - 6,4 %	3 199
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	381	2,6 % - 4,7 %	3,0 %	4,4 % - 6,7 %	3 213
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	359	2,4 % - 4,2 %	3,0 %	4,3 % - 6,2 %	3 293
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	305	2,5 % - 4,4 %	3,2 %	4,4 % - 6,4 %	3 662
Reinickendorf	Niveau 3	142	2,4 % - 4,2 %	3,1 %	4,4 % - 6,2 %	2 722
Spandau	Niveau 3	176	3,0 % - 4,4 %	3,4 %	5,0 % - 6,4 %	2 574
Treptow-Köpenick	Niveau 3	167	2,7 % - 4,7 %	3,1 %	4,7 % - 6,7 %	3 115
Berlin outer region	Niveau 3	124	3,0 % - 4,9 %	3,9 %	4,4 % - 6,5 %	2 720
Lichtenberg	Niveau 3	68	2,8 % - 4,4 %	3,1 %	4,7 % - 6,4 %	2 919
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	47	2,8 % - 3,8 %	3,1 %	5,0 % - 5,8 %	2 643
Non-capitalized development costs	Niveau 3	7	n/a	n/a	n/a	n/a
TOTAL BERLIN		4 237	2,2 % - 6,3 %	3,2 %	4,2 % - 8,3 %	3 146

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel

(En millions d'euros)	Rendement ⁽²⁾	Taux Rendement - 50 bps	Taux Rendement + 50 bps
Bureaux France	5,5 %	395,9	- 329,9
Bureaux Italie	5,6 %	237,6	- 198,7
Hôtels en Europe	5,9 %	422,9	- 356,8
Résidentiel Allemagne	4,1 %	1 017,9	- 796,7
Bureaux Allemagne	5,2 %	88,1	- 72,6
TOTAL ⁽¹⁾	5,1 %	2 162,4	- 1 754,7

(1) Y compris actifs détenus par des sociétés mises en équivalence, hors actifs Murs et Fonds.

(2) Rendement sur patrimoine en exploitation – hors droits.

- Si le taux de rendement hors droits baissait de 50 bps (- 0,5 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait de 2 162 M€.
- Si le taux de rendement hors droits augmentait de 50 bps (+ 0,5 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait de - 1 754 M€.

4.2.5.2 Actifs financiers

4.2.5.2.1 Principes comptables

Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués de participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalents de trésorerie.

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture.

La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs...). Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

Les titres non consolidés sont évalués à leur juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées soit dans les capitaux propres, soit au compte de résultat, selon l'option retenue par le Groupe pour chacun de ces titres conformément à la norme IFRS 9.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

Prêts

À chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

4.2.5.2 Tableau des actifs financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Juste Valeur	Variation Péri-mètre	Transferts	Variation de change	31/12/2023
Prêts ordinaires ⁽¹⁾	96 825	2 076	- 11 275	0	0	11 798	1	99 425
Total prêts	96 825	2 076	- 11 275	0	0	11 798	1	99 425
Avances et acomptes sur acquisition de titres ⁽²⁾	957	1 573	0	0	0	0	0	2 530
Titres non consolidés ⁽²⁾	15 798	2 365	- 2 389	0	0	- 253	- 0	15 521
Créances sur actifs financiers ⁽²⁾	292	- 3	0	0	0	17	0	306
TOTAL NET	113 872	6 011	- 13 664	0	0	11 562	1	117 782

(1) Les prêts ordinaires incluent notamment les prêts subordonnés aux sociétés mises en équivalence (93,4 M€), des dépôts de garantie (+ 6,0 M€) et prêts aux salariés. La colonne transfert concerne le reclassement en prêt à court terme des prêts du portefeuille IRIS des Hotels en Europe (- 6,7 M€), en prêt à long terme du portefeuille Euromed (+ 28,6 M€) et l'augmentation de capital de la société Lenovilla par incorporation du prêt (- 10 M€).

(2) Le total des autres actifs financiers se décompose comme suit :

- avances et acomptes sur acquisitions de titres : Ils correspondent à un acompte au vu d'acquiescer les titres d'une société qui portera un actif B & B Hotels au Portugal
- titres non consolidés en Résidentiel Allemagne et en Bureaux Italie
- créances sur actifs financiers

4.2.5.3 Participations dans les entreprises associées et coentreprises

4.2.5.3.1 Principes comptables

Les investissements dans les entreprises associées et coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du groupe dans l'entreprise associée ou la coentreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise.

L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée ou une coentreprise est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

Les états financiers de ces sociétés sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles du groupe Covivio.

4.2.5.3.2 Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises

(En milliers d'euros)	% de détention	Secteur opérationnel	Pays	31/12/2022	31/12/2023	Variations	Dont Quote-part de résultat	Dont Distributions et variation de périmètre
Lenovilla (New Velizy)	50,10 %	Bureaux France	France	82 106	61 709	- 20 397	- 20 981	584
Euromarseille (Euromed)	50,00 %	Bureaux France	France	33 877	28 618	- 5 259	- 5 259	0
Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	50,00 %	Bureaux France	France	38 366	28 420	- 9 946	- 7 309	- 2 637
Fondo Porta di Romana et autres	32,02 %	Bureaux Italie	Italie	35 018	37 996	2 978	1 486	1 492
Zabarella 2023 Srl	64,74 %	Bureaux Italie	Italie	0	13 584	13 584	- 281	13 865
Iris Holding France	19,90 %	Hôtels en Europe	Belgique, Allemagne	20 263	21 446	1 182	1 180	2
OPCI IRIS Invest 2010	19,90 %	Hôtels en Europe	France	32 844	32 309	- 534	- 349	- 185
OPCI Camp Invest	19,90 %	Hôtels en Europe	France	24 978	21 013	- 3 965	36	- 4 001
Dahlia	20,00 %	Hôtels en Europe	France	21 746	21 162	- 584	- 584	0
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	31,15 % et 33,33 %	Hôtels en Europe	France, Belgique	111 860	108 660	- 3 199	- 2 303	- 897
TOTAL				401 058	374 918	- 26 140	- 34 364	8 224

La participation dans les sociétés mises en équivalence s'élève à 375 M€ au 31 décembre 2023 contre 401 M€ au 31 décembre 2022, soit une variation de - 26 M€.

La variation de la période s'explique principalement par le résultat de la période (- 34,4 M€), à la distribution de dividendes (- 17,1 M€), compensée par l'augmentation de capital de Lenovilla par incorporation du prêt intra-groupe (+ 10 M€) et par la signature en juin 2023 d'un partenariat avec Carron Cav. Angelo SpA dans le cadre du projet de restauration d'un immeuble situé à Padoue en Italie (+ 13,9 M€).

4.2.5.3.3 Répartition de l'actionariat des principales entreprises associées et coentreprises

Détention directe	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	SCI Lenovilla (New velizy)	Fondo Porta di Romana	Zabarella 2023
Covivio	50,0 %	50,0 %	50,09 %	32,02 %	64,74 %
Tiers hors groupe	50,0 %	50,0 %	49,91 %	67,98 %	35,26 %
Aéroports de Paris	50,0 %				
Crédit Agricole Assurances		50,0 %	49,91 %		
Carron Cav. Angelo SpA					35,26 %
COIMA				64,73 %	
Prada				3,25 %	
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Détention indirecte	Iris Holding France	OPCI Iris Invest 2010	OPCI Campinvest	SCI Dahlia	OPCI Oteli (Phoenix)	Kombon (Phoenix)	Jouron (Phoenix)
Covivio Hotels	19,9 %	19,9 %	19,9 %	20,0 %	31,2 %	33,3 %	33,3 %
Tiers Hors Groupe	80,1 %	80,1 %	80,1 %	80,0 %	68,9 %	66,7 %	66,7 %
Sogecap					31,2 %	33,3 %	33,3 %
Caisse de dépôt et consignation					37,7 %	33,3 %	33,3 %
Prédica	80,1 %	80,1 %	68,8 %	80,0 %			
Pacifica			11,3 %				
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

4.2.5.3.4 Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises

(En milliers d'euros)	Nom de l'actif	Total Bilan	Total Actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	Cœur d'Orly	153 257	136 703	7 894	1 844	9 048	85 526	8 864	- 966	- 14 618
Lenovilla (New Velizy)	New Velizy et extension	259 876	242 265	13 292	0	1 133	135 550	13 683	- 1 380	- 41 885
Euromarseille (Euromed)	Euromed Center	119 710	106 466	10 121	610	3 653	58 210	6 640	- 146	- 10 518
Fondo Porta di Romana	Milan, Italie	102 660	93 719	192	0	5 908	58 799	0	539	1 483
Iris Holding France	Hôtels AccorHotels	237 622	192 424	42 309	23 149	1 745	104 816	13 444	- 2 800	5 931
OPCI IRIS Invest 2010	Hôtels AccorHotels	271 143	238 959	29 570	0	1 404	107 381	17 399	- 2 029	- 1 754
OPCI Camp Invest	Hôtels Campanile	160 706	129 258	24 188	0	674	54 440	11 163	- 396	179
Dahlia	Hôtels AccorHotels	181 818	165 604	13 557	0	362	75 644	9 479	- 2 283	- 2 919
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	Hôtels AccorHotels	527 353	488 109	37 822	19 089	1 758	165 408	30 477	- 8 306	- 6 807

4.2.5.4 Impôts différés à la clôture

(En milliers d'euros)	Bilan au 31/12/2022	Variation P & L	Transfert	Écart de conversion	Variation Capitaux Propres	Bilan au 31/12/2023
I.D.A. sur écarts temporaires	13 666	2 101	4 235	- 222	- 455	19 326
I.D.A autres activités	0	- 8 328	5 449	0	0	-2 879
I.D.A. sur JV des immeubles	48 629	18 254	- 56 039	0	0	10 844
I.D.A. sur JV IFT	166	550	- 704	0	0	12
I.D.A. sur reports déficitaires	94 802	-3 901	- 47 902	6	0	43 005
	157 263	8 676	-94 962	-216	-455	70 307
Compensation IDA/IDP	-70 884	-	72 892	-	-	2 008
TOTAL DES IDA	86 379	8 676	-22 070	-216	-455	72 315

(En milliers d'euros)	Bilan au 31/12/2022	Variation P & L	Transfert	Écart de conversion	Variation Capitaux Propres	Bilan au 31/12/2023
I.D.P. sur écarts temporaires	18 970	-11 267	74 876	246	-499	82 326
I.D.P autres activités	0	-21 277	25 274	0	0	3 997
I.D.P. sur JV des immeubles	1 338 229	-201 338	-188 648	11	917	949 170
I.D.P. sur JV IFT	33 719	-12 318	-3 870	0	51	17 582
I.D.P. sur reports déficitaires	0	1 051	-2 594	0	0	-1 543
	1 390 918	- 245 150	- 94 962	257	469	1 053 532
Compensation IDA/IDP	-70 884	-	72 892	-	-	2 008
TOTAL DES IDP	1 320 034	-245 150	-22 070	257	469	1 053 540
TOTAL NET	-1 233 655	253 826	0	-473	-923	-981 225
Impact au compte de résultat		253 826				

Au 31 décembre 2023, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 72 M€ (contre 86 M€ au 31 décembre 2022) et un impôt différé passif de 1 053 M€ (contre 1 320 M€ au 31 décembre 2022).

Les principaux contributeurs au solde net d'impôts différés passif sont :

- résidentiel Allemagne : 793 M€
- hôtels en Europe : 186 M€
- bureaux Allemagne : 4 M€.

La diminution des impôts différés passif nets (- 253 M€) s'explique principalement par la baisse des valeurs d'expertises notamment en Allemagne (- 166 M€), en Hôtels en Europe (- 48 M€) et aux baisses de valeurs des instruments dérivés en Allemagne (- 12 M€).

En outre, afin d'opter pour le régime d'exonération UK REIT à compter du 1^{er} janvier 2024 pour 9 des 12 actifs détenus au Royaume-Uni, qui permettra une exonération d'impôt sur les résultats sous condition de distribution de 90 % des revenus locatifs, une restructuration intra-groupe a été réalisée fin 2023, ayant généré une reprise de 32,3 M€ d'impôts différés sur les actifs immobiliers.

L'impact résultat est détaillé au paragraphe 4.2.6.92.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale dès lors qu'ils concernent des impôts prélevés par la même autorité fiscale.

Le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élève à 1 744,1 M€, selon détail ci-dessous :

(En milliers d'euros)	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	77 356	299 480
Bureaux Italie	24 278	121 392
Hôtels en Europe	183 865	702 926
Résidentiel Allemagne	54 175	342 340
Bureaux Allemagne	43 983	277 931
TOTAL	383 657	1 744 069

4.2.5.5 Prêts et créances à court terme

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Var. Juste Valeur	Transferts	31/12/2023
Prêts à court terme	41 371	0	33 693	- 12 675	0	- 21 800	40 589
TOTAL NET	41 371	0	33 693	- 12 675	0	- 21 800	40 589

Le solde au 31 décembre 2023 comprend 31,6 M€ d'intérêts courus sur instruments dérivés, 6,8 M€ de prêts actionnaires hors groupe et 2,2 M€ d'intérêts courus sur prêts.

4.2.5.6 Stocks et encours

4.2.5.6.1 Principes comptables liés aux stocks

Les stocks sont composés de deux types de classification : marchands de bien (principalement en Italie, achat/revente) et promotion immobilière (logements et bureaux). Ils sont valorisés au coût.

Les stocks sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

4.2.5.6.2 Stocks et encours

(En milliers d'euros)	31/12/2023 net	31/12/2022 net	Variation
Stock de marchands de biens	1 016	15 619	- 14 603
Stock divers (matières 1^{res}, marchandises)	2 548	2 423	125
Bureaux France	176 314	50 991	125 323
Résidentiel Allemagne	127 648	194 999	- 67 351
Stock de promotion immobilière	303 962	245 990	57 972
TOTAL STOCK ET ENCOURS	307 526	264 032	43 494

Le poste « stocks et encours » du bilan regroupe les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière pour 304 M€ et les stocks de l'activité de marchand de biens en Bureaux Italie pour 1 M€.

En France, les stocks de promotion immobilière sont exclusivement constitués de projets de transformation d'immeubles de bureaux ou de réserves foncières en logements. Lorsqu'une marge de promotion peut être dégagée (en fonction du pourcentage d'avancement et de commercialisation), le stock diminue en conséquence. Dans le cadre de la vente de l'actif situé dans le 8^e arrondissement de Paris en cours de redéveloppement et intégralement pré-loué, le groupe a signé un contrat de promotion immobilière (- 9,1 M€ de factures de

travaux cédées). L'augmentation (+ 125 M€) est liée aux travaux (+ 66,6 M€), aux ventes de l'année (- 62 M€), au transfert au 31 décembre de 5 projets Bureaux France en stock de promotion immobilière (+ 122 M€).

La diminution des stocks en Résidentiel Allemagne (- 67 M€) est liée à la cession d'actifs de promotion (- 67 M€) et au reclassement de plusieurs projets en immeubles destinés à être cédés (- 30,1 M€) ainsi qu'à des travaux sur les actifs de promotion (+ 31 M€).

4.2.5.7 Créances clients

4.2.5.7.1 Principes comptables liés aux créances clients et aux créances des hôtels en exploitation

Les créances clients comprennent principalement les créances de location simple et les créances des hôtels en exploitation. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

Dans le contexte de la crise liée à la Covid-19, les règles de dépréciations habituelles ont été renforcées. Pour les impayés relatifs à cette crise, des dépréciations ont été constatées en fonction de la taille du locataire, de son activité et des négociations de bail en cours.

Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une dépréciation est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par le groupe Covivio sont les suivants :

- pas de dépréciation pour les locataires présents ou sortis dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance

- 50 % du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance
- 100 % du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance
- 100 % du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à 3 mois d'échéance.

Les créances et dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

Créances des hôtels en exploitation

Pour les créances des hôtels en exploitation, une dépréciation est constituée en fonction des délais de retard de paiement.

Les créances et dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

4.2.5.7.2 Créances clients

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Charges à refacturer aux locataires	151 779	169 102	- 17 323
Franchises de loyers	5 778	10 207	- 4 429
Clients factures à établir	67 455	90 678	-23 223
Créances clients et comptes rattachés	133 013	111 980	21 033
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	358 025	381 967	- 23 942
Dépréciation des créances	- 35 069	- 37 253	2 184
TOTAL NET CLIENTS DÉBITEURS	322 956	344 714	- 21 758

La variation du total des créances brutes (- 24 M€) est principalement liée aux créances de promotion immobilière en Résidentiel Allemagne (- 49 M€), en Bureaux Italie (+ 42 M€) et en

Bureaux France (- 17 M€), et à la variation des franchises de loyers (- 4 M€). Les dépréciations pour créances clients diminuent de 2 M€.

Détail des créances clients exigibles

(En milliers d'euros)	TOTAL	Créances échues					
		Créances non échues	Créances échues	De 1 à 90 jours	entre 90 jours et 180 jours	De 181 jours à 1 an	> 1 an
Créances clients et comptes rattachés	133 013	70 562	62 451	21 798	6 010	4 363	30 280

La ligne « Variation du BFR lié à l'activité » du Tableau de Flux de Trésorerie s'explique par :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Incidence de la variation des stocks et en cours	38 654	-3 346
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	60 861	49 184
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	93 945	-128 780
VARIATION DU BFR LIÉ À L'ACTIVITÉ (Y COMPRIS DETTE LIÉE AUX AVANTAGES AU PERSONNEL)	193 460	-82 942

4.2.5.8 Autres créances

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Créances sur l'État	48 668	76 052	- 27 384
Autres créances	32 991	49 276	- 16 285
Créances sur cessions (court terme)	5 313	29 198	- 23 885
Comptes courants	1 423	5 611	- 4 188
TOTAL	88 395	160 137	- 71 742

Les créances sur l'État (48,7 M€) sont principalement constituées de créances de TVA.

4.2.5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

4.2.5.9.1 Principes comptables liés à la trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

4.2.5.9.2 Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Équivalents de trésorerie	571 815	19 430
Disponibilités bancaires	328 804	442 111
TOTAL	900 619	461 541

Au 31 décembre 2023, les équivalents de trésorerie sont principalement constitués de SICAV monétaires de niveau 1 et de dépôts à terme de niveau 2 conformément à la norme IFRS 13.

- Le niveau 1 du portefeuille correspond aux instruments dont le prix est coté sur un marché actif pour un instrument identique.
- Le niveau 2 correspond aux instruments dont la juste valeur est déterminée à partir de données autres que les prix cotés visés au niveau 1 et observables, soit directement soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

4.2.5.10 Capitaux propres

4.2.5.10.1 Principes comptables liés aux capitaux propres

Si le groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du groupe.

4.2.5.10.2 Variation des capitaux propres

Le tableau de variations des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés en note 4.1.4.

Le capital de Covivio est composé de 101 006 389 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 303 M€ au 31 décembre 2023. Covivio détient 844 509 actions propres.

Variations du nombre d'actions sur la période

Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
NOMBRE D' ACTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022	94 786 096	961 069	93 825 027
Augmentation de capital - dividende en actions	6 220 293		
Actions propres - contrat de liquidité		25 059	
Actions propres - attribution aux salariés		-101 145	
Actions propres - en attente d'affectation		-40 474	
NOMBRE D' ACTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2023	101 006 389	844 509	100 161 880

Le dividende de 351,9 M€ a été payé en actions à hauteur de 279,1 M€ et en numéraire pour 72,8 M€ et a été prélevé sur le résultat 2022, les primes, les réserves et le report à nouveau.

Les réserves correspondent aux réserves et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

La ligne Autres intègre principalement les mouvements d'actions propres de la période (- 1,1 M€).

La variation des participations ne donnant pas le contrôle (- 642 M€) est principalement liée au résultat global total de la

période (- 485 M€) et à l'augmentation de capital de Covivio Alexanderplatz (+ 25 M€), de l'hôtel N2 Zoku (+ 2 M€), mouvements compensés en partie par les distributions de la période (- 184 M€).

La ligne « Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital versées par les intérêts non contrôlant » du Tableau de Flux de Trésorerie (27 M€) correspond principalement aux sommes reçues lors de l'augmentation de capital de Covivio Alexanderplatz (+ 25 M€) et de l'hôtel N2 (+ 2 M€).

4.2.5.11 État des dettes

4.2.5.11.1 Principes comptables liés à l'état des dettes

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

Les sociétés du Groupe détiennent des actifs immobiliers et mobiliers *via* des contrats de location (baux à construction et baux emphytéotiques, locaux, véhicules de société, parkings). À la date de prise d'effet du contrat, le preneur évalue le passif locatif à la valeur actualisée du montant des loyers payés non encore versés, en utilisant le taux d'intérêt implicite du contrat de location s'il est possible de déterminer facilement ce taux ou à défaut, le taux d'emprunt marginal. Cette dette s'amortit au fur et à mesure des échéances du contrat et donne lieu à la constatation d'une charge financière.

Le passif locatif est présenté sur la ligne Passifs locatifs long terme ou court terme au bilan et la charge financière dans le poste Charges d'intérêts sur passifs locatifs.

Instruments dérivés et instruments de couverture

Le groupe Covivio utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

Certains instruments financiers en Bureaux Italie sont éligibles à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS 9.

Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé pour la part efficace sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise. La part inefficace est enregistrée en résultat.

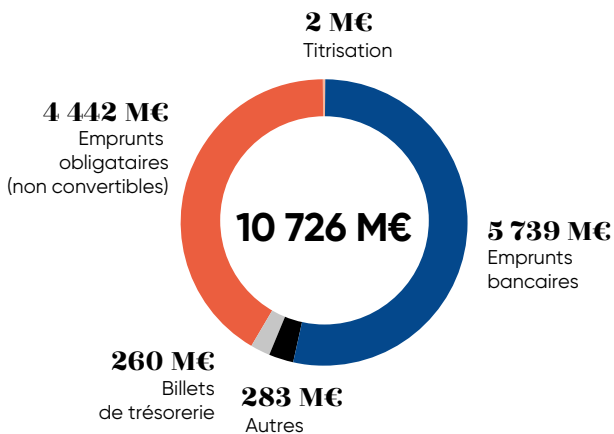
Les instruments dérivés des autres secteurs sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

4.2.5.11.2 Tableau des dettes et endettement financier net

Les nouveaux financements souscrits au cours de l'exercice sont présentés en 4.2.2.2 – Risque de liquidité et en 4.2.5.11.3 – Emprunts bancaires.

Dettes par nature au 31 décembre 2023 (en M€)

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2023
Emprunts bancaires	5 961 309	549 971	- 772 448	0	0	3	5 738 835
Emprunts de crédit-bail	228	0	- 133	0	0	- 95	0
Autres emprunts et dettes assimilées	280 657	5 805	- 3 509	- 0	- 0	- 2	282 951
Billets de trésorerie	743 000	213 000	- 696 000	0	0	0	260 000
Emprunts titrisés	2 104	0	0	0	0	0	2 104
Emprunts obligataires (non convertibles)	3 944 001	698 000	- 200 000	0	0	0	4 442 001
Sous-total Emprunts portants intérêts	10 931 299	1 466 776	- 1 672 090	0	0	- 94	10 725 891
Intérêts courus	55 679	83 899	- 67 975	- 0	0	0	71 603
Étalement des frais sur emprunts	- 54 226	16 379	- 53 553	0	47	0	- 91 353
Banques créditrices	34 916	0	0	0	0	- 33 890	1 026
Total Emprunts (LT/CT)	10 967 667	1 567 054	- 1 793 618	0	47	- 33 984	10 707 167
dont Long Terme	9 734 862						9 324 322
dont Court Terme	1 232 805						1 382 845
Valorisation des instruments financiers	- 512 876	0	0	- 1	0	175 899	- 336 977
Total des dérivés	- 512 876	0	0	- 1	0	175 899	- 336 977
dont Actif	- 813 276						- 522 082
dont Passif	300 400						185 105
TOTAL DES EMPRUNTS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS	10 454 792	1 567 054	- 1 793 618	- 1	47	141 915	10 370 190



Endettement financier net au 31 décembre 2023 (en M€)

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Trésorerie brute (a)	900 619	461 541
Solde créditeurs et concours bancaires courants (b)	- 1 026	-34 916
Trésorerie nette (c) = (a) - (b)	899 593	426 625
Dont trésorerie nette disponible	899 546	425 364
Dont trésorerie nette non disponible	47	1 261
Total des emprunts portant intérêts	4.2.5.11.2 10 725 891	10 931 299
Intérêts courus	4.2.5.11.2 71 603	55 679
Endettement brut (d)	10 797 494	10 986 978
Amortissement des frais de financement (e)	-91 353	-54 226
Endettement financier net (d) - (c) + (e)	9 806 548	10 506 126

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+ 1 416 M€) correspond principalement :

- aux augmentations des emprunts portant intérêts (+ 1 467 M€) retraitées de l'impact des investissements nets à l'étranger et des passifs locatifs
- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (- 53 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (- 1 692 M€) correspond principalement aux diminutions des emprunts portant intérêts (- 1 672 M€) retraitées de l'impact des investissements nets à l'étranger et des passifs locatifs (- 20 M€).

4.2.5.11.3 Emprunts bancaires

Le tableau ci-après retrace les caractéristiques des emprunts contractés par le groupe Covivio et le montant des garanties assorties (de nominal supérieur à 100 M€) :

(En milliers d'euros)	Encours dette (> ou < 100 M€)	Dettes adossées	Valeur d'expertise au 31 décembre 2023 ⁽¹⁾	Encours dette au 31 décembre 2023	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance	
Bureaux France		280 M€ – Tour CB21		247 900	29/07/15	280 000	29/07/25	
		300 M€ – Orange		212 189	18/02/16	300 000	30/06/28	
		165 M€ – DS Campus		160 463	25/02/21	165 000	23/02/29	
		130 M€ – DS Extension		117 571	08/07/21	130 000	08/07/29	
		115 M€ – Silex ²		115 000	12/07/22	115 000	12/07/30	
		> 100 M€		1 844 615	853 123			
		< 100 M€		63 590	33 001			
		Total Bureaux France		1 908 205		886 124		
Bureaux Italie		804 M€ Central		300 332	15/09/16	754 000	14/09/24	
		> 100 M€		963 280		300 332		
		Total Bureaux Italie		963 280		300 332		
Hôtels en Europe		REFI 150M€ (2023) – OPCI B2 HI (B & B)		150 000	20/10/23	150 000	20/10/30	
		400 M€ – Rocky		460 772	24/07/18	475 145	24/07/26	
		178 M€ – ParkInn Alexanderplatz Berlin		173 995	30/12/19	178 000	30/12/29	
		> 100 M€		1 531 280	784 767			
		< 100 M€		1 712 215	456 436			
			Total Hôtels Europe		3 243 495		1 241 203	
Résidentiel Allemagne		Cornerstone		142 440	01/10/14	136 737	30/06/25	
		Refinancement Wohnbau/ Dümpfen/Aurélia/Duomo		163 382	20/01/15	220 000	30/01/25	
		Quadriga		138 334	16/06/15	197 983	31/03/26	
		Lego		135 331	24/06/16	195 003	30/09/24	
		Refinancement KG2		100 074	26/01/17	140 000	29/01/27	
		Refinancement Indigo, Prime		246 188	09/07/19	260 000	30/09/29	
		Refinancement KG1		135 064	20/09/19	125 000	30/09/29	
		Refinancement KG4		233 519	30/03/20	248 130	29/03/30	
		Refinancement KG Residential		122 200	20/11/20	130 000	15/10/30	
		Refinancement Arielle/ Dresden/Maria		144 350	21/05/21	149 004	15/05/31	
		Refinancement Amadeus		143 680	27/07/22	145 500	15/07/32	
		> 100 M€		4 335 809	1 704 562			
	< 100 M€		2 631 354	1 086 696				
		Total Résidentiel Allemagne		6 967 163		2 791 258		
Bureaux Allemagne	> 100 M€	Godewind- Frankfurt Airport Center	198 600	130 000	17/12/19	130 000	30/12/25	
	< 100 M€		859 110	352 819				
		Total Bureaux Allemagne	1 057 710	482 819				
Total gage			14 139 853	5 701 736				

(En milliers d'euros)	Encours dette (> ou < 100 M€)	Dette adossée	Valeur d'expertise au 31 décembre 2023 ⁽¹⁾	Encours dette au 31 décembre 2023	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Bureaux France							
		500 M€ – Green Bond		500 000	20/05/16	500 000	20/05/26
		500 M€ – Green Bond		595 000	21/06/17	500 000	21/06/27
		500 M€ – Green Bond		599 000	17/09/19	500 000	17/09/31
		500 M€ – Green Bond		599 000	23/06/20	500 000	23/06/30
		100 M€ – Green PP		100 000	15/01/21	100 000	20/01/33
		500 M€ – Green Bond		500 000	05/12/23	500 000	05/06/32
	> 100 M€			2 893 000			
	< 100 M€	Billets de trésorerie		47 000			
		Total Bureaux France		2 867 838			
Bureaux Italie		300 M€ – Green Bond King		300 000	17/10/17	300 000	17/10/24
		300 M€ – Green Bond Queen		300 000	20/02/18	300 000	20/02/28
	> 100 M€			600 000			
	< 100 M€			2 104			
		Total Bureaux Italie		1 892 186			
Hôtels en Europe		350 M€ – Green Bond		350 000	24/09/18	350 000	24/09/25
		599 M€ – Green Bond		599 000	27/07/21	599 000	27/07/29
		Neu CP		213 000			
	> 100 M€			1 162 000			
	< 100 M€			2 695 823			
		Total Hôtels Europe		2 695 823			
Résidentiel Allemagne	< 100 M€	Total Résidentiel Allemagne	244 480	0			
Bureaux Allemagne	< 100 M€	Total Bureaux Allemagne	415 070	0			
Autres	< 100 M€	Résidentiel France	212	0			
		Parkings	3 300	0			
		Total Autres	3 512	0			
Total libre			8 118 909	4 741 247			
		Autres dettes		282 908			
TOTAL GÉNÉRAL			22 258 762	10 725 891			

(1) Le patrimoine inclut la juste valeur d'actifs exploités directement par la société (siège, Flex Office) et 5 actifs en Bureaux France qui ont été reclassés en stock de promotion immobilière au 31 décembre 2023.

Il n'inclut pas les actifs consolidés en mise en équivalence ni les stocks immobiliers (trading, promotion).

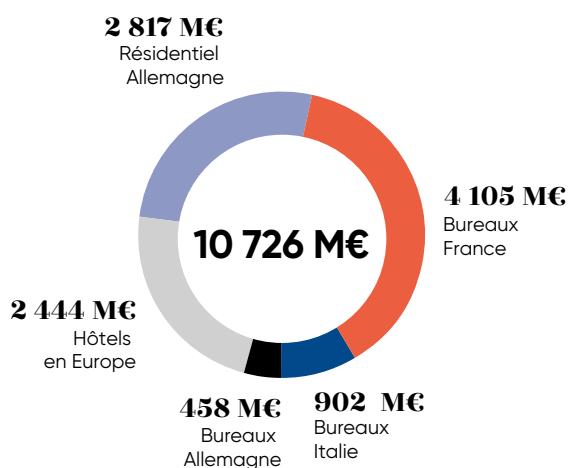
Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.



Ventilation des emprunts à leur valeur nominale selon la durée restant à courir et par type de taux :

(En milliers d'euros)	Encours au 31 décembre 2023	Échéance à - 1 an	Encours au 31 décembre 2024	Échéance de 2 à 5 ans	Encours au 31 décembre 2028 (à + 5 ans)
Dettes Financières à taux fixe	6 500 500	592 684	5 907 815	3 047 369	2 860 447
Bureaux France - Emprunts bancaires	133 004	1 004	132 000	39 381	92 619
Bureaux France - Autres	279 230	0	279 230	273 405	5 825
Bureaux Allemagne - Emprunts bancaires	457 500	162 000	295 500	295 500	0
Hôtels en Europe - Emprunts bancaires	79 889	0	79 889	79 889	0
Hôtels en Europe - Autres	3 674	0	3 674	3 674	0
Résidentiel Allemagne - Emprunts bancaires	1 103 062	127 574	975 488	610 516	364 972
Résidentiel Allemagne - Autres	36	2	34	3	31
Total Emprunts et obligations convertibles	2 056 395	290 580	1 765 814	1 302 368	463 447
Bureaux France - Obligations	2 893 001	0	2 893 001	1 095 001	1 798 000
Bureaux Italie - Obligations	600 000	300 000	300 000	300 000	0
Bureaux Italie - Titrisations	2 104	2 104	0	0	0
Hôtels en Europe - Obligations	949 000	0	949 000	350 000	599 000
Total dettes représentées par des titres	4 444 105	302 104	4 142 001	1 745 001	2 397 000
Dettes Financières à taux variable	4 225 392	735 165	3 490 227	1 770 111	1 720 116
Bureaux France - Emprunts bancaires	753 119	3 446	749 673	457 508	292 165
Bureaux Italie - Emprunts bancaires	300 332	300 332	0	0	0
Hôtels en Europe - Emprunts bancaires	1 198 457	23 977	1 174 480	746 799	427 681
Résidentiel Allemagne - Emprunts bancaires	1 713 484	147 410	1 566 074	565 804	1 000 270
Total Emprunts et obligations convertibles	3 965 392	475 165	3 490 227	1 770 111	1 720 116
Bureaux France - Billets de trésorerie	47 000	47 000	0	0	0
Hôtels en Europe - Billets de trésorerie	213 000	213 000	0	0	0
Total dettes représentées par des titres	260 000	260 000	0	0	0
TOTAL	10 725 891	1 327 850	9 398 042	4 817 479	4 580 563

Dettes par secteur opérationnel au 31 décembre 2023 en M€



4.2.5.11.4 Instruments dérivés

Les instruments dérivés sont essentiellement composés d'instruments de couverture de taux mis en place dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt du Groupe.

Juste valeur des Instruments dérivés nets

(En milliers d'euros)	31/12/2022 Net	Primes – Souttes de restructuration	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	31/12/2023 Net
Bureaux France	147 413	44 515	- 69 060	-	122 868
Bureaux Italie	15 850	-	-	- 8 516	7 334
Bureaux Allemagne	11 885	1 070	- 3 551	-	9 404
Hôtels en Europe	177 367	- 10	- 66 962	- 5 287	105 108
Résidentiel Allemagne	160 360	-	- 68 096	-	92 264
TOTAL	512 876	45 575	- 207 670	- 13 803	336 977
		Dont	IFT Passif		- 185 105
			IFT Actif		522 082

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de - 207,7 M€.

Conformément à la norme IFRS 13, la valorisation des instruments dérivés inclut le risque de défaillance des contreparties (- 10,8 M€).

Sur les bureaux en Italie, la variation de juste valeur de - 8,5 M€ est enregistrée en capitaux propres.

L'impact sur les capitaux propres de - 5,3 M€ sur la ligne Hôtels en Europe correspond à la variation de l'exercice du taux de change des Cross Currency Swap pris en couverture des investissements nets réalisés au Royaume-Uni (Net Investment Hedge).

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (+ 2 645 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (+ 207,7M€) et les variations de valeur du patrimoine (+ 2 437 M€).

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

(En milliers d'euros)	Au 31 décembre 2023	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Couverture Ferme				
SWAP payeur fixe	5 421 621	- 90 140	1 404 475	4 107 286
SWAP receveur fixe	2 468 344	- 375 000	1 833 344	1 010 000
Total SWAP	2 953 277	284 860	- 428 869	3 097 286
Couverture Optionnelle				
Vente <i>swaption</i> emprunteur fixe	500 000	0	0	500 000
Achat de <i>CAP</i>	185 354	- 64 804	200 858	49 300
Achat de <i>FLOOR</i>	128 000	100 000	28 000	0
Vente de <i>FLOOR</i>	82 300	0	33 000	49 300

Solde de la couverture au 31 décembre 2023

(En milliers d'euros)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	6 500 500	4 226 418
PASSIFS FINANCIERS NETS AVANT COUVERTURE	6 500 500	4 226 418
Couverture ferme – <i>Swaps</i>	-	- 2 953 277
Couverture optionnelle – <i>Caps</i>	-	- 185 354
Total couverture	-	- 3 138 631
PASSIFS FINANCIERS NETS APRÈS COUVERTURE	6 500 500	1 087 787

4.2.5.11.5 Passifs locatifs

Au 31 décembre 2023, le solde des passifs locatifs s'élevé à 320 M€ contre 307 M€ au 31 décembre 2022, soit une augmentation de 13 M€. Cette variation est principalement liée à l'indexation des baux (+ 12,5 M€), à l'impact change (+ 3 M€), au rallongement de la durée de contrats (+ 2,4 M€), aux nouveaux droits d'utilisation (+ 1,4 M€) et au reclassement en passifs destinés à être cédés (- 5,6 M€) des passifs locatifs d'une société en Espagne.

Au 31 décembre 2023, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de 15,9 M€.

Répartition par échéance des passifs locatifs

(En milliers d'euros)	Au 31 décembre 2023	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans
Passifs locatifs au passif du bilan	314 071	9 025	22 846	56 678	225 521
Passifs locatifs en passifs destinés à être cédés	5 606	113	406	3 977	1 109
PASSIFS LOCATIFS	319 678	9 139	23 252	60 656	226 631

4.2.5.11.6 Covenants bancaires

À l'exclusion des dettes levées sans recours sur les foncières du groupe, les dettes de Covivio et de ses filiales sont généralement assorties de *covenants* bancaires (ICR et LTV) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. À défaut de respect de ces *covenants*, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Ces *covenants* sont établis en part du groupe au niveau de Covivio et de Covivio Hotels.

S'agissant de Covivio Immobilien (Résidentiel Allemagne), dont la dette est presque intégralement levée en filiales sur un format de type « sans recours », les financements de portefeuilles ne sont assortis d'aucun *covenant* de LTV et d'ICR consolidé.

Les *covenants* de LTV consolidée les plus restrictifs s'élevé au 31 décembre 2023 à 60 % sur Covivio et Covivio Hotels.

Les *covenants* d'ICR Consolidé les plus restrictifs s'élevé au 31 décembre 2023 à 200 % sur Covivio et Covivio Hotels.

Concernant Covivio, les crédits corporate incluent usuellement un *covenant* de dette gagée, pour le périmètre de détention à 100 %, dont le plafond est fixé à 25 % et qui mesure le rapport de la dette hypothécaire (ou assortie de sûretés qu'elle qu'en soit la nature) sur la valeur du patrimoine.

Les *covenants* bancaires du groupe Covivio sont pleinement respectés au 31 décembre 2023 et s'établissent à 44 % pour la LTV part du groupe, à 641 % pour l'ICR part du groupe et à 4,1 % pour le ratio de dette gagée.

Aucun financement n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur les niveaux de rating de Covivio ou Covivio Hotels, actuellement BBB + perspective stable (rating Standard & Poor's).

LTV Conso	Société	Périmètre	Seuil <i>covenant</i>	Ratio
300 M€ (2016) – Orange	Covivio	Bureaux France	≤ 60 %	respecté
279 M€ (2017) – Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	< 60 %	respecté
400 M€ (2018) – Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60 %	respecté
130 M€ (2019) – REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60 %	respecté

ICR Conso	Société	Périmètre	Seuil <i>covenant</i>	Ratio
300 M€ (2016) – Orange	Covivio	Bureaux France	≥ 200 %	respecté
279 M€ (2017) – Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200 %	respecté
400 M€ (2018) – Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200 %	respecté
130 M€ (2019) – REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200 %	respecté

Par ailleurs, s'agissant des financements hypothécaires, ils sont le plus souvent assortis de *covenants* spécifiques aux périmètres financés. Ces *covenants*, LTV Périmètre systématiquement et parfois ICR ou DSCR Périmètre ont pour vocation essentielle

d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en les corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie ou au niveau de couverture du service de la dette par les loyers nets.

4.2.5.12 Provisions pour risques et charges

4.2.5.12.1 Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges

Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture. Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat.

À l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de

droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés en charge, selon un mode linéaire, sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits correspondants soient entièrement acquis. Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée). La variation de ces écarts actuariels est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime ; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier. Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque pays, compte tenu des différentes réglementations locales. L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein de la Sécurité sociale.

4.2.5.12.2 Tableau des provisions

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Dotation	Transfert	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions		31/12/2023
					Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	4 572	785	0	0	- 800	- 795	3 762
Autres provisions	13 195	2 118	220	0	- 301	- 7 959	7 273
Sous-total Provisions - passifs courants	17 767	2 903	220	0	- 1 101	- 8 754	11 035
Provision Retraites	36 854	739	- 1	- 1 260	- 1 836	- 52	34 444
Provision Médaille du travail	1 221	2	0	0	- 12	- 213	998
Sous-total Provisions - passifs non courants	38 075	741	- 1	- 1 260	- 1 848	- 265	35 442
TOTAL DES PROVISIONS	55 842	3 644	219	- 1 260	- 2 949	- 9 019	46 477

Les provisions pour litiges se répartissent pour 2,9 M€ sur les Bureaux France, 0,6 M€ sur les Hôtels en Europe et 0,2 M€ sur les Bureaux Italie.

À la suite de prescription des risques, la reprise de provision relative aux risques fiscaux en Murs & Fonds de 7,7 M€ a été intégralement reprise.

La provision pour indemnité de départ en retraite s'élève à

34,4 M€ au 31 décembre 2023 (dont 31,2 M€ en Résidentiel Allemagne). La réforme des retraites sur les engagements IAS 19 a un caractère non significatif sur les états financiers.

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en France sont les suivantes :

- taux d'augmentation de salaires : cadres 2 %, non cadres 2 %
- taux d'actualisation : 3,37 % (TEC 10 n + 50 bps).

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en Allemagne sont les suivantes :

Hypothèses provisions retraites Allemagne	Résidentiel Allemagne		Bureaux Allemagne	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Taux d'actualisation	4,30 %	3,90 %	3,85 %	3,35 %
Évolution annuelle des salaires	2,50 %	2,50 %	2,00 %	2,00 %
Taux de charges d'assurances sociales	1 %/2 %	1 %/2 %		
Impact des provisions pour retraites au compte de Résultat (en milliers d'euros)				
Coût des services rendus au cours de l'exercice	- 320	- 576	0	0
Coût financier	- 1 332	- 529	- 6	- 5
Effets des réductions/liquidations de régime	0	0	0	0
TOTAL IMPACT AU COMPTE DE RÉSULTAT	- 1 652	- 1 105	- 6	- 5

4.2.5.13 Autres dettes Court terme

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Dettes sociales	39 132	37 555	1 577
Dettes fiscales	31 233	41 239	- 10 006
Comptes courants – passif	4 386	1 137	3 249
Dividendes à payer	126	26	100
Autres dettes	43 125	37 507	5 618
TOTAL	118 002	117 464	538

4.2.5.14 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière (en k€)	31 décembre 2023 Net	Montant figurant dans l'État de Situation Financière évalué			Juste valeur
			Au coût amorti	À la juste valeur par le biais des capitaux propres	À la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Actifs Financiers	Actifs financiers non courants	18 051	2 530	11 229	4 292	18 051
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	99 731	99 731	-	-	99 731
	Total Actifs financiers non courants	117 782	102 261			117 782
Prêts & Créances	Créances clients ⁽¹⁾	317 178	317 178			317 178
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur ⁽²⁾	522 082	-	7 334	514 748	522 082
Actifs en juste valeur par Résultat	Équivalents de trésorerie	571 815	-	-	571 815	571 815
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		1 528 857	419 439	18 563	1 090 855	1 528 857
Dettes au coût amorti	Dettes financières	10 725 891	10 725 891	-	-	10 306 837 ⁽³⁾
Passifs à la juste valeur par Résultat	Instruments financiers	185 105	-	-	185 105	185 105
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie (Long terme et Court terme)	35 638	35 638	-	-	35 638
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs ⁽⁴⁾	227 771	227 771	-	-	227 771
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		11 174 405	10 989 300	0	185 105	10 755 350

(1) Hors franchise pour 5 778 K€.

(2) En note 4.2.5.11.4 – Instruments dérivés, l'impact en capitaux propres des instruments de couvertures des Bureaux Italie comprend 869 K€ d'impôts différés en 2023.

(3) L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque, hors spread de crédit) est de 419 054 K€. L'impact du spread de crédit serait de + 3 255 K€.

(4) Il s'agit de 188,5 M€ de dettes fournisseurs et de 39,3 M€ de dettes fournisseurs d'immobilisations.

Ventilation des actifs et passifs financiers à la juste valeur

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

- niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif
- niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables
- niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

(En milliers d'euros)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais des capitaux propres	-	-	11 229	11 229
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais du compte de résultat	-	-	4 292	4 292
Dérivés à la juste valeur par le biais des capitaux propres	-	7 334	-	7 334
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat	-	514 748	-	514 748
Équivalents de trésorerie par le biais du compte de résultat	-	571 815	-	571 815
Total Actifs financiers	0	1 093 897	15 521	1 109 418
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat	-	185 105	-	185 105
Total Passifs financiers	0	185 105	0	185 105

4.2.6 Notes sur l'ÉTAT du Résultat net

4.2.6.1 Principes comptables

Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Le résultat des hôtels en gestion et du Flex Office, les recettes des parcs de stationnement, le résultat de l'activité de promotion immobilière et les prestations de services sont présentées sur des lignes spécifiques de l'état du résultat net après les loyers nets.

En règle générale, le quittancement est trimestriel sauf pour l'activité Résidentiel Allemagne où le quittancement est mensuel. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec IFRS 16, par contrepartie des immeubles de placement.

4.2.6.2 Résultat d'exploitation

4.2.6.2.1 Revenus locatifs

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation (en K€)	Variation (en %)
Bureaux France	197 929	202 100	- 4 171	- 2,1 %
Bureaux Italie	132 978	140 810	- 7 832	- 5,6 %
Bureaux Allemagne	46 733	43 829	2 904	6,6 %
Total Loyers Bureaux	377 640	386 739	- 9 099	- 2,4 %
Hôtels en Europe	263 983	238 845	25 138	10,5 %
Résidentiel Allemagne	293 382	280 382	13 000	4,6 %
Autres (dont Résidentiel France)	0	15	- 15	- 100,0 %
Total Loyers	935 005	905 981	29 024	3,2 %

Les revenus locatifs se composent de loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Paiements en actions (IFRS 2)

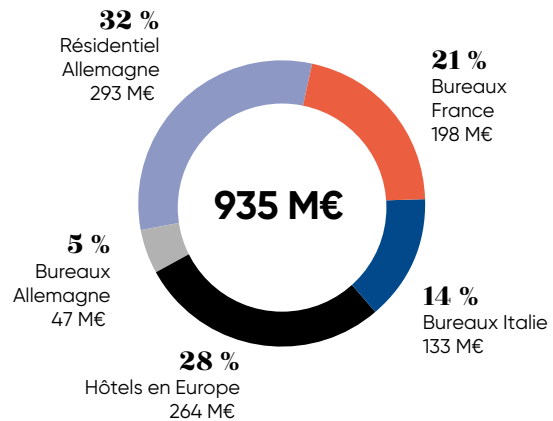
L'application de la norme IFRS 2 a pour conséquence de constater une charge correspondant aux avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiement en actions. Cette charge est constatée en résultat de l'exercice dans le poste frais de structure.

Les actions gratuites sont évaluées par Covivio à la date d'octroi en utilisant un modèle de valorisation de type binomial. Ce modèle permet de tenir compte des caractéristiques du plan (prix et période d'exercice), des données de marché lors de l'attribution (taux sans risque, cours de l'action, volatilité et dividendes attendus) et d'une hypothèse comportementale des bénéficiaires. Les avantages ainsi accordés sont comptabilisés en charge sur la période d'acquisition des droits, en contrepartie d'une augmentation des réserves consolidées.

Par type d'actifs, la variation des loyers s'analyse comme suit :

- la baisse des loyers des Bureaux France (- 4,2 M€, soit - 2,1 %) qui s'explique principalement par les cessions d'actifs (- 17,1 M€) et l'effet des libérations (- 20,9 M€) permettant d'alimenter le pipeline des développements. Cette baisse est partiellement compensée par la livraison d'actifs en développement en 2022 et 2023 (+ 20,5 M€), l'indexation des loyers (+ 7,6 M€) et les actions d'asset management (+ 8 M€)
- une diminution des loyers des Bureaux Italie (- 7,8 M€, soit - 5,6 %) qui s'explique principalement par les cessions (- 17,6 M€) compensées en partie par la livraison d'actifs en développement (+ 1,4 M€) et les indexations des loyers (+ 7,5 M€)
- une hausse des loyers des Bureaux Allemagne (+ 2,9 M€, soit + 6,6 %) qui s'explique essentiellement par l'indexation des loyers
- une hausse des loyers des Hôtels en Europe (+ 25,1 M€, soit + 10,5 %), qui s'explique principalement par l'augmentation des loyers variables Accorinvest (+ 10 M€), l'effet des indexations des loyers et autres (+ 9,2 M€) et les loyers au Royaume-Uni et en Espagne (+ 8 M€) ainsi que la livraison d'actifs en développement (+ 3,3 M€). Cette hausse est partiellement compensée par l'effet des cessions (- 5,6 M€)
- une augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (+ 13 M€, soit + 4,6 %) essentiellement liée aux indexations des loyers (+ 10,8 M€) ainsi qu'aux acquisitions (+ 1,1 M€).

Loyers 2023 par secteur opérationnel (en M€) :



4.2.6.2.2 Charges immobilières

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation (en K€)	Variation (en %)
Loyers	935 005	905 981	29 024	3,2 %
Charges refacturables	- 167 134	- 154 812	- 12 321	8,0 %
Produits de refacturations de charges	167 134	154 812	12 321	8,0 %
Charges locatives non récupérées	- 37 350	- 40 124	2 773	- 6,9 %
Charges sur Immeubles	- 30 786	- 29 133	- 1 652	5,7 %
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 3 391	5 616	- 9 007	n.a.
LOYERS NETS	863 478	842 340	21 138	2,5 %
Taux charges immobilières	- 7,6 %	- 7,0 %		

- Charges locatives non récupérées : Ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants. Les charges locatives non récupérées sont présentées nettes des refacturations au compte de résultat.

Conformément à IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives sont présentés distinctement ci-dessus lorsque la société agit en qualité de principal.

- Charges sur immeubles : Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.
- Charges nettes des créances irrécouvrables : Elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables et des provisions nettes sur créances douteuses. La variation de - 9 M€ s'explique par une reprise de dépréciations sur créances douteuses en 2022 de + 10,5 M€ en Hôtels en Europe, suite au paiement des impayés de loyers 2020 et 2021 par le locataire. La variation s'explique également par des reprises de provisions en 2023 sur les Bureaux France pour + 2,1 M€.

4.2.6.2.3 EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office et Résultat des autres activités

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation (en K€)	Variation (en %)
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion et Flex Office	319 209	252 548	66 661	26,4 %
Charges d'exploitation des hôtels en gestion et Flex Office	- 227 867	- 177 619	- 50 248	28,3 %
EBITDA DES HÔTELS EN GESTION ET FLEX OFFICE	91 342	74 929	16 413	21,9 %
Résultat de l'activité de développement	7 137	22 569	- 15 432	- 68,4 %
Revenus des autres activités	5 377	4 457	920	20,6 %
Dépenses des autres activités	- 4 011	- 6 716	2 705	- 40,3 %
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	8 503	20 310	- 11 807	- 58,1 %
TOTAL RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	99 845	95 239	4 606	4,8 %

● L'EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office est composé de l'EBITDA des Hôtels exploités (+ 75,7 M€ au 31 décembre 2023 contre + 62,3 M€ au 31 décembre 2022) et des résultats de Flex Office (+ 15,6 M€ au 31 décembre 2023 contre + 12,6 M€ au 31 décembre 2022).

La hausse de l'EBITDA des hôtels en gestion de + 13,4 M€ est liée à la poursuite de la croissance de l'activité, ainsi qu'à la reprise en gestion de 3 hôtels au Royaume uni pour + 3,5 M€.

● Les résultats de Flex Office augmentent de + 3 M€, dont + 1,4 M€ pour Wellio France et + 1,6 M€ pour Wellio Italie, notamment sous l'effet de l'ouverture de nouveaux sites.

● Le résultat des autres activités est principalement constitué des résultats de l'activité de promotion immobilière en Allemagne (4 M€), en France (1,7M€) et en Italie (1,5 M€), ainsi que l'activité parking (1,3 M€). La baisse de l'activité de promotion immobilière par rapport à l'année dernière s'explique essentiellement par le ralentissement de l'activité de promotion résidentielle en Europe.

4.2.6.2.4 Coûts de fonctionnement net

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation (en K€)	Variation (en %)
Revenus de gestion et d'administration	19 087	16 071	3 016	18,8 %
Frais liés à l'activité	- 7 443	- 7 649	206	- 2,7 %
Frais de structure	- 131 051	- 129 654	- 1 397	1,1 %
TOTAL COÛTS DE FONCTIONNEMENTS NETS	- 119 406	- 121 232	1 825	- 1,5 %

Les frais de structure intègrent les frais de personnel qui font l'objet d'une analyse spécifique (note 4.2.71.1).

4.2.6.2.5 Amortissements des biens d'exploitation et variation nette des provisions et autres

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Var en K€
Amortissements des biens d'exploitation	- 73 592	- 58 932	- 14 660
Variation nette des provisions et autres	24 980	12 567	12 413

Le poste Amortissements des biens d'exploitation s'élève à - 73,6 M€ au 31 décembre 2023 contre - 58,9 M€ au 31 décembre 2022. Cette augmentation de 14,7 M€ s'explique principalement par :

- l'effet des acquisitions des fonds de 5 hôtels (2 actifs belges et 3 actifs anglais) au second semestre 2022 pour - 5,6 M€
- la dépréciation complémentaire d'un actif anglais liée à la diminution de la valeur d'expertise (- 1,3 M€)
- la dépréciation d'un projet immobilier situé à Bordeaux pour - 3,4 M€.

La variation du poste Variation nette des provisions et autres s'explique principalement par la reprise de provision pour impôt sur un portefeuille d'hôtels en Murs & Fonds en Allemagne de + 7,7 M€, ainsi que la reprise d'une provision sur créance d'État pour + 1,3 M€ en Murs & Fonds.

Ce poste inclut également le produit de refacturation des baux emphytéotiques aux locataires (13 M€ au 31 décembre 2023 contre 12,9 M€ au 31 décembre 2022) lorsque la charge locative est retraitée. En effet, afin de ne pas fausser le ratio charges immobilières et suite à l'annulation de la charge locative conformément à la norme IFRS 16, le produit de refacturation aux locataires est présenté en variation nette des provisions et autres.

La ligne « Dotations nettes aux amortissements et provisions » du Tableau des Flux de Trésorerie de 69,6 M€ inclut principalement 73,6 M€ de dotations aux amortissements des biens d'exploitation, ainsi que la reprise de provision pour impôt sur un portefeuille d'hôtels en Murs & Fonds en Allemagne (- 7,7 M€).

4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation (en K€)	Variation (en %)
Produits des cessions d'actifs ⁽¹⁾	596 849	588 382	8 467	1,4 %
Valeurs de sortie des actifs cédés ⁽²⁾	- 634 711	- 588 873	- 45 838	7,8 %
Résultat des cessions d'actifs	- 37 862	- 491	- 37 371	

(1) Prix de vente nets des frais de cession.

(2) Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2022.

Le résultat des cessions d'actifs par secteur d'activité figure en note 4.2.8.9.

4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des Immeubles

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Var en K€
Bureaux France	- 854 078	- 196 415	- 657 663
Bureaux Italie	- 94 391	- 45 433	- 48 958
Hôtels en Europe	- 197 534	92 160	- 289 693
Résidentiel Allemagne	- 1 009 489	202 424	- 1 211 913
Bureaux Allemagne	- 281 850	- 34 531	- 247 319
TOTAL VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	- 2 437 342	18 205	- 2 455 546

La variation négative de juste valeur des immeubles de - 2 437 M€ est liée aux baisses de valorisation du patrimoine des secteurs Résidentiel Allemagne pour - 1 009 M€ (essentiellement sur des actifs situés à Berlin), Hôtels en Europe pour - 197,5 M€ sur l'ensemble du portefeuille, ainsi que les bureaux en Europe pour - 1 230,3 M€ dont - 854 M€ sur les Bureaux France. Cela est lié à la remontée des taux de capitalisation et d'actualisation sous l'effet de la hausse des taux d'intérêts, et qui n'est compensée que partiellement par l'augmentation des loyers prime et l'indexation.

4.2.6.5 Résultat des cessions de titres

Le résultat des cessions de titres est essentiellement constitué d'un ajustement du prix de vente des parkings (vendu en 2022).

4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre

Ils enregistrent principalement les frais d'acquisitions de titres de participations consolidées, qui conformément à IFRS 3 Regroupement d'entreprise, doivent être comptabilisés en charges de l'exercice.

La ligne « Incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement » (§39 de la norme IAS 7) de 0,7 M€ du tableau des Flux de Trésorerie correspond à l'ajustement à la suite du prix définitif reçu des sociétés de Parkings en Bureaux France cédées en début d'année 2022 de - 0,3 M€ et en Bureaux Italie + 0,9 M€.

4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation (en K€)	Variation (en %)
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	12 891	16 719	- 3 829	- 22,9 %
Charges d'intérêts sur opérations de financements	- 270 557	- 129 908	- 140 649	108,3 %
Amortissements réguliers des frais d'émission d'emprunts	- 15 011	- 12 305	- 2 706	22,0 %
Charges nettes sur couverture	107 078	- 14 208	121 286	- 853,6 %
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	- 165 599	- 139 702	- 25 897	18,5 %
Taux moyen de la dette	1,56 %	1,40 %		

La dégradation du coût de l'endettement financier net pour - 25,9 M€ résulte essentiellement de :

- l'augmentation des charges d'intérêts sur emprunts bancaires (- 142,1 M€) sous l'effet de la hausse du taux moyen de la dette, compensée partiellement par les intérêts financiers sur couvertures (+ 121,3 M€), du fait de l'augmentation des taux d'intérêt
- la baisse des produits d'intérêts sur opérations de trésorerie de - 3,8 M€
- la diminution des pénalités et coûts de rachat de dettes à taux fixes pour + 1,5 M€.

4.2.6.8 Résultat financier

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation (en K€)	Variation (en %)
Coût de l'endettement financier net	- 165 599	- 139 702	- 25 897	18,5 %
Charges d'intérêts sur passif locatif	- 15 941	- 15 812	- 129	0,8 %
Variations de jv des instruments financiers	- 207 671	582 604	- 790 275	-
Var. de juste valeur des instruments financiers	- 207 671	582 604	- 790 275	-
Charges financières nettes d'actualisation	28	0	28	-
Produits et pertes de change	324	- 589	913	-
Actualisation et résultat de change	352	- 589	941	-
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	- 1 368	- 1 158	- 210	-
Autres	- 408	- 295	- 113	-
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	- 1 776	- 1 453	- 323	-
TOTAL DU RÉSULTAT FINANCIER	- 390 634	425 049	- 815 683	N. P

L'évolution des taux d'intérêts par rapport à l'année dernière impacte la juste valeur des instruments financiers de - 207,7 M€. Ainsi, le résultat financier est une charge nette de - 390,6 M€ au 31 décembre 2023 contre un produit net de + 425 M€ au 31 décembre 2022.

La ligne « Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs » du TFT de 166,4 M€ correspond au coût de l'endettement financier net pour - 165,6 M€ retraité de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts pour + 15 M€, aux charges d'intérêts sur passif locatif pour - 15,9 M€ et aux produits et pertes de change pour + 0,3 M€.

4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés

4.2.6.9.1 Principes comptables liés aux impôts exigibles et différés

Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie (Exit Tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

(1) Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions
- les dividendes des filiales SIIC.

(2) Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 95 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles
- 70 % des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales non soumises à l'IS ayant un objectif SIIC dans un délai de 2 ans
- 100 % des dividendes provenant de filiales ayant optées.

La dette d'Exit Tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

Au 31 décembre 2023, aucune dette d'Exit Tax n'est présente au bilan.

Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures du groupe Covivio qui ne sont pas éligibles au régime SIIC.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Dans le cas où une société française prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'Exit Tax) dans l'évaluation des impôts différés.

Régime fiscal des sociétés italiennes

Suite à la fusion de Beni Stabili dans Covivio, l'établissement permanent de Covivio en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIC) et est assujéti à l'impôt sur les sociétés immobilières au taux de 20 %.

En Italie, suite à l'adoption de la loi relative à la réévaluation des immeubles, le groupe a opté en 2021 pour la réévaluation fiscale de certains actifs italiens.

Au cours du premier semestre 2022, l'administration fiscale a clarifié les règles de calculs en limitant le montant de la réévaluation fiscale à la valeur de marché quand celle-ci est inférieure à la valeur fiscale. Dans ce contexte, le groupe a dû recalculer le montant de la réévaluation fiscale et de la « substitutive tax » de 3 %.

Régime fiscal SOCIMI (sociétés espagnoles)

Les sociétés espagnoles détenues par Covivio Hotels ont opté pour le régime fiscal SOCIMI, avec effet au 1^{er} janvier 2017. L'option pour le régime SOCIMI n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au moment de l'option. En revanche, les plus-values afférentes à la période hors régime SOCIMI durant laquelle des actifs étaient détenus, sont taxables lors de la cession desdits actifs.

Les revenus provenant de la location et des cessions des actifs détenus dans le cadre du régime SOCIMI sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 80 % des profits locatifs et de 50 % des profits de cession des actifs. Ces plus-values sont déterminées en allouant les plus-values

taxables à la période hors régime SOCIMI de façon linéaire sur la durée de détention totale.

Régime REIT (sociétés anglaises)

9 sociétés du Royaume-Uni ont opté pour le régime d'exonération REIT à compter du 1^{er} janvier 2024. L'option pour le régime REIT n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au moment de l'option.

Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIT sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 90 % des profits locatifs.

Les plus-values sur cession sont également exonérées d'imposition.

4.2.6.9.2 Impôts et taux retenus par zone géographique

(En milliers d'euros)	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	- 1 314	493	- 821	25,83 % ⁽¹⁾
Italie	- 4 365	7 630	3 265	20,00 % ⁽²⁾
Allemagne	- 33 179	196 696	163 517	15,83 % ⁽³⁾
Belgique	- 2 368	2 222	- 146	25,00 % ⁽⁴⁾
Luxembourg	- 832	15 459	14 627	24,94 %
Royaume-Uni	- 1 603	29 308	27 705	25,00 % ⁽⁵⁾
Pays-Bas	- 1 511	772	- 739	25,80 % ⁽⁶⁾
Portugal	- 604	286	- 318	22,50 % ⁽⁷⁾
Espagne	0	- 119	- 119	25,00 %
Irlande	- 285	177	- 108	33,00 % ⁽⁸⁾
Pologne	- 55	39	- 17	9,00 % ⁽⁹⁾
Hongrie	- 104	863	759	9,00 %
République Tchèque	- 321	1	- 320	21,00 % ⁽¹⁰⁾
TOTAL	- 46 541	253 826	207 285	-

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt

(1) En France, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2023 est de 25,83 %.

(2) Depuis la fusion avec Covivio et sa sortie du régime SIQ, Covivio en Italie est assujéti à un impôt au taux de 20 %.

(3) En Allemagne, le taux d'impôt sur les valeurs immobilières est de 15,83 % mais, pour l'activité d'exploitation des hôtels, les taux vont de 30,18 à 32,28 %.

(4) En Belgique, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2023 est de 25 %.

(5) Au Royaume-Uni, le taux d'impôt retenu à compter du 1^{er} avril 2023 est de 25 %.

(6) Aux Pays-Bas, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2023 est de 25,8 %.

(7) Au Portugal, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2023 est de 21 % auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 1,5 %.

(8) En Irlande, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2023 est de 12,5 % pour les activités opérationnelles, 25 % pour les sociétés holdings et 33 % pour les plus-values de cessions.

(9) En Pologne, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2023 est de 9 % pour les sociétés dont le chiffre d'affaires est inférieur à 2 M€ par an, 19 % au-delà.

(10) En République Tchèque, le taux d'impôt en 2023 est de 19 %. Il évoluera à 21 % à compter du 1^{er} janvier 2024.

Les impôts exigibles liés aux cessions s'élèvent à - 11,1 M€ en Résidentiel Allemagne. Les impôts exigibles en Bureaux Italie sont essentiellement relatifs à l'impôt national sur les sociétés « IRES » (- 3,9 M€).

Impact résultat des impôts différés

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Bureaux France	- 375	- 408	33
Bureaux Italie	6 119	- 20 753	26 872
Bureaux Allemagne	40 119	1 037	39 082
Hôtels en Europe	46 433	3 974	42 459
Résidentiel Allemagne	161 584	- 97 804	259 388
Autres	- 54	- 37	- 17
TOTAL	253 826	- 113 991	367 817

• En Bureaux Italie, la variation s'explique principalement par la charge d'impôts différés du premier semestre 2022, liée à hauteur de - 14,8 M€ à la clarification des règles de calcul de la « substitutive tax » de 3 % pour réévaluation fiscale de certains actifs immobiliers (note 4.2.6.9.1).

• Le produit d'impôts différés des Hôtels en Europe est principalement lié à la diminution des valeurs des actifs en

Allemagne (12,7 M€) et au Royaume-Uni, reprise des impôts différés de 32,3 M€ en lien avec la souscription de 9 sociétés anglaises au régime REIT qui prendra effet au 1^{er} janvier 2024.

• Le produit d'impôts différés en Résidentiel Allemagne est principalement lié à la diminution des valeurs des actifs et à la reprise d'impôts différés sur un projet de promotion immobilière à la suite de sa livraison (impact de + 13,9 M€).

4.2.6.9.3 Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC/SOCIMI ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Le résultat net avant impôt et avant résultat des sociétés mises en équivalence relatif à ces sociétés est neutralisé y compris pour leurs activités taxables et leurs filiales transparentes soumises à l'impôt.

De ce fait, la preuve d'impôt est réalisée uniquement pour les sociétés françaises et étrangères soumises à l'impôt.

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition (en K€)	France (SIIC) Espagne (SOCIMI)	France Droit Commun	Etranger Droit Commun	31/12/2023
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	- 866 099	- 7 159	- 1 202 528	- 2 075 786
Charges d'impôts effectifs constatées	819	404	206 061	207 284

La preuve d'impôt des régimes de droit commun se décompose en :

(En milliers d'euros)	31/12/2023
Résultat net avant impôt	- 2 110 150
Résultat des sociétés mises en équivalence	34 364
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	- 2 075 786
dont sociétés SIIC/SOCIMI	- 866 099
dont sociétés soumises à l'impôt	- 1 209 687
Impôt théorique à 25,83 %	(a) 312 402
Effet des différentiels de taux	- 140 478
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	- 10
Effet des différences permanentes	20 677
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	693
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	- 12 490
Total effets fiscaux de l'exercice	(b) - 131 608
Impact des contrôles fiscaux et impôts sur exercices antérieurs	(c) 25 672
Charges d'impôts effectifs constatées	(a) + (b) + (c) 206 465
TAUX EFFECTIF GLOBAL D'IMPÔT	17,07 %

L'impact des contrôles fiscaux et impôts sur exercices antérieurs de 25,7 M€ comprend une reprise d'impôts de + 32,3 M€ sur les plus-values des hôtels anglais liée à l'entrée à compter du 1er janvier 2024 au régime exonéré UK REIT.

Les déficits fiscaux de l'exercice sans IDA de 12,5 M€ proviennent pour 9,6 M€ du résultat fiscal déficitaire de la société Murdelux.

4.2.7 Autres éléments d'information

4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel

4.2.7.1.1 Frais de personnel

Au 31 décembre 2023, les charges de personnel s'élèvent à 173 M€ (contre 164,3 M€ au 31 décembre 2023) selon détail ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office	- 65 916	- 54 965
Frais de structure	- 82 992	- 81 193
Résultat des cessions d'actifs	- 3 745	- 2 981
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL DANS L'ÉTAT DU RÉSULTAT NET	- 152 653	- 139 139
Projets de développement et promotion	- 20 343	- 25 208
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL CAPITALISÉES	- 20 343	- 25 208
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	- 172 996	- 164 347

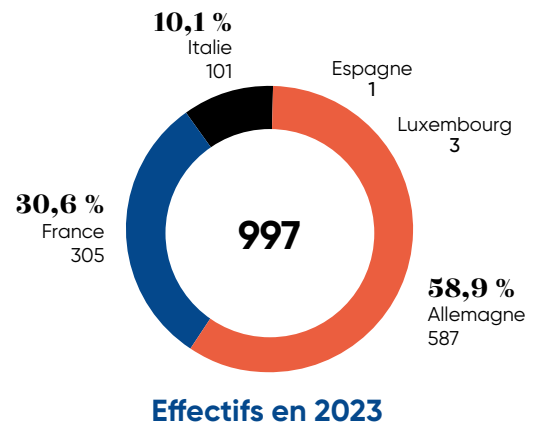
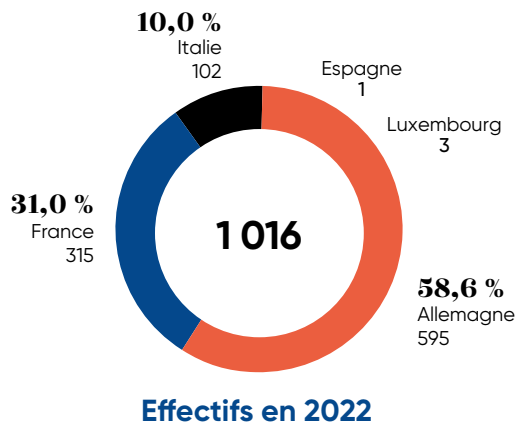
Le poste EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office inclut des charges de personnel en augmentation de 11 M€ suite à la continuité de la croissance de l'activité.

Dans le poste Frais de structure, les charges de personnel sont de 83 M€ au 31 décembre 2023. Elles comprennent des charges d'actions gratuites pour 7,6 M€ et une cotisation Urssaf associée de 1,0 M€.

Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2023 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Murs et Fonds, s'élève à 997 personnes contre 1 016 personnes au 31 décembre 2022.

Effectif par pays en nombre de salariés



L'effectif moyen sur l'année 2023 est de 993 salariés.

Suite à la reprise en exploitation de deux hôtels en Belgique au second semestre 2022, l'effectif moyen des sociétés en Murs et Fonds est de 1346 personnes au 31 décembre 2023 contre 1 321 personnes au 31 décembre 2022.

4.2.7.1.2 Descriptif des paiements fondés en actions

Au cours de l'année 2023, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 3	Mandataires sociaux et/ou salariés – sans condition de performance plan 4
Plan du 21 février 2023				
Date d'attribution	21-févr.- 23	21-févr.- 23	21-févr.- 23	21-févr.- 23
Nombre d'actions attribuées	16 393	10 929	27 321	7 729
Cours de l'action à la date d'attribution	62,00 €	62,00 €	62,00 €	62,00 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Cout de privation des dividendes	- 10,84 €	- 10,84 €	- 10,84 €	- 10,84 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	51,16 €	51,16 €	51,16 €	51,16 €
Décôte liée au turn-over :				
Soit en nombre d'actions	2 646	1 764	4 411	1 248
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	16 %	16 %	16 %	16 %
Valeur de l'avantage par action	16,65 €	14,44 €	32,92 €	41,15 €

	Mandataires sociaux et/ou salariés – sans condition de performance
Plan du 23 novembre 2023	
Date d'attribution	23-nov.- 23
Nombre d'actions attribuées	103 715
Cours de l'action à la date d'attribution	43,82 €
Période d'exercice des droits	3 ans
Cout de privation des dividendes	- 10,12 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	33,70 €
Décôte liée au turn-over :	
Soit en nombre d'actions	23 532
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	23 %
Valeur de l'avantage par action	23,76 €

Au cours de l'exercice 2023, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 166 087 actions (solde de 165 967 actions au 31 décembre 2023 à la suite du départ de collaborateurs). Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.

À la suite de l'attribution définitive du plan de février 2020 et novembre 2020, la charge calculée au titre des exercices antérieurs a été revue à la baisse à la suite du départ de salariés pour - 0,2 M€ (produit).

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2023 est de 7,6 M€ (contre 6,8 M€ au 31 décembre 2022). La cotisation URSSAF associée a été estimée à - 1 M€ (charge). De plus, la charge URSSAF payée en 2023 au titre des actions du plan 2020 définitivement acquises a été reclassée en charge sur actions gratuites pour 0,7 M€. Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « Frais de structure ».

La charge sur actions gratuites intègre les effets des plans 2020 pour 2,1 M€, 2021 pour 3,1 M€, 2022 pour 1,8 M€ et 2023 pour 0,6 M€.

4.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action

Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de Covivio (le numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de l'exercice.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des attributions d'actions gratuites en période d'acquisition.

L'impact de la dilution n'est pris en compte que si ce dernier est dilutif.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur. Pour le calcul du résultat dilué le résultat attribuable aux actionnaires ordinaires de Covivio est ajusté de :

- tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentielles dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires
- des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives
- de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

	Résultat net	Résultat des activités poursuivies
PART DU GROUPE (en K€)	- 1 418 785	- 1 418 785
Nombre d'action moyen non dilué	97 487 850	97 487 850
Impact total dilution	596 894	596 894
<i>Nombre d'actions gratuites ⁽¹⁾</i>	<i>596 894</i>	<i>596 894</i>
Nombre d'action moyen dilué	98 084 744	98 084 744
RÉSULTAT PAR ACTION NON DILUÉ (en €)	- 14,55	- 14,55
Impact dilution – actions gratuites (en €)	0,09	0,09
RÉSULTAT PAR ACTION DILUÉ (en €)	- 14,46	- 14,46

(1) Le nombre d'actions en cours d'acquisition se ventile selon les plans suivants :

Plan 2020	36 500
Plan 2021	255 319
Plan 2022	139 108
Plan 2023	165 967
Total	596 894

4.2.7.3 Engagements hors bilan

4.2.7.3.1 Engagements donnés

Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan donnés (en M€)	31/12/2023	31/12/2022
Engagements liés au périmètre du groupe	11,8	135,8
Engagements de prise de participations	0	39,9
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques	0	90,6
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations -Garanties de passif	11,8	5,3
Engagements liés au financement	5 701,7	5 920,9
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)	5 701,7	5 920,9
Engagements liés aux activités opérationnelles	1 712,6	1 932,7
Engagements donnés liés au développement de l'activité	1 386,9	1 668,2
Travaux restant à engager	1 021,3	1 430,1
Engagement d'acquisition	108,2	5,0
Cautions bancaires et autres garanties données	257,4	233,1
Engagements liés aux cessions d'actifs	325,6	264,5
Autres engagements sur cessions	0	5,1
Promesses de ventes d'actifs données	325,6	259,4

Autres engagements donnés liés au périmètre du groupe

Autres engagements :

- conformément à son statut de SIIC, le groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.6.9.1
- selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition ou création) 596 894 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- les Central Facility de l'actif Sunparks ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsalm Loisirs, dont Covivio Hotels détient 35,7 % du capital mais seulement 2,7 % des droits de vote avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10^e année.

4.2.7.3.2 Engagements reçus

Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan reçus (en M€)	31/12/2023	31/12/2022
Engagements liés au périmètre du groupe	0	0
Autres	0	0
Engagements liés au financement	2 063,4	1 892,9
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	2 063,4	1 892,9
Engagements liés aux activités opérationnelles	6 087,0	7 254,6
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » ⁽¹⁾	4 355,1	5 269,1
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues	385,0	298,8
Promesses de vente d'actifs reçus	325,6	259,4
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1) + (2) engagements donnés	1 021,3	1 427,4

(1) Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » :

(En milliers d'euros)	Total
à moins d'1 an	594,5
entre 1 à 5 ans	1 831,7
à plus 5 ans	1 928,9
Total	4 355,1

Il s'agit des paiements minimums à recevoir au titre des contrats de location simples non résiliables.

4.2.7.4 Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir les sociétés mises en équivalence.

Détail des transactions avec les parties liées (en K€)

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	1 454	0	9 153	Suivi des projets et investissements, Prêts, créances, Honoraires Asset et Property
Euromed	Sociétés MEE	257	0	24 096	Prêts, Honoraires Asset et Property
Lénovilla	Sociétés MEE	385	0	9 937	Prêts, Honoraires Asset et Property

4.2.7.5 Rémunération des dirigeants de Covivio

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Dirigeants		
Avantages à court terme (fixe/variable)	2 560	2 683
Avantages postérieurs à l'emploi	-	-
Avantages à long terme	-	-
Avantages en nature	81	89
Indemnités de rupture de contrat de travail	-	-
TOTAL	2 641	2 772
Administrateurs		
RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX MEMBRES DU CONSEIL	581	707

La part variable n'inclut pas la charge d'actions gratuites. Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2023, 62 372 actions gratuites (dont 54 643 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2026. Le solde de ces actions s'élève à 62 372 actions au 31 décembre 2023.

En cas de départ non volontaire, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants :

- Christophe Kullman (Directeur Général)
- Olivier Estève (Directeur Général Délégué).

Cette indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté (plafonnée à 24 mois de rémunération). Le bénéfice de cette indemnité sera subordonné à deux conditions de performance (l'évolution de l'ANR et l'atteinte des performances cibles du bonus annuel).



4.2.7.6 Honoraires des Commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	Mazars				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 619	1 645	48 %	48 %	1 618	1 648	48 %	48 %	110	112	3 %	3 %
Emetteur	356	403	40 %	36 %	535	704	60 %	64 %	0	0	-	-
Filiales intégrées globalement	1 042	1 083	48 %	53 %	1 018	865	47 %	43 %	110	78	5 %	4 %
Filiales mises en équivalence	221	159	77 %	58 %	65	79	23 %	29 %	0	34	0 %	13 %
Services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	79	219	17 %	25 %	398	650	83 %	75 %	0	0	0 %	0 %
Emetteur	32	211	19 %	47 %	138	238	81 %	53 %	0	0	-	-
Filiales intégrées globalement	45	8	15 %	2 %	252	404	85 %	98 %	0	0	-	-
Filiales mises en équivalence	2	0	n.a.	n.a.	8	8	n.a.	n.a.	0	0	-	-
TOTAL	1 698	1 864	44 %	44 %	2 016	2 298	53 %	54 %	110	112	3 %	3 %

(1) Les services autres que la certification des comptes réalisés au titre de l'exercice 2023 concernent le RSE (274 K€) et les autres opérations (203 K€).

4.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne

En conformité avec le §. 264 para.3, 264b HGB, Covivio a accordé sa garantie à certaines filiales de Covivio Office Holding GmbH et Covivio Holding GmbH, immatriculées en Allemagne, afin qu'elles puissent bénéficier d'une exemption d'audit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Un audit contractuel est réalisé.

Nom de la société	Immatriculation
Covivio Holding GmbH	n.a.
Covivio Office Holding GmbH	DE330759796
Covivio Office GmbH	DE315913571
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	DE319740870
Covivio Office I GmbH	DE320537742
Covivio Office II GmbH	DE323303935
Covivio Office III GmbH	DE323303919
Covivio Office IV GmbH	DE323303927
Covivio Office V GmbH	DE323303902
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	DE332138839
Covivio Office VII GmbH	DE323303935
Nom de la société	Immatriculation
Covivio Office Berlin GmbH	DE327072645
Covivio Groß-Berliner-Damm GmbH	DE327818834
Covivio Tino-Schwierzina 32 Grundbesitz GmbH	DE322098720
Covivio Technical Services I GmbH	DE330106790
Covivio Technical Services II GmbH	DE325641950
Covivio Technical Services III GmbH	DE325641976
Covivio Technical Services IV GmbH	DE325641984
Covivio Verwaltungs IV GmbH	DE325641941
Covivio Alexanderplatz GmbH	DE322706978
Covivio Construction GmbH	DE343586953
Acopio Office Energy GmbH	DE350365820

4.2.8 Informations sectorielles

4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8

Le groupe Covivio détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue d'en percevoir des loyers et de valoriser les actifs détenus. L'information sectorielle a été organisée autour de la nature des biens.

Les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Bureaux France : les actifs immobiliers de bureaux localisés en France
- Bureaux Italie : les actifs immobiliers de bureaux et commerces localisés en Italie
- Bureaux Allemagne : les actifs immobiliers de bureaux localisés en Allemagne détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Office Holding
- Hôtels en Europe : les murs d'exploitation essentiellement dans l'hôtellerie et les Murs et Fonds d'hôtels détenus par Covivio Hotels

- Résidentiel Allemagne : les actifs immobiliers de logement en Allemagne détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Immobilien SE.

Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le *Management* du groupe en vue de prendre des décisions en matière de ressource à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

Suite aux opérations de cession de trois sociétés de gestion de parcs de stationnement et de transmission universelle de patrimoine de la société FDL (Résidentiel France) en 2022, le secteur Autres regroupe des activités non significatives.

4.2.8.2 Immobilisations incorporelles

2022 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	13 814	2 308	120 404	427	40	303	137 296
NET	13 814	2 308	120 404	427	40	303	137 296

2023 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	11 848	5 136	117 578	1 812	16	215	136 605
NET	11 848	5 136	117 578	1 812	16	215	136 605

4.2.8.3 Immobilisations corporelles

2022 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles d'exploitation	202 770	123 266	1 096 619	41 091	4 395	3 392	1 471 533
Autres Immobilisations	8 078	3 023	17 530	11 413	224	64	40 332
Immobilisations en cours	31 077	30 522	6 871	0	0	0	68 470
NET	241 925	156 811	1 121 020	52 504	4 619	3 456	1 580 335

2023 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles d'exploitation	230 213	116 059	1 069 262	46 119	3 640	2 805	1 468 098
Autres Immobilisations	8 541	2 594	16 138	12 374	285	46	39 978
Immobilisations en cours	47 461	27 751	10 151	0	0	0	85 363
NET	286 215	146 404	1 095 551	58 493	3 925	2 851	1 593 439

En Bureaux France, la variation des immobilisations corporelles (+ 44 M€) correspond essentiellement au transfert pour 32 M€ de l'hôtel N2 exploité en Murs et Fonds et aux travaux effectués sur le futur siège L'Atelier situé à Paris pour 16 M€.

4.2.8.4 Immeubles de placement/immeubles destinés à être cédés

2022 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles de Placement	4 736 349	2 539 462	4 937 208	8 209 194	968 901	0	21 391 114
Actifs destinés à la vente	175 856	28 742	42 946	11 554	0	302	259 400
Immeubles en développement	787 530	210 597	0	22 511	553 017	0	1 573 655
TOTAL	5 699 735	2 778 801	4 980 154	8 243 259	1 521 918	0	23 224 169

2023 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles de Placement	3 843 604	2 381 640	4 655 245	7 321 634	844 310	0	19 046 433
Actifs destinés à la vente	114 950	41 986	161 915	7 586	0	212	326 649
Immeubles en développement	331 876	299 447	0	39 029	469 686	0	1 140 038
TOTAL	4 290 430	2 723 073	4 817 160	7 368 249	1 313 996	212	20 513 120

La variation de - 2 711 M€ est liée principalement par l'impact de la variation de juste valeur négative (- 2 437 M€), les cessions de la période (- 632 M€), le passage en stock de promotion immobilière de 5 projets Bureaux France (- 122 M€) compensée par les travaux et capitalisation de frais de personnel, honoraires

d'intermédiaires et intérêts financiers (+ 453 M€), par le reclassement (+ 6 M€) des autres actifs d'une société Hôtels en Europe et par la variation de change (+ 21 M€), confère § 4.2.5.1.3.

4.2.8.5 Immobilisations financières

2022 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Prêts	30 281	0	66 531	8	0	5	96 825
Autres Actifs Financiers	652	4 564	1 157	8 132	0	2 250	16 755
Créances sur actifs financiers	0	9	0	243	40	0	292
Sous-total actifs financiers non courants	30 933	4 573	67 688	8 383	40	2 255	113 872
Participation dans les entreprises associées	154 349	35 018	211 691	0	0	0	401 058
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	185 282	39 591	279 379	8 383	40	2 255	514 930

2023 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Prêts	42 675	0	56 722	8	0	20	99 425
Autres Actifs Financiers	652	4 078	2 731	10 481	0	109	18 051
Créances sur actifs financiers	0	27	0	248	31	0	306
Sous-total actifs financiers non courants	43 327	4 105	59 453	10 737	31	129	117 782
Participation dans les entreprises associées	118 747	51 580	204 590	0	0	0	374 918
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	162 074	55 685	264 043	10 737	31	129	492 699

4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres

2022 – (En milliers d'euros)	Bureaux France et Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Capitaux propres part du groupe avant élimination titres	7 187 560	1 566 797	4 103 391	656 788	9 001	13 523 538
Élimination des titres	0	- 1 314 157	- 2 046 831	- 678 759	- 40 781	- 4 080 528
Capitaux propres part du groupe	7 187 560	252 640	2 056 560	- 21 971	- 31 780	9 443 010
Intérêts non contrôlants	662 858	2 187 332	1 681 545	116 763	0	4 648 499
CAPITAUX PROPRES	7 850 418	2 439 972	3 738 105	94 793	- 31 780	14 091 509

2023 – (En milliers d'euros)	Bureaux France et Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Capitaux propres part du groupe avant élimination titres	6 520 406	1 483 618	3 549 326	476 145	8 024	12 037 520
Élimination des titres	0	- 1 314 157	- 2 046 831	- 678 759	- 40 756	- 4 080 503
Capitaux propres part du groupe	6 520 406	169 461	1 502 495	- 202 614	- 32 732	7 957 017
Intérêts non contrôlants	478 143	2 059 548	1 362 043	106 417	0	4 006 151
CAPITAUX PROPRES	6 998 549	2 229 009	2 864 538	- 96 197	- 32 732	11 963 167

4.2.8.7 Passifs financiers

2022 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Total emprunts LT portant intérêts	3 455 944	891 777	2 208 194	2 709 189	469 758	0	9 734 862
Total emprunts CT portant intérêts	755 675	17 422	294 515	131 437	33 756	0	1 232 805
TOTAL EMPRUNTS LT & CT	4 211 619	909 199	2 502 709	2 840 626	503 514	0	10 967 667

2023 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Total emprunts LT portant intérêts	3 999 591	298 297	2 198 304	2 532 872	295 258	0	9 324 322
Total emprunts CT portant intérêts	76 439	609 746	255 828	278 823	162 006	3	1 382 845
TOTAL EMPRUNTS LT & CT	4 076 030	908 043	2 454 132	2 811 695	457 264	3	10 707 167

4.2.8.8 Instruments dérivés

2022 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Dérivés actifs	346 785	15 850	277 455	160 360	12 826	0	813 276
Dérivés Passifs	199 372	0	100 087	0	941	0	300 400
INSTRUMENTS FINANCIERS NETS	- 147 413	- 15 850	- 177 367	- 160 360	- 11 885	0	- 512 876

2023 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Dérivés actifs	231 074	7 334	177 633	96 378	9 664	0	522 082
Dérivés Passifs	108 206	0	72 525	4 114	260	0	185 105
INSTRUMENTS FINANCIERS NETS	- 122 868	- 7 334	- 105 108	- 92 264	- 9 404	0	- 336 977

4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel

Pour répondre à la norme IFRS 12, § B11, les transactions inter secteur, notamment les honoraires de gestion, sont présentées distinctement dans cette présentation.

(En milliers d'euros) – 2022	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Intercos Inter-Secteur	31/12/2022
Loyers	202 154	140 810	43 965	240 956	280 437	15	- 2 356	905 981
Charges locatives non récupérées	- 15 028	- 15 265	- 7 243	- 4 995	366	- 543	2 584	- 40 124
Charges sur Immeubles	- 9 015	- 5 000	- 1 639	- 3 432	- 19 325	611	8 667	- 29 133
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 1 486	- 621	- 756	10 743	- 2 282	18	0	5 616
Loyers nets	176 625	119 924	34 327	243 272	259 196	101	8 895	842 340
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	8 699	3 987	0	62 332	0	0	- 89	74 929
Résultat des autres activités	15 401	- 11 165	- 36	38	15 243	988	- 159	20 310
Revenus de gestion et d'administration	14 432	679	2 012	16 160	6 889	9 591	- 33 692	16 071
Frais liés à l'activité	- 2 902	- 566	- 1 116	- 11 932	- 1 835	- 14	10 716	- 7 649
Frais de structure	- 35 097	- 18 069	- 5 962	- 19 907	- 51 761	- 12 359	13 501	- 129 654
Coûts de fonctionnement nets	- 23 567	- 17 956	- 5 066	- 15 679	- 46 707	- 2 782	- 9 475	- 121 232
Amortissements des biens d'exploitation	- 10 844	- 4 639	- 882	- 37 829	- 3 721	- 1 017	0	- 58 932
Variation nette des provisions et autres	753	74	372	9 005	56	2 104	203	12 567
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	167 067	90 225	28 715	261 140	224 067	- 606	- 625	769 983
Résultat net des immeubles en stock	- 128	- 2 396	0	0	163	0	0	- 2 361
Résultat des cessions d'actifs	- 1 637	- 2 785	- 236	2 417	935	190	625	- 491
Résultat des ajustements de valeurs	- 196 415	- 45 433	- 34 531	92 160	202 424	0	0	18 205
Résultat de cession de titres	24 868	11	0	- 2	- 1	0	0	24 876
Résultat des variations de périmètre	- 306	- 120	6	- 14	2	0	0	- 432
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	- 6 551	39 502	- 6 046	355 701	427 590	- 416	0	809 780
Coût de l'endettement financier net	- 30 628	- 14 994	- 6 938	- 52 146	- 35 475	479	- 0	- 139 702
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	- 39	- 19	- 478	- 15 217	0	- 59	0	- 15 812
Ajustement de valeur des instruments dérivés	185 424	6 748	11 263	200 545	178 624	0	0	582 604
Actualisation et résultat de change	0	0	0	- 589	0	0	0	- 589
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	0	- 902	0	- 225	- 326	0	0	- 1 453
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	31 511	62	0	19 428	0	0	0	51 001
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	179 716	30 397	- 2 199	507 498	570 413	4	0	1 285 830
Impôts différés	- 408	- 20 753	1 037	3 974	- 97 804	- 37	0	- 113 991
Impôts sur les sociétés	71	1 491	- 549	- 9 551	- 15 083	- 317	0	- 23 938
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	179 379	11 135	- 1 711	501 920	457 526	- 350	0	1 147 901
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	19 247	36 146	17 466	291 983	162 365	0	0	527 207
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	160 133	- 25 010	- 19 176	209 937	295 161	- 350	0	620 694

(En milliers d'euros) – 2023	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Intercos Inter-Secteur	31/12/2023
Loyers	197 971	132 978	46 971	265 817	293 556	0	- 2 288	935 005
Charges locatives non récupérées	- 15 125	- 13 125	- 4 347	- 3 434	- 1 732	- 373	786	- 37 350
Charges sur Immeubles	- 9 232	- 3 721	- 1 371	- 3 395	- 21 769	- 588	9 290	- 30 786
Charges nettes des créances irrecouvrables	359	136	- 909	- 525	- 2 463	11	0	- 3 391
Loyers nets	173 973	116 268	40 344	258 463	267 592	- 950	7 788	863 478
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	10 437	5 611	0	75 294	0	0	0	91 342
Résultat des autres activités	1 656	1 553	185	16	4 294	799	0	8 503
Revenus de gestion et d'administration	13 572	797	2 986	7 246	7 415	13 234	- 26 163	19 087
Frais liés à l'activité	- 2 017	- 389	- 1 935	- 3 068	- 1 622	- 4	1 592	- 7 443
Frais de structure	- 36 545	- 12 865	- 6 561	- 25 155	- 54 678	- 12 028	16 781	- 131 051
Coûts de fonctionnement nets	- 24 990	- 12 457	- 5 510	- 20 977	- 48 885	1 202	- 7 790	- 119 406
Amortissements des biens d'exploitation	- 15 459	- 4 941	- 841	- 47 888	- 3 287	- 1 176	0	- 73 592
Variation nette des provisions et autres	4 064	- 3 718	894	23 833	163	- 257	2	24 980
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	149 681	102 316	35 072	288 741	219 877	- 382	0	795 305
Résultat net des immeubles en stock	0	- 68	0	- 8	- 49	0	0	- 125
Résultat des cessions d'actifs	- 29 217	- 50	- 12	341	- 8 924	0	0	- 37 862
Résultat des ajustements de valeurs	- 854 078	- 94 391	- 281 850	- 197 534	- 1 009 489	0	0	- 2 437 342
Résultat de cession de titres	- 988	0	0	- 2	- 221	278	0	- 933
Résultat des variations de périmètre	0	0	- 298	- 3 791	- 106	0	0	- 4 195
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	- 734 602	7 807	- 247 088	87 748	- 798 912	- 104	0	- 1 685 151
Coût de l'endettement financier net	- 26 150	- 23 391	- 4 162	- 62 932	- 49 459	495	0	- 165 599
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	- 23	- 33	- 519	- 15 310	0	- 56	0	- 15 941
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 69 060	0	- 3 551	- 66 962	- 68 097	0	0	- 207 671
Actualisation et résultat de change	1	0	0	351	0	0	0	352
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	- 918	- 489	0	- 417	48	0	0	- 1 776
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	- 33 549	1 205	0	- 2 020	0	0	0	- 34 364
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	- 864 302	- 14 901	- 255 320	- 59 541	- 916 420	335	0	- 2 110 150
Impôts différés	- 375	6 119	40 119	46 433	161 584	- 54	0	253 826
Impôts sur les sociétés	- 870	- 3 956	- 1 851	- 11 847	- 27 551	- 466	0	- 46 541
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	- 865 547	- 12 738	- 217 052	- 24 956	- 782 387	- 185	0	- 1 902 865
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	- 158 701	8 836	- 36 403	- 19 951	- 277 861	0	0	- 484 080
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	- 706 845	- 21 574	- 180 650	- 5 005	- 504 526	- 185	0	- 1 418 785

4.2.9 Événements postérieurs à la clôture

Néant

4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée cidessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance 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, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ciavant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
<p>Compte tenu de l'activité de votre groupe, la juste valeur des immeubles de placement représente 81 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2023, soit 20,2 milliards d'euros. Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.</p> <p>La note 4.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants.</p> <p>La valorisation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants des experts indépendants sur la base de données transmises par la direction.</p> <p>De plus, le contexte économique, marqué par l'inflation et l'augmentation des taux d'emprunt, crée une incertitude sur les estimations retenues par les experts indépendants pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché, et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.</p> <p>Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif des impacts de celle-ci dans les comptes consolidés et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation des immeubles de placement.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par votre groupe.</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et des modes de rémunération définis par votre groupe ; ● prendre connaissance des instructions que votre groupe a données par écrit aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre groupe ; ● examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ; ● analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives, en les comparant, dans le contexte économique marqué par l'inflation et l'augmentation des taux d'emprunt, aux données de marché disponibles ; ● nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ; ● rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes ; ● apprécier le caractère approprié des informations fournies dans la note 4.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extrafinancière prévue par l'article L. 2251021 du Code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 82310 de ce Code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par votre assemblée générale du 22 mai 2000 pour le cabinet MAZARS et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2023, le cabinet MAZARS était dans la vingt-quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la onzième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 82127 à L. 82134 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 18 mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Claire Gueydan-O'Quin

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein



Renseignements financiers

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2023	360	4.5.3 Explications des postes du bilan	368
4.4.1 Bilan	360	4.5.3.1 Actif Immobilisé	368
4.4.2 Compte de Résultat	362	4.5.3.2 Actif Circulant	374
4.5 Annexes aux comptes individuels	363	4.5.3.3 Capitaux Propres	375
4.5.1 Événements significatifs de l'exercice	363	4.5.3.4 Provisions	376
4.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement	363	4.5.3.5 Dettes	377
4.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers	363	4.5.4 Notes sur le compte de Résultat	380
4.5.1.3 Mouvements de titres de participations	364	4.5.4.1 Résultat d'exploitation	380
4.5.1.4 Simplification des structures	364	4.5.4.2 Résultat Financier	382
4.5.1.5 Augmentation de Capital social	364	4.5.4.3 Résultat Exceptionnel	384
4.5.1.6 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire	364	4.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices	385
4.5.1.7 Principaux indicateurs	365	4.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	385
4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables	365	4.5.4.6 Dépenses non déductibles fiscalement	385
4.5.2.1 Immobilisations incorporelles	365	4.5.5 Engagements hors bilan	386
4.5.2.2 Immobilisations corporelles	365	4.5.5.1 Engagements donnés	386
4.5.2.3 Immobilisations financières	366	4.5.5.2 Engagements reçus	387
4.5.2.4 Créances clients et comptes rattachés	366	4.5.6 Renseignements divers	388
4.5.2.5 Instruments dérivés	366	4.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice	388
4.5.2.6 Provisions pour risques et charges	367	4.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion	388
4.5.2.7 Indemnités de départ à la retraite	367	4.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées	388
4.5.2.8 Provisions pour risques et charges financières :	367	4.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées 2023	389
4.5.2.9 Emprunts, dettes et emprunt obligataire	367	4.5.6.5 Actions Gratuites	389
4.5.2.10 Charges à répartir	367	4.5.6.6 Filiales et participations	390
4.5.2.11 Prime de remboursement d'emprunt obligataire	367	4.5.6.7 Activité de la société en matière de recherche et développement	396
4.5.2.12 Chiffre d'affaires	367	4.5.6.8 Événements post clôture	396
		4.5.6.9 Résultats de la société des 5 derniers exercices	396
		4.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	397
		4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2023	403

4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2023

4.4.1 Bilan

Actif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2023 Brut	Amortis- sements & Provisions	Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2023	31/12/2022 Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2022
Immobilisations incorporelles	1.1	28 617	12 156	16 462	4 648	15 649	1 835
Frais d'établissement		0	0	0	0	0	0
Logiciels, droits et valeurs similaires		28 063	12 156	15 907	4 648	3 744	1 835
Fonds commercial		0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles		555	0	555	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours		0	0	0	0	11 905	0
Immobilisations corporelles	1.1	1 824 618	416 793	1 407 826	1 137 946	1 544 294	1 224 958
Terrains		665 443	41 077	624 366	529 235	683 553	580 312
Constructions		1 094 271	362 807	731 464	590 035	812 703	638 747
Autres		38 024	11 033	26 991	762	28 476	800
Immobilisations corporelles en cours		26 414	1 876	24 538	17 448	19 561	5 099
Avances et acomptes		467	0	467	467	0	0
Immobilisations financières		6 712 778	484 818	6 227 959	988 165	6 604 746	942 245
Participations	1.2	5 176 737	422 441	4 754 297	890 087	5 033 993	894 289
Créances rattachées à des participations		0	0	0		1 900	0
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			0			0	0
Autres titres immobilisés	1.4	107 245	2 196	105 049	84 080	68 626	47 956
Prêts	1.3	1 427 944	60 182	1 367 762	13 998	1 499 439	0
Autres		852	0	852	0	788	0
Total I – Actif Immobilisé	1	8 566 013	913 767	7 652 246	2 130 760	8 164 689	2 169 037
Stocks et en-cours		152	152	0	0	13 800	13 800
Avances et acomptes versés		3 200		3 200	3 200		
Créances d'exploitation	2.1	105 140	30 264	74 876	14 569	110 529	31 317
Créances Clients et Comptes rattachés		28 603	16 610	11 994	1 579	12 326	4 173
Comptes courants et autres créances		76 537	13 654	62 883	12 990	98 203	27 144
Valeurs mobilières de placement	2.2	553 256	3 458	549 798	0	59 384	0
Actions propres		47 180	3 458	43 722		54 121	0
Comptes à terme et autres titres		506 076	0	506 076		5 263	0
Disponibilités		90 949		90 949	1 668	146 458	983
Charges constatées d'avance et comptes de régularisation	2.3	101 186		101 186	1 151	95 256	1 174
Instruments de trésorerie	2.3	2 174		2 174		3 696	0
Total II – Actif Circulant	2	856 058	33 874	822 184	20 587	429 123	47 275
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2.3	14 624		14 624	2 165	9 813	3 107
Primes de remboursement des emprunts (IV)		46 306		46 306		8 799	0
Écarts de conversion Actif (V)							
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V)		9 483 001	947 641	8 535 360	2 153 512	8 612 424	2 219 419

Bilan Passif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2023	Dt Établissement Italien 31/12/2023	31/12/2022	Dt Établissement Italien 31/12/2022
Capitaux Propres		4 614 442		4 337 375	
Capital [dont versé 303 019 K€]		303 019		284 358	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 311 423		4 053 017	
Écarts de réévaluation		0		0	
Réserves et report à nouveau		46 679		113 749	
Réserve légale		30 302		28 413	
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		0		0	
Autres		12 826		83 453	
Report à nouveau		3 552		1 883	
Résultat de l'exercice		- 8 417	- 55 835	282 954	453
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 100		34 125	
Total I – Capitaux Propres	3	4 686 804	- 55 835	4 768 203	453
Autres Fonds Propres					
Produit des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
Total I bis – Fonds Propres		0		0	0
Provisions pour risques		27 754	1 424	26 668	2 473
Provisions pour charges		2 450	3	2 406	3
Total II – Provisions pour Risques et Charges	4	30 204	1 427	29 075	2 476
Dettes					
Dettes financières	5	3 734 191	650 714	3 729 010	623 726
Emprunts obligataires convertibles	5.1	0	0	0	0
Autres emprunts obligataires		3 520 116	607 157	2 819 446	607 160
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾		50 944	0	746 417	0
Comptes courants et dettes financières diverses		163 130	43 557	163 147	16 565
Avances et acomptes reçus		7 658	0	6 445	351
Dettes d'exploitation		35 094	16 299	28 232	11 567
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		15 334	9 455	12 870	5 931
Dettes fiscales et sociales		19 760	6 845	15 362	5 636
Dettes diverses		15 990	7 783	15 987	9 363
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		5 276	4 390	9 791	7 786
Autres		10 714	3 393	6 196	1 576
Instruments de trésorerie	5.2	9 269	0	15 773	0
Produits constatés d'avance		16 150	370	19 698	1 200
Total III – Passif Circulant		3 818 352	675 167	3 815 146	646 206
Écarts de conversion Passif (IV)					
Compte de Liaison des Établissements		0	1 532 753	0	1 570 284
TOTAL GÉNÉRAL (I + I BIS + II + III + IV)		8 535 360	2 153 512	8 612 424	2 219 419

(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques

254

28

4.4.2 Compte de Résultat

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2023	Dt Établissement Italien 31/12/2023	31/12/2022	Dt Établissement Italien 31/12/2022
Produits d'exploitations					
Ventes de marchandises		14 000	14 000	1	1
Production vendue [biens et services]		140 382	65 941	138 140	69 062
Montant net du chiffre d'affaires	1.1	154 382	79 941	138 141	69 063
Production stockée		32	32	169	169
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1.2	59 666	35 430	13 183	8 611
Autres produits		920	85	164	30
Total I – Produits d'exploitations	1	215 001	115 488	151 657	77 873
Charges d'exploitations					
Achats – Marchands de biens		32	32	170	170
Variation de stocks – Marchands de biens		40 515	40 515	2 863	2 863
Autres achats et charges externes		47 765	16 191	42 057	18 972
Impôts, taxes et versement assimilés		12 674	8 021	12 391	8 443
Salaires et traitements		31 088	6 751	32 456	7 800
Charges sociales		10 116	1 661	10 574	1 785
Dotations aux amortissements et aux provisions					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		43 862	30 354	48 191	34 372
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		73 173	64 427	23 311	17 897
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		1 738	1 068	4 926	3 453
Pour risques et charges : dotations aux provisions		1 623	215	2 553	729
Autres charges		5 291	3 095	3 086	2 431
Total II – Charges d'exploitations	1.3	267 877	172 331	182 578	98 915
1. Résultat d'exploitation (I-II)	1	- 52 876	- 56 842	- 30 921	- 21 043
Produits financiers					
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice ou perte transférée III		1 249	0	1 030	0
Pertes ou bénéfice transféré IV		1 988	0	0	0
De participation	2.1	441 205	50 241	286 826	41 293
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		9 718	193	9 015	0
Autres intérêts et produits assimilés		83 368	410	35 323	679
Intérêts statutaires		2 731		3 232	
Bonis de Fusion	2.2	33 647	0	113 430	117
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	16 762	2 134	60 877	19 996
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		122	0	3	0
Total V – Produits financiers	2	587 552	52 979	508 706	62 086
Charges financières					
Dotations aux amortissements et aux provisions		397 059	31 972	96 204	6 577
Intérêts et charges assimilées		133 174	22 843	106 820	28 469
Malis de fusion	2.2	13 143	0	625	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		8 928		2 921	0
Total VI – Charges financières	2	552 304	54 815	206 570	35 047
2. Résultat financier (V-VI)	2	35 248	- 1 836	302 135	27 039
3. Résultat courant avant impôts (I-II + III-IV + V-VI)		- 18 368	- 58 678	272 244	5 996

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2023	Dt Établissement Italien 31/12/2023	31/12/2022	Dt Établissement Italien 31/12/2022
Produits exceptionnels					
Sur opérations de gestion		169	123	2 257	2 252
Sur opérations en capital		117 204	29 586	221 461	91 383
Reprises sur provisions et transferts de charges		125	0	0	0
Total VII – Produits exceptionnels	3	117 498	29 709	223 717	93 635
Charges exceptionnelles					
Sur opérations de gestion		87	5	83	1
Sur opérations en capital		103 474	23 823	212 580	98 818
Dotations aux amortissements et aux provisions		99		101	0
Total VIII – charges exceptionnelles	3	103 660	23 828	212 763	98 819
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	3	13 838	5 881	10 954	- 5 184
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	4	3 888	3 038	245	359
Total des produits (I + III + V + VII)		921 300	198 176	885 110	233 593
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		929 717	254 011	602 156	233 140
BÉNÉFICE OU PERTE		- 8 417	- 55 835	282 954	453

4.5 Annexes aux comptes individuels

4.5.1 Événements significatifs de l'exercice

4.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement

- 4 234 K€ de travaux réalisés sur Meudon Canopée, cet actif a été cédé à la société Meudon Juin.
- 330 K€ de travaux réalisés sur Fontenay-sous-bois Le Floria.
- 9 357 K€ de travaux réalisés sur Milano Corso Italia.

Au 31 12 2023, il reste 1 immeuble en développement sur Covivio France – SILEX 3 et 1 immeuble en développement sur Covivio Italie à savoir Milano Corso Italia.

4.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent les actifs suivants :

(En milliers d'euros)	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-22
Ventes :				
Meudon Ducasse	18 643	27 400	8 757	27 200
Meudon Canopée	23 445	20 906	- 2 539	12 000
Le Ponant	4 003	10 530	6 527	10 530
Les Andelys		150	150	
L'alicante	85	137	52	
COVIVIO FRANCE	46 176	59 123	12 947	49 730
Forli – via della Libertà	1 960	2 000	40	1 960
Reggio Emilia – via della Prev Sociale	4 300	4 300	0	4 300
Milano – piazza Duca d'Aosta	16 208	23 000	6 792	22 760
Edificio school – Symbiosis	109	130	21	130
COVIVIO ITALIE	22 578	29 430	6 852	29 150
COVIVIO	68 754	88 553	19 799	78 880

4.5.1.3 Mouvements de titres de participations

Variation des taux de détention des filiales

- Pas de mouvements sur les titres Covivio Hotels

Le taux de détention dans la société Covivio Hotels est de 43,86 %.

Autres mouvements sur titres

- Le 21/03/2023, Covivio a participé à l'augmentation de capital de la société HOTEL N2, le taux de détention dans la société Hotel N2 est de 50 %.

- Le 05/06/2023, Covivio a participé à l'augmentation de capital de la société Lenovilla, Covivio détient 4 386 parts sur un total de 8 756 parts.
- Covivio a participé à l'augmentation de capital de Covivio Alexanderplatz pour un montant de 30 056 k€ conformément au pacte d'associé signé le 8 juin 2021.

4.5.1.4 Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2023 afin de simplifier la structure du Groupe.

Filiales concernées	nature et date de l'opération	Objet de la société
SNC La Marina Fréjus	TUP le 31/03/2023 sans effet rétroactif fiscal	La société a pour objet la négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou à la construction d'immeubles neufs.
SCI FACTOR E	TUP le 31/07/2023 sans effet rétroactif fiscal	L'achat, en l'état futur d'échévement, de terrains, immeubles ou ensembles immobiliers situés à Bordeaux ainsi que la propriété, la gestion, l'exploitation par bail ou autrement, le développement, la construction de ces biens immobiliers.
SCI POMPIDOU	TUP le 30/11/2023 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition de tous terrains et/ou droits immobiliers ou immeubles, la construction d'immeubles, la détention et l'administration de ces immeubles et/ou droits immobiliers...
SNC ORLY PROMO	TUP le 30/11/2022 sans effet rétroactif fiscal	La négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la construction d'immeubles sis sur les communes de Paray Vieille Poste et Orly, et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction d'immeubles (i) en qualité de promoteur pour le compte de tiers, au titre d'un contrat de promotion immobilière ou (ii) en qualité de maître d'ouvrage
SCI LE PONANT	TUP le 31/12/2023 sans effet rétroactif fiscal	L'acquisition en état futur d'achèvement d'un immeuble situé à Paris 15 ^e , dans la ZAC CITROEN-CEVENNES, dénommée « Le Ponant », son administration, son exploitation par bail ou autrement, son entretien et sa mise en valeur par tous moyens.
SCI Chateaudun	TUP le 31/12/2023 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion des biens et droits immobiliers situés au 1 rue de Chateaudun – 63000 CLERMONT FERRAND.
SNC Silexpromo	TUP le 31/12/2023 sans effet rétroactif fiscal	Négociation et conclusion de tous contrats nécessaires à la construction d'immeubles et toutes opérations s'y rapportant.

4.5.1.5 Augmentation de Capital social

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

- Création de 6 220 293 titres, dans le cadre du versement du dividende en actions, pour une valeur nominale de 18 660 879 €

Le capital s'élève à 303 019 167 € au 31 décembre 2023 contre 284 358 288 € au 31 décembre 2022 soit une augmentation de 18 660 879 €. Il est composé de 101 006 389 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 303 019 167 €.

Au 31 décembre 2023, la société détient 844 509 actions propres.

4.5.1.6 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

En 2023, Covivio a procédé à des remboursements de lignes de crédit et billets de trésorerie pour un montant total de 696 M€ et a émis un emprunt obligataire et deux TAP pour un montant total de 698 M€.

Les emprunts de l'établissement Italien s'élèvent à 607,1 M€.

4.5.1.7 Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

(En milliers d'euros)	2023	2022
Total du bilan	8 535 360	8 612 424
Chiffre d'affaires	154 382	138 141
Dividendes reçus des filiales	441 205	286 826
Charges financières	552 304	206 570
Bénéfice de l'exercice	- 8 417	282 954

4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables

Covivio est la société mère du groupe Covivio qui établit des comptes consolidés selon les normes IFRS.

Covivio est consolidée par mise en équivalence par la société Delfin.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les annexes sont établies à la date d'arrêté des comptes, conformément au règlement de l'ANC 2014 03 publié par l'arrêté du 8 septembre 2014 et suivants en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1^{er} janvier 2005.

Les comptes annuels sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche. Des écarts d'arrondis peuvent générer des différences mineures entre les états.

4.5.2.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les logiciels sont amortis linéairement et principalement sur une durée de 3 ans. Les logiciels acquis suite au déménagement du siège social au Divo sont amortis sur une durée de 10 ans

4.5.2.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires, ou à leur valeur d'apport.

La société n'a pas opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunt dans le coût d'entrée des immobilisations.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FSIF en fonction du type d'actif.

Durées d'amortissements des immobilisations en fonction de leur nature (logement ou bureau) :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	60 et 80 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 et 40 ans
Installations générales et techniques	L	20 et 25 ans
Agencements	L	10 ans

Ces durées sont impactées en fonction des coefficients de vétusté appliqués à chaque immeuble.

Détail des autres immobilisations corporelles	Mode	Durée
Installations, agencements divers	L	10 ans
Matériel informatique	L	5 ans
Matériel de bureau	L	10 ans

À chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Une indication objective de perte de valeur est caractérisée dès lors que la Valeur d'Expertise est inférieure à au moins 150k€ de la valeur nette comptable. Cependant même si cet écart est inférieur à 150k€, une dépréciation sera comptabilisée dès lors que la Valeur d'Expertise a été inférieure à la valeur nette comptable pendant plus de 2 années consécutives.

Lorsque naît une dépréciation, elle sera suivie et comptabilisée sans condition de seuil.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état d'appartements ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier et les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

4.5.2.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'ANR EPRA NDV.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

Des malis techniques de fusion ont été constatés lors de fusions passées de Bail Investissement en 2006, AKAMA en 2011 et FR IMMO en 2013 dans Covivio sur la base de la valeur des actifs apportés. Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, une dépréciation sur ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins-value latente entre la valeur d'expertise et la VNC à la clôture de chaque exercice.

L'évolution du traitement comptable des malis suite au règlement n° 2015-06 de l'ANC modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 01/01/2016.

Depuis 2016, le mali technique fait l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents :

- mali de fusion sur actifs incorporels
- mali de fusion sur actifs corporels
- mali de fusion sur actifs financiers
- mali de fusion sur actifs circulants.

4.5.2.4 Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des dépréciations, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- pour les locataires présents :
 - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance
 - 50 % du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance
 - 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance
- pour les locataires sortis :
 - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance
 - 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance.

Pour les clients tertiaires, les créances et les dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

4.5.2.5 Instruments dérivés

Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2015-05 du 2 juillet 2015 sur les instruments financiers à terme et les opérations de couverture est applicable de manière obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017.

Dans ce cadre, Covivio utilise des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les Swaps, les Caps, les tunnels d'options (achat de Cap et vente de Floor) notamment à des fins de couverture dynamique du risque de taux, de façon globale, existant sur ses emprunts à taux fixes.

Certains dérivés de taux peuvent comprendre des composantes d'optimisation, permettant de bonifier le taux couvert, sans prise de risque supplémentaire tel que décrit par l'article 628-16 du règlement précité.

Par conséquent, dans les comptes individuels de Covivio, les instruments couvrant la dette de Covivio sont qualifiés de couverture et ceux couvrant les emprunts de filiales sont à considérer comme des dérivés en position ouverte isolée, des situations de surcouvertures peuvent également se présenter temporairement dans le cadre de la gestion dynamique des couvertures.

Concernant les instruments qualifiés de couvertures :

- ils ne sont pas constatés dans les états financiers mais présentés dans les engagements hors bilan
- le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charges ou en produits financiers de l'exercice
- les primes payées ou reçues sur les couvertures à la mise en place sont amorties en résultat sur la durée des couvertures
- en cas de dénouement anticipé des opérations de couverture, la soulte payée ou reçue est amortie :
 - sur la durée de vie résiduelle de la dette couverte si elle est identifiable
 - sur la durée de vie résiduelle de l'instrument dénoué sinon.

Concernant les dérivés qualifiés de Positions Ouvertes Isolées (POI) :

- leurs variations de juste valeur doivent être comptabilisées au bilan en contrepartie de comptes transitoires
- lorsque la juste valeur est négative, une provision pour moins-value latente est comptabilisée.

4.5.2.6 Provisions pour risques et charges

Les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise. Un passif représente une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

4.5.2.7 Indemnités de départ à la retraite

Covivio applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires, mise à jour en novembre 2021 suite à la décision de l'IFRS IC relative à l'attribution des avantages postérieurs à l'emploi sur les périodes de service. Cette recommandation permet l'évaluation de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi en conformité avec la norme IAS 19R.

4.5.2.8 Provisions pour risques et charges financières :

Les provisions pour risques et charges financières sur les instruments financiers sont expliquées au paragraphe 3.5.2.5

Une position ouverte isolée (POI) doit être comptabilisée dès lors que la société est en situation de surcouverture (que la surcouverture soit un risque ou soit un gain latent). La POI se matérialise dans les comptes par la reconnaissance d'un compte de dérivé et d'un compte de différence d'évaluation sur IFT. Lorsque la valeur du dérivé est une dette, la société doit comptabiliser une provision pour surcouverture. Lorsque la POI représentative d'un dérivé passif cesse d'être caractérisée, la provision fait l'objet d'une reprise et la valeur de marché du dérivé à la date de mise en place de la relation de couverture est amortie en résultat sur sa durée résiduelle.

4.5.2.9 Emprunts, dettes et emprunt obligataire

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de six emprunts obligataires et de conventions de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de *covenants* indiquées dans les engagements hors bilan.

4.5.2.10 Charges à répartir

Elles correspondent aux frais d'émission d'emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt. Elles font l'objet d'un amortissement exceptionnel lorsque l'emprunt est remboursé de façon anticipée.

4.5.2.11 Prime de remboursement d'emprunt obligataire

Elles s'amortissent sur la durée de remboursement de l'emprunt.

4.5.2.12 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives
- les prestations de service.

Les recettes locatives correspondent aux loyers et charges quittancés aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux) et mensuel pour les actifs résidentiels.

Pour les prestations de services, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.



4.5.3 Explications des postes du bilan

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans Covivio le 31 décembre 2018.

À compter le 1^{er} janvier 2019, l'Établissement Permanent Italien contribue à la formation du Bilan de Covivio.

4.5.3.1 Actif Immobilisé

4.5.3.1.1 Variation des valeurs brutes

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	Valeurs brutes au 31/12/2022	Augmentations		Diminutions		Valeurs brutes au 31/12/2023
			Acquisition et travaux.	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP et Fusion	
Immobilisations incorporelles		28 706	4 382	0	4 471	0	28 617
Concessions, Logiciels		16 801	3 065	12 668 ⁽¹⁾	4 471	0	28 063
Immobilisations en cours		11 905	1 317	- 12 668 ⁽¹⁾			555
Immobilisations corporelles		1 887 658	35 081	- 8 609	89 513	0	1 824 618
Terrains		690 615	5	- 1 663	23 515		665 443
● Constructions		1 131 771	15 125	12 305	64 930		1 094 271
● Autres immobilisations corporelles		38 907	47	138	1 068		38 024
Mali sur actifs immobiliers		33 471			126		33 345
Installations et agencement		569			1		568
Matériel de bureau et informatique		3 205	27	138	941		2 429
Mobilier		1 662	20				1 681
● Immobilisations en cours		26 365	19 438	- 19 389			26 414
● Avances et acomptes			467				467
Immobilisations financières		6 715 719	320 822	0	299 469	24 294	6 712 778
Titres de participations	1.2	5 133 959	92 005	- 24 915	17	24 294	5 176 737
Créances rattachées à des participations		1 900			1 900		0
Prêts	1.3	1 508 709	197 844	- 10 002	268 607		1 427 944
Autres titres immobilisés		70 363	30 881	34 917	28 917		107 245
● Titres immobilisés	1.4	65 998	1 692	34 917	23		102 584
● Actions Propres	1.4	4 366	29 189		28 894		4 661
Autres immobilisations financières		788	92		28		852
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		8 632 083	360 285	- 8 609	393 453	24 294	8 566 013

(1) L'augmentation du logiciel correspond à la mise en service de l'ERP SAP pour un montant de 12 306 K€.

4.5.3.1.2 Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2023, Covivio détient des participations dans 82 sociétés.

En plus des cessions et prises de participations détaillées dans les événements significatifs, une prise de participation a été effectuée en 2023 :

- Covivio a acquis la SCI Anjou Promo, son taux de détention est 99,90 %.

Les 2 participations les plus importantes sont :

- Covivio Hotels : 1 325 M€
- Covivio holding GmbH : 1 021 M€.

Montant au 31/12/2022 (en K€)		5 133 959
Acquisition de titres et assimilés		
	SNC Anjou Promo	1
Augmentation de capital		
	SAS Covivio Alexanderplatz	30 056
	Hotel N2	1 850
	Zabarella 2023 Srl	13 858
	Covivio Development Italy SpA SIING	46 200
	Covivio ATTIVITA'IMMOBILIARI 4 S.r.l.	20
	Covivio ATTIVITA'IMMOBILIARI 5 S.r.l.	20
Total augmentation liée aux acquisitions et augmentations de capital		92 005
Augmentation des titres par incorporation d'un prêt ou d'un compte courant		
	SCI Lenovilla	10 002
Transfert		
	QUOTE FONDO PORTA ROMANA	- 34 917
Total augmentation des titres par incorporation d'un prêt		- 24 915
Diminution (cession)		
	Zabarella 2023 Srl	17
Total diminution liées aux réductions de capital et cessions		17
Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion		
	SCI Le Ponant	4 162
	1 Rue de Chateaudun	2 048
	SCI Pompidou	5 000
	SCI Factor E	13 081
	SNC Orly Promo	1
	SNC SILEXPROMO	1
	SNC La Marina Fréjus	1
Total diminution liée aux TUP ou fusions		24 294
MONTANT AU 31/12/2023 (EN K€)		5 176 737

4.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	(En milliers d'euros)
Prêts aux filiales	1 409 946
Intérêts courus sur prêts subordonnés	5 758
Intérêts courus sur SWAP	12 127
Prêts au personnel	48
Autres prêts	64
TOTAL AU 31/12/2023	1 427 944

Les prêts aux filiales correspondent aux financements des opérations de développement et sont principalement constitués au 31 décembre des prêts suivants :

(En milliers d'euros)	Capital restant dû	Intérêts courus
SCI du 21 rue Jean Goujon	177 520	0
Covivio Holding GmbH	135 000	0
SCI Danton Malakoff	127 688	0
omega B	108 796	1 693
SAS 6 rue fructidor	101 949	2 314
SCI avenue de la marne	88 800	0
SCI Rueil B2	76 678	0
SCI N2 Batignolles	72 269	0
SCI latecoere 2	58 196	0
SCI Charenton	53 147	0
SNC André Lavignolle	45 615	0
9 rue Cuirassiers	40 726	0
SCI cite numerique	33 302	0
SCI Meudon Juin	29 335	0
Sci Atlantis	27 240	0
Covivio 2	26 969	628
Palmer Plage	26 603	0
SCI meudon saulnier	26 200	0
Acopio GmbH	25 000	0
SCI euromarseille 2	21 143	0
Covivio Office Holding GmbH	18 200	366
Covivio Development Trading	13 805	193
32 av. p. grenier	12 100	0
autres	63 664	565
TOTAL	1 409 946	5 758

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de 01/2025 au plus tôt à 11/2049 au plus tard est stipulée dans l'acte.

4.5.3.1.4 Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 107 245 K€ comprend essentiellement :

Mali de fusion sur actifs financiers

Détail des malis de fusion sur actifs financiers	Montant (en K€)
Latécoère	13 914
Palmer Plage	2 175
Dual Center	136
Palmer Montpellier	95
Central Sicaf	32 517
BS Immobiliare 9	10 875
	59 713

Autres titres immobilisés

Détail des autres titres immobilisés	Montant (en K€)
QUOTE FONDO SECURIS REAL ESTATE	6 259
QUOTE FONDO PORTA ROMANA	34 917
	41 176

Actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	(En milliers d'euros)
Actions détenues par la société – contrat de liquidité	103 501	4 661

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 15 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2023.

4.5.3.1.5 Variation des amortissements et dépréciations

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	Amort. 31/12/2022	Dotations	Reprises et cessions	TUP et Fusion	Transfert	Amort. 31/12/2023
Immobilisations incorporelles		13 057	1 519	2 420		0	12 156
Concessions, Logiciels		13 057	1 519	2 420	0	0	12 156
Mali de fusion							0
Immobilisations corporelles		343 364	111 675	29 638	0	- 8 609	416 793
Constructions		239 573	37 449	8 110		- 1 672	267 241
Autres immobilisations corporelles		10 431	1 518	916	0	0	11 033
Dépréciation/terrains et construction		93 360	72 708	20 613	0	- 6 937	138 519 ⁽¹⁾
Immobilisations financières		110 974	376 031	2 185	1	0	484 818
Participations	1.2	99 966	324 642	2 167	1	0	422 441
Prêt	1.3	9 270	50 912	0	0	0	60 182
Titres immobilisés		1 720	462	0	0	0	2 181
Actions Propres		18	15	18	0	0	15
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS		467 395	489 225	34 243	1	- 8 609	913 767

(1) Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leurs valeurs de marché estimées. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers : au 31/12/2023, 152 392 K€ de dépréciation a été constatée sur les immeubles à savoir 10 473 K€ en France et 128 046 K€ en Italie.

4.5.3.1.6 Détail des dépréciations de titres de participations

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour les filiales cotées, la société retient l'EPRA NDV.

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31/12/2023
Covivio Office HoldING GmbH	42 551	137 893			180 444
OPCI Office CB21		88 902			88 902
SAS 6 rue Fructidor		24 787			24 787
Central Sicaf		23 871			23 871
Covivio Property	18 924	2 190			21 114

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31/12/2023
SNC Wellio *	19 433	568			20 001
SCI Charenton *		16 001			16 001
SARL Covivio Immobiliare 9	6 378	7 629			14 007
Covivio Alexanderplatz		13 877			13 877
Covivio 7 SPA	10 728			2 134	8 594
Covivio 2		5 090			5 090
SCI N2 Batignolles		2 581			2 581
Covivio Développement*	1 852				1 852
9 rue Cuirassier		732			732
Hotel N2	1	499			500
Foncière Margaux *	34				34
Covivio Attività Immobiliari 4	3	9			11
SCI Rueil B2 *		11			11
Covivio Attività Immobiliari 3	21			10	11
20 avenue Victor Hugo *	3				3
Covivio Attività Immobiliari 5		2			2
SCCV Bobigny le 9 ^e art *		1			1
Sci Latecoere 2 *		1			1
SCI Meudon Saulnier *	1				1
SNC Bordeaux Lac *	1				1
SNC Sucy Parc *	1				1
SNC Gambetta Le Raincy *	1				1
SNC Normandie Niemen Bobigny*	1				1
SNC Valence Victor Hugo*	1				1
SNC Nantes Talensac*	1				1
SNC Marignane Saint Pierre*	1				1
SNC Jean Jacques Bosc*	1				1
SCI Terres Neuves*	1				1
SNC André Lavignolle*	1				1
SCI de la Louisiane*	1				1
SNC Aix en Provence Sezanne*	1				1
Meudon Juin *	1				1
Cœur D'Orly Promotion	1				1
SNC La Marina Fréjus	1		1		0
EURL Covivio Proptech	3			3	0
N2 Promotion	19			19	0
Boulogne Jean Bouveri	1			1	0
TOTAL TITRES DE PARTICIPATIONS	99 966	324 642	1	2 167	422 441
Autres titres immobilisés	1 720	462		0	2 181
Actions Propres – contrat de liquidité	18	15		18	15
TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	1 737	477	0	18	2 196
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DE COMPTES COURANTS ET AUTRES CREANCES	101 703	325 119	1	2 185	424 637

* La dépréciation des titres des sociétés ne suffisant pas à couvrir leur situation nette négative, les prêts ou avances en comptes courants d'associés qui leur ont été accordés ont été dépréciés à hauteur de leur situation nette et une provision pour risques et charges a été comptabilisée le cas échéant.

Cours de bourse et ANR des filiales cotées :

Nom de la filiale cotée	Cours de bourse moyen de décembre 2023	EPRA NDV au 31/12/2023
Covivio Hotels	16,4	23,7

L'EPRA NDV de Covivio Hotels étant supérieur à la valeur des titres inscrit dans les comptes de Covivio, aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

4.5.3.1.7 Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

Figure dans ce tableau uniquement les prêts et comptes courants qui ont fait l'objet d'une dépréciation.

Créances et dépréciations (K€)	Valeurs brutes Créances au 31/12/2023	Dépréciations au 31-déc.- 22	Dotations	Dotations TUP	Reprises	Dépréciations 31/12/2023
SCI Meudon Saulnier	26 200	8 622	11 900	0	0	20 522
SCI Rueil B2	76 678	0	19 131		0	19 131
Latecoere 2	58 196	0	6 524		0	6 524
SCI Meudon Juin	29 335	0	4 680		0	4 680
SCI de la Louisiane	4 000	84	3 449		0	3 532
SCI Charenton	53 147	0	2 199		0	2 199
SAS 6 rue Fructidor	101 949	0	2 191		0	2 191
SCI 20 av. Victor Hugo	2 850	322	666		0	988
SNC André Lavignolle	45 615	60	169		0	229
SCI Terres Neuves	143	143	0			143
SNC Jean Jacques Bosc	400	39	3			42
Prêts	398 513	9 270	50 912		0	60 182
Hotel N2	7 287	0	2 021	0	0	2 021
SNC Normandie Niemen Bobigny	2 467	0	1 938	0	0	1 938
SNC la Marina Fréjus	1 287	166	478	0	0	643
SNC Nantes Talensac	448	83	365	0	0	448
SNC Sucy Parc	1 937	210	133	0	0	343
SNC Gambetta Le Raincy	1 194	197	76	0	0	273
SCI Terres Neuves	148	0	148	0	0	148
EURL Proptech	176	21	121	0	0	142
SNC Wellio	2 252	230	0	102	0	128
Covivio Property	1 048	41	50	0	0	91
Covivio Développement	0	0	0	0	0	0
SNC Le clos de Chanteloup	0	0	0	0	0	0
SNC André Lavignolle	0	0	0	0	0	0
1630 av. Croix Rouge	0	0	0	0	0	0
SNC Saint Germain Hennemont	0	0	0	0	0	0
Autres *	478	785	31	559	215	42
Comptes Courants ⁽¹⁾	18 722	1 732	5 360	661	215	6 216
Autres créances	7 149	8 906	0		1 048	7 126
Impayé acquéreur (2)	603	23	289		0	312
Comptes débiteurs	7 752	8 929	289	- 732	1 048	7 438
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	26 474	10 660	5 650	- 71	1 263	13 654

* autres : dépréciations inférieures à 90 K€.

(1) Les comptes courants sont dépréciés en tenant compte de la situation nette négative des filiales et des dépréciations comptabilisées sur les autres créances.

(2) Il s'agit de créances issues de régularisations de charges sur actifs cédés.

4.5.3.2 Actif Circulant

4.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

(En milliers d'euros)	Montant brut au 31/12/2023	Part à moins de 1 an	Dt Montant Brut Établissement Italien	Part à moins de 1 an Établissement Italien	Montant brut au 31/12/2022
Créances clients et comptes rattachés ⁽¹⁾	28 603	28 603	16 748	16 748	32 040
Dont charges récupérables sur les locataires ⁽²⁾	6 483	6 483			4 371
Dont factures à établir	4 095	4 095	1 446		944
Autres créances ⁽³⁾	76 537	76 537	20 115	19 027	108 863
Comptes courants	62 644	62 644	11 276	11 276	59 083
Créances diverses	10 376	10 376	7 361	7 361	38 690
Créance d'impôt	432	432	389	389	8 593
Créances de TVA	2 203	2 203	1 089		2 198
Compte courant mandant	882	882	0		300
TOTAL CRÉANCES	105 140	105 140	36 863	35 774	140 903

(1) L'application des règles de dépréciations présentées dans les règles et méthodes comptables a donné lieu au flux de dépréciations détaillés ci-après :

Créances clients et dépréciations (K€)	Créances Clients au 31/12/2023	Dépréciations au 31/12/2022	Dotations	TUP	Transfert	Reprises	Dépréciations 31/12/2023
Créances Clients Établissement Italien	1 410						
Créances Clients Établissement Français	1 085						
Créances douteuses Établissement Italien	13 891	17 398	1 068	0	732	4 029	15 169
Créances douteuses Covivio France	1 638	2 316	380	49		1 304	1 441
TOTAL DES DÉPRÉCIATIONS CRÉANCES CLIENTS	18 025	19 714	1 448	49	732	5 333	16 610

(2) Ces charges donnent lieu à l'émission d'appels d'acomptes auprès des locataires enregistrés au passif du bilan sous la rubrique « Avances et acomptes » à savoir 7 658K€ (cf. § 4.5.3.5 Dettes).

(3) Les dépréciations sur autres créances se décomposent de la façon suivante :

Créances et dépréciations (K€)	Valeurs brutes Créances au 31/12/2023	Dépréciations au 31/12/2022	Dotations	TUP	Reprises	Dépréciations 31/12/2023
Comptes Courants ⁽³⁾	18 722	1 732	5 360	661	215	6 216
Impayé acquéreur	603	23	289	0	0	312
Créances diverses Établissement Italien	23 257	8 906	0	- 732	1 048	7 126
Créances diverses Covivio France	14 830	0				0
Comptes débiteurs	38 690	8 929	289	- 732	1 048	7 438
TOTAL DÉPRÉCIATION AUTRES CRÉANCES						13 654

4.5.3.2.2 Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement s'élève au 31 décembre 2023 à 4 388 K€. Il n'y a pas de plus-value latente, le groupe exprime en effet chaque année les plus-values latentes la dernière semaine de l'exercice. (Vente/rachat)

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2022	Acquisitions	Cessions	Transfert	Valeur brute au 31/12/2023
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – intéressement ⁽¹⁾	0		- 1 851	1 851	0
Actions détenues par la société en attente d'attribution ⁽¹⁾	10 767			- 3 395	7 372
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – Plan AGA ⁽¹⁾	46 885		- 7 077		39 808
	57 652	0	- 8 928		47 180
Compte à terme		500 000			500 000
V.M.P. ⁽²⁾	5 263	12 348	- 13 222		4 388
Intérêt courus sur placements		1 688			1 688
	5 263	514 035	- 13 222		506 076
TOTAL VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS	62 915	514 035	- 22 150	0	553 256

(1) 596 894 actions affectées au plan d'actions gratuites 2021, 2022 et 2023, ont fait l'objet d'une provision pour risque et charges de 18 577 K€, 52 363 actions en attente d'affectation au plan d'actions gratuites ont été dépréciées pour 466 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2023

91 751 actions en attente d'attribution aux salariés, ces actions ont été dépréciées pour 2 991 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2023

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2023, de SICAV monétaires classiques. La société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

4.5.3.2.3 Comptes de régularisation Actif

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2023	Dt Établissement Italien au 31/12/2023	Valeur brute au 31/12/2022	Dt Établissement Italien au 31/12/2022
Charges d'exploitation constatées d'avance ⁽¹⁾	1 681	1 151	1 856	1 174
Charges financières constatées d'avance	99 505	0	93 401	0
Commissions d'agent	72		868	
Étalement des soultes ⁽²⁾	99 433		92 533	
Positions Ouvertes Isolées ⁽²⁾				
Total Charges Constatées d'Avances	101 186	1 151	95 256	1 174
Instruments de trésorerie (Prime CAP/FLOOR)	2 085		3 497	
Instruments de trésorerie POI	89		200	
Total Instruments de trésorerie	2 174	0	3 696	0
Charges à répartir (Frais d'émission d'emprunt ⁽³⁾)	14 624	2 165	9 813	3 107
TOTAL COMPTE DE RÉGULARISATION	14 624	2 165	9 813	3 107

(1) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2023.

(2) Le solde des soultes restant à étaler s'élève à 99,43 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 228,3 M€.

(3) Les charges à répartir sont exclusivement composées exclusivement des frais d'émission d'emprunt faisant l'objet d'un étalement sur la durée de l'emprunt.

4.5.3.3 Capitaux Propres

(En milliers d'euros)	31/12/2022	Augmentations		Diminutions		31/12/2023
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat/ Distribution		
Capital social ⁽¹⁾	284 358	18 661				303 019
Prime d'émission ⁽¹⁾	3 238 593	258 413				3 497 006
Prime d'apport	296 342					296 342
Primes de fusion	518 082			- 7		518 075
Écarts de réévaluation	0					0
Réserve légale	28 413	1 866		23		30 302
Autres réserves	83 453			- 70 627		12 826
Report à nouveau	1 883		1 669			3 552
Affectation Résultat 2022 ⁽²⁾	282 954			- 282 954		0
Résultat de l'exercice 2023			- 8 417			- 8 417
Provisions réglementées	34 125		- 25			34 100
CAPITAUX PROPRES	4 768 203	278 940	- 6 774	- 353 565		4 686 804

(1) Augmentation de capital de 6 220 293 actions dans le cadre du versement du dividende en actions.

(2) L'Assemblée générale mixte Ordinaire et Extraordinaire du 20 avril 2023 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 3,75 € par action.

(En milliers d'euros)	
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022	282 954
Prime de fusion	7
Report à Nouveau	1 883
Écarts de Réévaluation distribuable	70 627
TOTAL À AFFECTER	355 471
Réserve Légale	23
Dividendes mis en paiement	355 448
TOTAL AFFECTÉ	355 471

4.5.3.4 Provisions

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2022	Augmentations				Diminutions				31/12/2023	Dt Établissement Italien au 31/12/2023
			Dt Établissement Italien au 31/12/2022	TUP et Fusion	Dotations Exploitations	Dotations Financières	Reprises Montant utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Exploitation	Reprises Montant utilisé Financières	Reprises Montant non utilisé Financières		
Provisions pour risques		26 668	2 473	0	1 473	9 885	2 426	942	0	971	27 754	1 424
Litiges liés au patrimoine ⁽¹⁾		5 311	2 151		500		1 723	848			3 240	1 195
Provision pour litige		322	322					93			229	229
Provisions liées à des participations		4 031			209		177				4 063	
Provision URSSAF AGA		1 408			764		527				1 645	
Provision Plan AGA		15 595				9 885			5 932	971	18 577	
Provisions pour charges		2 406	3	0	359	0	236	79	0	0	2 450	3
Indemnité de fin de carrière	4.5.3.4.1	1 373			284						1 657	
Provision pour impôt – contrôle fiscal		3	3								3	3
Médaille du travail		861					186				674	
Provision pour départ et litiges salariaux		170			75		50	79			116	
TOTAL		29 074	2 476	0	1 831	9 885	2 663	1 021	0	971	30 204	1 427

(1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet, en 2023, de dotations en France et en Italie.

La dotation de 500 K€, la reprise de 2 571 K€ correspond aux garanties locatives données suite aux cessions d'immeubles, aux coûts de réfection de mise aux normes des anomalies environnementales découvertes post-cessions en Italie.

4.5.3.4.1 Indemnités de Fin de Carrière

Covivio applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et

avantages similaires, mise à jour en novembre 2021 suite à la décision de l'IFRS IC relative à l'attribution des avantages postérieurs à l'emploi sur les périodes de service.

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail

Paramètres	31/12/2023	31/12/2022
Taux d'actualisation	3,370 %	3,13 %
Taux annuel d'inflation		
Évolution annuelle des salaires		
Cadres	2 %	4 %
Non cadres	2 %	3 %
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	49,44 %	47,17 %
Table de mortalité	TGF05/TGH05	TGF05/TGH05
Turnover		
Jusqu'à 49 ans	11,00 %	9,11 %
50 ans et +	0%	0%
Nature du départ en retraite	100 % volontaire	100 % volontaire

4.5.3.5 Dettes

(En milliers d'euros)	Note	Dt Établissement Italien								
		31/12/2023	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31/12/2023	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31/12/2022
Emprunt Obligataire convertible	4.5.3.5.1									
Emprunt Obligataire	4.5.3.5.1	3 520 116	323 138	1 398 978	1 798 000	607 157	303 179	303 978		2 819 446
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾		50 944	50 944							746 417
Comptes courants et dettes financières diverses		163 130	155 167	7 964		43 557	40 113	3 444		163 147
Total Dettes Financières		3 734 191	529 249	1 406 942	1 798 000	650 714	343 292	307 422	0	3 729 010
Avances et acomptes ⁽²⁾		7 658	7 658				0			6 445
Fournisseurs et comptes rattachés ⁽³⁾		15 334	15 334			9 455	9 455			12 870
Dettes sur immo et comptes rattachés ⁽³⁾		5 276	5 276			4 390	4 390			9 791
Dettes fiscales et sociales ⁽⁴⁾		19 760	19 760			6 845	6 845			15 362
Autres dettes ⁽⁵⁾		10 714	10 714			3 393	3 393			6 196
TOTAL RÉALISÉ		3 792 933	587 991	1 406 942	1 798 000	674 797	367 375	307 422	0	3 779 675

(1) Détail du poste Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :

- le capital restant dû sur les lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 47 000 K€
- intérêts courus non échus pour 3 690 K€
- compte titre 253 K€.

À noter que les mouvements de la période sur les lignes de crédit s'élèvent à 696 000 K€ et ne concernent que des billets de trésorerie.

(2) Ce poste correspond aux appels de fonds locataires

(3) Détail des dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations.

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Dt Établissement Italien
Dettes d'exploitations	15 334	9 455
Fournisseurs et comptes rattachés	1 770	738
Fournisseurs – factures non parvenues	12 848	8 717
Commission de non utilisation à payer	717	
Dettes sur immo et comptes rattachés	5 276	4 390
Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés	1 725	1 523
Fournisseurs – retenues de garanties	2 889	2 867
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	662	
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET D'IMMOBILISATIONS	20 610	13 844

(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 2 521 K€
- Impôt sur les bénéfices pour 4 612 K€
- Charges sociales/salaires pour 4 415 K€
- Frais de personnel pour 6 967 K€ dont provisions pour congés payés de 2 122 K€
- Organic pour 116 K€
- Charges fiscales pour 1 128 K€.

(5) Le poste Autres dettes correspond aux soldes des comptes :

- Clients créditeurs pour 8 137 K€
- Acquéreurs créditeurs 55 K€
- Autres dettes 2 522 K€.

4.5.3.5.1 Emprunts obligataires

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 3 493 M€ dont 27 M€ d'intérêts courus.

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques de ces emprunts :

Date d'émission	20/05/16
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,875%
Date d'échéance	20/05/26

Date d'émission	21/06/17
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,500%
Date d'échéance	21/06/27

Date d'émission	23/02/18
montant de l'émission (en millions d'euros)	95 M€
Taux nominal	1,500%
Date d'échéance	21/06/27

Date d'émission	17/09/19
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,125%
Date d'échéance	17/09/31

Date d'émission	23/06/20
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	23/06/30

Date d'émission	20/01/21
montant de l'émission (en millions d'euros)	100 M€
Taux nominal	0,875%
Date d'échéance	20/01/33

Date d'émission	13/06/23
montant de l'émission (en millions d'euros)	99 M€
Taux nominal	1,125%
Date d'échéance	17/09/31

Date d'émission	28/07/23
montant de l'émission (en millions d'euros)	99 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	23/06/30

Date d'émission	5/12/23
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	4,625%
Date d'échéance	5/06/32

BOND Italie

Date d'émission	17/10/17
montant de l'émission (en millions d'euros)	300 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	17/10/24
<hr/>	
Date d'émission	20/02/18
montant de l'émission (en millions d'euros)	300 M€
Taux nominal	2,375%
Date d'échéance	20/02/28

4.5.3.5.2 Instruments de trésorerie

Ce poste correspond à la juste valeur à la clôture des instruments financiers qualifiés de position ouverte isolée en contrepartie d'un compte transitoire « compte de régularisation Actif ».

4.5.3.5.3 Covenants bancaires

Au 31 décembre 2023, les covenants bancaires ICR, LTV Crédit corporate sécurisé et dette financière sécurisée sont tous respectés :

- LTV < 60%
- ICR > 200%
- Dette Financière Sécurisée < 25%.

4.5.3.5.4 Comptes de charges à payer et comptes de régularisation Passif

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Dt Établissement Italien	31/12/2022	Dt Établissement Italien
Fournisseurs – factures non parvenues	12 848	8 717	11 908	5 931
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	662		1 312	
Congés payés	2 122	562	1 976	530
Autres charges fiscales et sociales à payer	6 296	1 777	5 737	469
Intérêts courus bancaires – Agios	0		5	
Intérêts courus non échus sur emprunts ⁽¹⁾	30 806	7 157	27 830	7 160
Commission non utilisée à payer	717		122	
TOTAL	53 451	18 213	48 890	14 091
Instrument de trésorerie POI	9 269		15 773	
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE	9 269	0	15 773	0
Produits constatés d'avance				
Étalement des soultes ⁽²⁾	15 136		17 795	
Positions Ouvertes Isolées	644		644	
Billets de trésorerie			59	
Activité locative	370	370	1 200	1 200
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	16 150	370	19 698	1 200

(1) Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et emprunts obligataires (30 806 K€).

(2) Le 13 et le 16 janvier 2023, 2 novations de SWAP entre TECHNICAL et Covivio ont été réalisées. La novation du 13 janvier 2023 concerne le swap CIC-EST de 100 MEUR à 0,8675 % échéance le 30.06.2028, la MtM de cette opération s'élève à 9 077 K€. La novation du 16 janvier 2023 concerne le SWAP SG de 50 MEUR à 0,8280 % échéance le 13.04.2029, la MtM de cette opération s'élève à 5 150 K€. Ces deux opérations ont été comptabilisées en résultat. Au 31/12/2023, le montant restant à étaler sur les SWAP et figurant en PCA s'élève à 15,1 M€. Pour mémoire, le montant des soultes reçues hors novations s'élève à 26,7 M€.

4.5.4 Notes sur le compte de Résultat

Le résultat net comptable au 31 décembre 2023 correspond à une perte de 8 417 K€ contre un bénéfice de 282 954 K€ en 2022.

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans Covivio le 31 décembre 2018.

A compter le 1^{er} janvier 2019, l'Établissement Permanent Italien contribue à la formation du compte de résultat de Covivio.

4.5.4.1 Résultat d'exploitation

4.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Dont Ets Italien 2023	Dont Ets Italien 2022
Recettes locatives	105 613	107 457	63 382	66 074
Bureaux	105 613	107 457	63 382	66 074
Activité Marchands de Biens	14 000	1	14 000	1
Prestations de services	34 769	30 684	2 559	2 988
TOTAL	154 382	138 141	79 941	69 063

La variation du Chiffre d'affaires s'explique par la diminution des loyers liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2022 compensée par l'indexation compensée par l'augmentation des prestations de services (refacturation de prestations aux filiales) et de l'activité marchands de biens

4.5.4.1.2 Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

Les reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation comprennent essentiellement :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	Dt Établissement Italien
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	3 507	1 265
Provision pour litiges liés au patrimoine	2 793	1 265
Provision Cotisation URSSAF sur AGA	527	
Provision pour départ		
Provision pour pension et médaille		
Provision Médaille du travail	186	
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	13 404	2 250
Reprises de dépréciations sur stocks	26 683	26 683
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	6 381	5 077
Transferts de charges	9 691	156
Frais d'émission d'emprunt	8 252	
Avantages en natures accordés aux salariés	112	
Intéressement placé en actions	1 064	
Contrat professionnel	106	
Refacturation frais de personnel		
Remboursement assurance et autres coûts de fonctionnement	156	156
TOTAL REPRISES SUR PROVISIONS, DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERTS DE CHARGES	59 666	35 430

4.5.4.1.3 Charges d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Dt Établissement Italien 2023	Dt Établissement Italien 2022
Achats – Marchands de biens	32	170	32	170
Variation de stock – Marchands de Biens	40 515	2 863	40 515	2 863
Autres achats et charges externes ⁽¹⁾	47 765	42 057	16 191	18 972
Impôts taxes et versements assimilés	12 674	12 391	8 021	8 443
Frais de personnel	41 204	43 029	8 412	9 585
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions ⁽²⁾	120 395	78 981	96 064	56 451
Autres charges d'exploitation ⁽³⁾	5 291	3 086	3 095	2 431
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	267 877	182 578	172 331	98 915

(1) L'augmentation du poste Autres achats et charges externes provient essentiellement du poste frais d'émission d'emprunt.

(2) Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions donné dans la note :

(En milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Dt Établissement Stable 2023	Dt Établissement Italien 2022
Amortissements immobilisations incorporelles	1 519	890	251	1
Amortissements sur immeubles locatifs	37 383	43 255	29 076	33 309
Amortissements des matériels et mobiliers	433	479	85	87
Amortissements du mali de fusion	1 085	1 090		
Charges à répartir	3 442	2 477	942	975
Sous-total dotations aux amortissements	43 862	48 191	30 354	34 372
Dépréciation des stocks MDB		1 873		1 873
Dépréciation des comptes clients	1 738	3 053	1 068	1 580
Dépréciation des immobilisations	73 173	23 311	64 427	17 897
Provisions pour risques et charges ⁽⁴⁾	1 623	2 553	215	729
Sous-total dotations dépréciations et provisions	76 533	30 790	65 710	22 079
TOTAL	120 395	78 981	96 064	56 451

(3) Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement aux pertes sur créances irrécouvrables 3 118 K€, la rémunération des membres du conseil 581 K€ et 1 500 K€ d'indemnité de résiliation.

(4) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 4.5.3.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 764 K€, les provisions liées au patrimoine 575 K€ et les provisions indemnités fin de carrières 284 K€.

4.5.4.2 Résultat Financier

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2023	31/12/2022	Dt Établissement Italien 2023	Dt Établissement Italien 2022
Produits financiers de participations		441 205	286 826	50 241	41 293
Dividendes reçus des filiales et participations	2.1	441 205	286 826	50 241	41 293
Produits financiers sur cautions données			0		
Prêts et autres produits assimilés		9 718	9 015	193	0
Revenus des prêts au personnel		2	2		0
Revenus des prêts aux filiales		9 716	9 014	193	
Autres intérêts et produits assimilés		119 745	151 984	410	796
Intérêts des comptes courants groupe		5 911	3 796	373	137
Produits sur instruments financiers		49 244	14 718		
Produits sur Billets de trésorerie		59	3 880		
Revenu des comptes à terme		1 688	2 379		
Primes et Soutles reçues		24 490	9 912		
Autres produits		1 976	638	37	541
Intérêts statutaires		2 731	3 232		
Bonis de Fusion	2.2	33 647	113 430		117
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	16 762	60 877	2 134	19 996
Reprises de provisions R & C financiers					
Reprises provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants		838	20 820		
Reprises provision po/risques actions Propres		6 904			
Reprises de provisions/immobilisations financières	4.5.3.1.6	2 174	32 306	2 134	19 996
Reprises de provisions Mali Actif Financiers					
Transferts de charges financières		6 846	7 750		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		122	3		
Total des produits financiers		587 552	508 706	52 979	62 086
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		397 059	96 204	31 972	6 577
Provisions pour risques financiers					
Provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants		5 569	3 422		
Provision pour risques financiers – actions Propres		9 885	11 465		
Provisions sur immobilisations financières ⁽¹⁾	4.5.3.1.6	377 501	79 822	31 972	6 577
Provisions Mali Actif Financiers					
Autres provisions financières		4 104	1 495		
Intérêts et charges assimilées		146 317	107 445	22 843	28 469
Intérêts des emprunts et des SWAP		78 975	60 617	12 023	12 776
Intérêts des comptes courants groupe		9 367	3 676	884	436
Intérêts bancaires et opérations de financements		4 588	4 114		
Malis de fusion	2.2	13 143	625		
Primes et soutles payées			3 713		3 713
Étalement des Primes et Soutles	4.5.3.2.3	40 126	34 552		
Étalement juste valeur sur Instruments Financiers		111	111		
Reprise différence évaluation des instruments financiers	4.5.3.4				
Autres charges financières		6	36	9 936	11 545
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	24		
Charges nettes sur cessions d'actions propres		8 928	2 897		
Total des charges financières		552 304	206 570	54 815	35 047
RÉSULTAT FINANCIER		35 248	302 135	- 1 836	27 039

(1) Correspond aux dépréciations liées aux titres de participations pour 376 016 K€ (cf. 4.5.3.1.6 et 4.5.3.1.7), aux actions propres pour 15 K€ (contrat de liquidité) et aux actions propres en attente d'attributions aux salariés et d'affectation aux plans pour 1 470 K€.

4.5.4.2.1 Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales figurent dans le tableau des filiales et participations 4.5.6.6

4.5.4.2.2 Détail des bonis et malis de fusion de l'exercice

(En milliers d'euros)

Sociétés	Imputation comptable			
	Produit financier (boni de fusion)	Charge financière (mali de fusion)	Affectation au compte du sous-jacent	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
Marina Fréjus			3	
Factor E			13 140	
SCI Pompidou	9 891			
Orly Promo	53			
SCI Le Ponant	17 454			
SCI 1 rue de Chateaudun	6 198			
Silexpromo	52			
TOTAL	33 647	13 143	0	0

4.5.4.2.3 Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

(En milliers d'euros)

	31/12/2023	Dt Établissement Italien 2023
Reprises de provisions pour risques et charges financières	9 916	2 134
Reprises de dépréciations liées aux titres :	2 994	2 134
Reprises de dépréciations sur titres	2 157	2 134
Reprise de provisions pour risques – comptes courants	838	
Autres reprises de provisions à caractère financier	6 921	0
Reprise de provisions pour risques – actions propres	6 904	
Reprises de provisions sur actions propres	18	
Reprises de provisions sur VMP		
Reprise provisions po/risques SWAP		
Reprise de provisions sur Mali financiers		
Transfert de charges financières	6 846	0
Frais sur attribution d'actions aux salariés	6 846	
TOTAL	16 762	2 134

4.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel d'un montant de 13,83 M€ est principalement impacté par les plus-values de cessions d'immeubles à savoir 19,9 M€ minorées des moins-values de titres pour 1,20 M€ et mises aux rebuts et frais sur ventes pour 4,99 M€.

Produits (en K€)	31/12/2023	31/12/2022	Dt Ets		Charges (en K€)	31/12/2023	2023 Net	31/12/2022	2022 Net	Dt Ets	
			Italien	Italien au						Italien au	Italien au
			31/12/2023	31/12/2022						31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	169	2 257	123	2 252	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	87	82	83	2 174	5	1
Produits divers					Charges diverses	6	- 6	1	- 1	5	1
Produits exceptionnels sur crédit bail					Charges sur crédit bail		0				
					Opération abandonnée		0		0		
Produits exceptionnels sur location	169	2 257	123	2 252	Charges sur location simple	81	88	81	2 175		
Produits sur opérations en capital	117 204	221 461	29 586	91 383	Charges sur opérations en capital	103 474	13 731	212 580	8 881	23 823	98 818
Produits sur cessions de constructions	88 613	90 946	29 430	90 929	Valeur comptable des constructions cédées	68 755	19 858	93 342	- 2 396	22 578	93 342
Produits sur cessions des autres immobilisations cédées					VNC des autres immobilisations cédées	4 999	- 4 999	8 392	- 8 392	1 179	5 193
Produits sur cessions des immobilisations incorporelles	756				VNC immobilisations incorporelles	759	- 3	2	- 2		
Produits sur cessions des actions propres	27 967	41 562			VNC des actions propres cédées	28 894	- 927	42 379	- 817		
Produits sur cessions de titres ⁽¹⁾	- 247	88 474	41	355	Valeur comptable des titres cédés ⁽¹⁾	30	- 277	68 058	20 416	30	282
Produits exceptionnels divers	115	478	115	98	Charges diverses	36	79	406	72	36	
Reprises sur provisions	125	0	0	0	Dotations aux amortissements et provisions	99	25	101	- 101	0	0
Provisions amortissements dérogatoires	125				Amortissements dérogatoires	99	25	101	- 101		
Crédit bail – Reprises provisions ART 64					Crédit bail – Dotations aux provisions ART 64		0		0		
Reprises provisions pour impôts					Dotations aux amortissements		0		0		
Produits exceptionnels	117 498	223 717	29 709	93 635	Charges exceptionnelles	103 660	13 838	212 763	10 954	23 828	98 819
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	13 838	10 954	5 881	- 5 184							

* Produits sur cessions et valeur comptable des titres cédés.

(En milliers d'euros)	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
NOMISMA SPA	24	23	1
Zarabella	17	7	10
République *	- 288		- 288
TOTAL	- 247	30	- 277

(1) les 288 K€ correspondent à l'ajustement de prix sur la cession des titres en liens avec l'activité parking effectués en 2022.

4.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices

L'établissement français de Covivio est soumis au régime SIIC ; au titre de 2023, le résultat fiscal taxable est un bénéfice de 8 523 891,20 €

L'impôt sur les sociétés au titre de 2023 s'élève à 946 343 euros.

Un crédit d'impôt mécénat au titre de 2023 est imputé sur l'impôt sur les sociétés pour un montant de 96 528 euros soit un solde d'impôt au titre de 2023 de 849 815 euros.

Le solde des crédits mécénat au 01/01/2023 de 114 021 euros sera impacté lors du versement de l'impôt sur les sociétés.

Le régime SIIC permet l'exonération :

- des revenus provenant de la location d'immeubles
- des plus values réalisées sur la cession d'immeuble à des entreprises non liées
- des dividendes provenant des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC ou non soumises.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distributions suivantes :

- 95% du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation
- 70% des plus values de cession d'immeuble et part de filiale ayant opté doit être distribué avant la fin du 2^e exercice qui suit celui de leur réalisation
- 100% des dividendes provenant des filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit de leur perception.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des catégories de revenu le coefficient de distribution lui correspondant, limité au montant du résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

Suite à la fusion de Beni Stabili dans Covivio, l'établissement permanent de Covivio en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIC) et est assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières en Italie au taux de 20% depuis 2019.

4.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Au 31.12.2022, Covivio avait un déficit fiscal reportable de 283 941 775 €.

Au titre de l'exercice 2023, le montant des déficits utilisés est de 4 761 945 €

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève désormais à 279 179 830 €.

4.5.4.6 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charges une somme de 30 856 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissement et loyers excédentaires de véhicules pris en location).

Au cours de l'exercice écoulé, Covivio n'a pas engagé de frais relevant des articles 223 quinquies et 39-4 du Code général des impôts. Pour rappel les frais visés par ces articles correspondent à des dépenses somptuaires telles que dépenses de chasse, yacht, bateaux de plaisance à voile ou à moteur.

L'article 223 quater précise que les entreprises passibles de l'impôt sur les sociétés doivent faire apparaître ces charges dans leur comptabilité et les soumettre chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire.



4.5.5 Engagements hors bilan

4.5.5.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés (en M€)	Échéance	31/12/2023	31/12/2022
Engagements liés aux activités opérationnelles (A + B + C)		78,5	285,4
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		45,2	254,4
Travaux restants à engager immeubles en développement		43,2	252,5
Cautions bancaires et autres garanties données		2,0	2,0
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		1,3	13,9
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité « loyers à verser »		1,3	13,9
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		32	17,1
Promesses de ventes d'actifs données ⁽¹⁾		30,1	17,1
Garanties locatives sur actifs vendus		1,9	0,0

(1) Promesse de vente.

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.1.6.7.1.
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition ou création) 596 894 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.

4.5.5.1.1 Les swaps

Emprunteur à taux variable, Covivio est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (*swaps*, *caps* et *floors*).

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Covivio ont fait l'objet de contrat de *swap*.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
18/02/2016	14/10/2024	swap	CM CIC	0,50%	50 000	- 1 171
21/06/2017	21/06/2024	swap	ING	0,76%	75 000	- 1 119
31/12/2018	30/06/2028	swap	ING	0,83%	50 000	3 105
15/01/2020	15/01/2027	swap	SG	Euribor 3M+1,10%	550 000	- 18 653
15/01/2020	15/01/2030	swap	SG	0,45%	400 000	48 952
15/01/2020	15/01/2031	swap	CACIB	0,84%	75 000	7 009
15/04/2020	15/01/2032	swap	LCL	1,04%	70 000	6 431
15/01/2020	15/01/2031	swap	SG	1,18%	150 000	10 635
23/06/2020	24/06/2027	swap	SG	Euribor 3M+0,0660%	100 000	- 8 434
23/06/2020	24/06/2030	swap	CACIB	Euribor 3M+0,0685%	250 000	- 36 974
15/01/2021	15/01/2032	swap	CACIB	Euribor 3M+0,88%	200 000	20 722
17/01/2022	17/01/2033	swap	NATIXIS	Euribor 3M+0,875%	130 000	20 705
17/01/2022	15/01/2032	swap	ING	Euribor 3M+0,885%	100 000	14 531
17/01/2022	15/01/2032	swap	CACIB	Euribor 3M+0,83%	100 000	14 724
17/01/2022	17/01/2033	swap	LCL	Euribor 3M+0,838%	100 000	16 088
17/01/2022	17/01/2028	swap	SG	0,41%	550 000	- 35 636
31/03/2022	15/01/2032	swap	NATIXIS	1,11%	75 000	6 502
31/03/2022	15/01/2032	swap	CIC	1,16%	100 000	8 293
18/04/2028	15/04/2032	swap	CACIB	2,14%	150 000	841
15/10/2024	05/06/2032	swap	NATIXIS	2,84%	100 000	4 269
15/10/2024	05/06/2032	swap	CACIB	2,83%	200 000	8 463
15/10/2024	15/10/2029	swap	SG	2,74%	200 000	5 876
15/01/2030	15/07/2034	swap	CIC	2,28%	150 000	1 184

4.5.5.1.2 Les caps et floors

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Covivio ont fait l'objet de contrat de *caps* et *floors*.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
17/01/2028	15/01/2032	C. <i>SWAPTION</i>	LCL	Euribor 3M	70 000	- 3 678
20/01/2021	22/04/2024	A – floor	CACIB	Euribor 3M	100 000	0
15/01/2032	16/01/2034	V – P <i>SWAPTION</i>	CACIB	Euribor 3M	200 000	- 1 056
15/04/2032	17/04/2034	V – P <i>SWAPTION</i>	CACIB	Euribor 3M	150 000	- 1 880
17/07/2034	15/07/2036	V – P <i>SWAPTION</i>	CIC	Euribor 3M	150 000	- 1 972

Établissement Italien

Néant

4.5.5.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus (en M€)	Échéance	31/12/2023	31/12/2022
Engagements liés au financement		1 465,0	1 225,0
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 465,0	1 225,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		474,1	725,1
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir »		377,0	455,5
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		23,8	
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		30,1	17,1
Travaux restants à engager (immobilisations)		43,2	252,5

4.5.6 Renseignements divers

4.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice

2023 – Covivio France		2023 – Covivio Italie		Total	Total
				2023	2022
Cadres	146	Managers	7	153	162
Agents de maîtrise	14	Supervisors	22	36	37
Employés		Employees	49	49	52
TOTAL HORS APPRENTIS	160	TOTAL HORS APPRENTIS	78	238	251
Apprentis – Contrats Pro	21	Apprentices	0	21	15
TOTAL FRANCE	181	TOTAL ITALIE	78	259	266

L'effectif moyen de la société au titre de 2023 s'élève à 183,08 en France et 79,19 en Italie.

4.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion

4.5.6.2.1 Rémunération des membres du conseil

Les membres du conseil de Covivio ont perçu une rémunération de 581 403 € en 2023 contre 707 000 € en 2022.

4.5.6.2.2 Rémunération de la Direction Générale

Les membres de la Direction Générale et le Président du Conseil d'Administration de Covivio ont perçu une rémunération globale de 2 641 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites.

Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

En cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants, sous réserve du respect des conditions de performances :

- Christophe KULLMANN (Directeur Général) : l'indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté plafonnée à 24 mois de rémunération, soumise à deux conditions :

1. la première liée à l'ANR
2. la deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel.

- Olivier ESTEVE : l'indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté plafonnée à 24 mois de rémunération, soumise à deux conditions :

1. la première liée à l'ANR
2. la deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel.

4.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées sont conclues à des conditions normales eu égard au marché ou sont non significatives.

Le terme de parties liées tel qu'il est présenté ici est défini à l'article R. 123-199-1 du Code de commerce. Il couvre notamment toutes les entités consolidées par Covivio et ce, quelle que soit la méthode de consolidation retenue. Il couvre également :

- les personnes ou les membres de la famille proche des personnes exerçant un contrôle conjoint, une influence notable, ou faisant partie des principaux dirigeants de Covivio
- les entités contrôlées, conjointement contrôlées, sur lesquelles il est exercé une influence notable, ou dirigées par les personnes définies au point précédent.

4.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées 2023

Le tableau ci-dessous comprend l'ensemble des transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, y compris les transactions réalisées avec les filiales détenues à 100%.

(En milliers d'euros)	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	
Participations	5 293 057
Créances rattachées à des participations	
Prêts	1 415 705
Créances clients et comptes rattachés	67 272
Autres créances	
Emprunts et dettes financières divers LT	3 978
Emprunts et dettes financières divers CT	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	533
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	157 506
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0
Autres dettes	0
Produits de participations	441 183
Autres produits financiers	28 296
Charges financières	- 19 305

4.5.6.5 Actions Gratuites

En 2023, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio pour un total de 166 087 actions.

Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2023				
	Mandataires sociaux avec condition de performance ⁽¹⁾	Mandataires sociaux – avec condition de performance ⁽²⁾	Mandataires sociaux – avec condition de performance ⁽³⁾	Mandataires sociaux et/ou salariés sans condition de performance	Plans collectifs pour collaborateurs et dirigeants
Date d'attribution	21-févr.-23	21-févr.-23	21-févr.-23	21-févr.-23	23-nov.-23
Nombre d'actions attribuées	16 393	10 929	27 321	7 729	103 715
Cours de l'action à la date d'attribution	62,00 €	62,00 €	62,00 €	62,00 €	43,82 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Période d'incessibilité					
Dividende 2023 par action	3,75	3,75	3,75	3,75	3,61
Dividende 2024 par action	3,75	3,75	3,75	3,75	3,54
Dividende 2025 par action	3,75	3,75	3,75	3,75	3,48
Valeur de l'action gratuite	51,16 €	51,16 €	51,16 €	51,16 €	33,70 €
Valeur de l'avantage	16,65 €	14,44 €	32,92 €	41,15 €	23,76 €

Au 31/12/23, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 596 894 actions.

4.5.6.6 Filiales et participations

(Article L 233-15 du Code de commerce)

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part de capital détenu (en%)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés
				brute	nette	
I. Renseignements détaillés						
A. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)						
1) Activités immobilières						
a) Locative						
FDR7	3	822	100,00	825	825	1 280
SAS Technical	102 026	- 36 424	100,00	358 640	358 640	2 208
SCI Le Ponant 1986 tuppée le 31 12 2023						
SCI Atlantis	2	9 632	100,00	28 429	28 429	27 464
SCI Iméfa 127	81 788	0	100,00	103 476	103 476	
Latécoère	4 714	- 30 911	50,10	30 851	30 851	
SCI du 32 avenue P Grenier	157	6 226	100,00	20 610	20 610	12 100
SCI du 40 rue JJ Rousseau	24	- 3	100,00	12	12	6 400
SCI du 3 place Chaussy	15	0	100,00	234	234	3 473
SARL BGA Transactions	50	- 28 816	100,00	3 210	3 210	4 790
SCI du 9 rue des Cuirassiers	85	- 17 665	50,10	5 693	4 961	40 726
SCI du 15 rue des Cuirassiers	159	- 6 088	50,10	1 072	1 072	
SCI du 10B ET 11 A 13 allée des Tanneurs	32	1 290	100,00	1 441	1 441	7 682
SCI du 1 rue de Chateaudun tuppée le 31 12 2023						
SCI du 125 avenue du Brancolar	25	- 292	100,00	7	7	9 965
SARL du 106-110 rue des Troènes	9	- 1 282	100,00	9	9	2 638
SCI du 20 avenue Victor Hugo	12	- 334	100,00	3	0	2 850
SNC Palmer Plage	4 811	- 5 550	100,00	1 917	1 917	26 687
SCI Dual Center	1 352	1 170	100,00	1 500	1 500	2 200
SCI Pompidou tuppée le 30/11/2023						
Office CB 21	330 447	7 144	75,00	247 695	158 794	4 957
SCI Lenovilla	8	9 994	50,10	34 287	34 287	9 937
SCI Latécoère 2	2	- 3 560	50,10	1	0	58 196
SCI Meudon SAulnier	1	- 9 699	99,90	1	0	27 270
SCI Charenton	3 201	22 150	100,00	16 001	0	53 147
SCI Avenue de la Marne	50	- 4 025	100,00	50	50	88 852
Omega B	26 928	3 496	100,00	38 983	38 983	114 203
SCI Rueil B2	1	5 914	99,90	11	0	77 839
SCI Factor E tuppée le 31 07 2023						
SNC WELLIO	2	566	99,90	20 001	0	7 287
SCI Cité Numérique	1	- 1 157	99,90	1	1	33 302
SCI Danton Numérique	1	- 11 564	99,90	1	1	127 688
SCI N2 BATIGNOLLES	6	8 754	50,00	10 314	7 734	72 269
SAS 6 rue Fructidor	4 795	39 946	50,10	24 787	0	102 397
SCI Terres neuves	1	- 187	99,90	1	0	591
SCI de la Louisiane	1	- 85	99,90	1	0	4 296
SCI Meudon Juin	1	0	99,90	1	0	29 335
b) Sociétés étrangères						
Covivio 7 Spa	520	6 407	100,00	17 654	9 060	
Central SicaF	50 007	602 705	51,00	334 730	310 859	
Covivio Immobiliare 9 SpA	120	89 401	100,00	90 554	76 547	
SAS Covivio Alexanderplatz	20 418	223 246	55,00	141 214	127 337	
Covivio Dev Strading ex Aktivita Immobiliiri 2	10	11 391	100,00	10 226	10 226	24 242

Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
	311	242	1 003	
	39 085	165 322	154 955	
	738	14 571	1 000	
	259	- 2 485	1 500	
	7 566	4 640	5 005	
	19 327	6 573		
	1 903	491		
	1 141	897	544	
	1 080	824	713	
	2 707	33 417	33 860	
	8 666	- 4 150		
	3 512	447		
	1 685	56	500	
	845	7 233	1 024	
	25	- 532		
	0	- 138		
	467	- 720		
	7 271	18 409		
	513	487		
	661	9 890	386	
	0	8 078	4 957	
	15 578	8 442	9 418	
	4 846	- 10 405		
	12	- 10 845		
	6 386	- 27 551	4 000	
	8 755	4 967		
	0	- 16 871		
	1 142	- 25 590		
	618	20 532	22 000	
	0	- 2 590		
	3 020	424		
	3 557	- 2 188		
	581	- 4 442		
	1 400	- 49 343		
	0	- 495		
	0	- 3 452		
	0	- 13 592		
	0	2 134		
	58 726	19 672	34 618	
	4 744	- 2 098	5 530	
	0	- 4 853		
	0	- 558		

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part de capital détenu (en%)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés
				brute	nette	
Zabarella 2023 Srl ex Covivio Attivita Immobiliari 3	14	21 405	64,74	13 876	13 865	
Covivio Development Italy SpA SIINQ	50	493 004	100,00	469 476	469 476	
Covivio Attivita Immobiliari 4	10	24	100,00	35	24	
Covivio Attivita Immobiliari 5	10	20	100,00	30	28	
c) Marchand de biens						
SARL GFR Ravinelle	952	957	99,98	1 734	1 734	
d) Promotion immobilière						
Latepromo	1	814	99,90	1	1	
SNC Bordeaux lac	1	- 1 431	99,90	1	0	
SNC Sucy parc	1	- 198	99,90	1	0	1 194
SNC Gambetta le Raincy	1	- 167	99,90	1	0	1 287
SNC Orly promo tuppée le 30 11 2023						
Silexpromo tuppée le 31 12 2023						
SCI du 21 rue jean Goujon	1	- 2 041	99,90	1	1	177 520
SNC Villouvette Saint Germain	1	409	99,90	1	1	
SNC la marina Fréjus tuppée le 31 03 2023					0	
SNC Normandie Niemen Bobigny	1	- 231	99,90	1	0	2 252
SNC Meudon Bellevue	1	315	99,90	1	1	
SNC Valence Victor Hugo	1	- 42	99,90	1	0	1 048
SNC Nantes Talensac	1	- 211	99,90	1	0	1 937
SNC Marignane Saint Pierre	1	- 22	99,90	1	0	176
SNC N2 Batrignolles Promo	10	- 787	50,00	164	164	
SNC Fructipromo	1	10	99,90	1	1	
SNC Jean Jacques BOSC	1	- 40	99,90	1	0	400
SNC André Lavignolle	1	- 61	99,90	1	0	45 615
SCCV Chartres avenue de Sully	2	0	99,90	2	2	
SCCV Bobigny Le 9 ^e Art	2	0	60,00	1	0	2 467
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	1	0	50,00	1	1	6 183
SNC Saint Germain Hennemont	1	654	99,90	1	1	90
SNC Antony avenue de Gaulle	1	840	99,90	1	1	
SNC Aix en Provence Cézanne	1	- 7	99,90	1	0	459
SAS HOTEL N2	369	2 842	100,00	1 851	1 351	1 072
SNC Boulogne Jean Bouveri	1	0	99,90	1	1	5
SNC Anjou Promo	1	0	99,90	1	1	
2) Activité parking						
Trinité	1 428	7 276	100,00	10 898	10 898	
3) Activité prestations						
SNC Covivio Property	10 311	- 5 976	100,00	23 259	2 145	
Covivio Développement	200	- 2 803	100,00	1 852	0	148
Covivio Hotels Gestion	37	4	100,00	37	37	
Foncière Margaux	40	- 45	100,00	34	0	19
Covivio2	12 927	- 12 482	100,00	12 927	7 837	26 969
Euromarseille 1	8 501	10 355	50,00	8 587	8 587	2 953
Euromarseille 2	3 501	- 1 719	50,00	3 564	3 564	21 143
Covivio Sgp	592	2 153	100,00	1 395	1 395	
Télimob Paris SARL	552	23 089	100,00	57 670	57 670	1 677
Covivio Participations	1	34	100,00	1	1	
FDR PROPTECH	3	- 189	100,00	3	3	
Covivio Holding GmbH	25	1 183 319	100,00	1 021 043	1 021 043	135 000
Covivio Office GmbH	25	674 693	100,00	678 759	498 316	18 200

B. Participation (10 à 50 % du capital détenu par la société)

1) Activités immobilières

a) Locative

Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
	0	- 434		
	14 623	15 765	9 934	
	0	- 10		
	0	- 2		
	0	59		
	0	17 097	7 992	
	0	177		
	0	- 76		
	0	- 478		
	0	- 4		
	0	45	3 796	
	2 266	- 2 145		
	0	67		
	0	- 2		
	0	102		
	0	13	999	
	0	- 50		
	0	- 133		
	0	- 121		
	0	1 653	534	
	0	4 738	4 965	
	0	- 3		
	0	331		
	0	321		
	0	- 3 232		
	0	1 582		
	0	639		
	0	2 076		
	0	- 21		
	4 393	- 515		
	0	0		
	0	0		
	1 530	- 22		
	9 064	- 2 190		
	10 270	- 267		
	2 433	1 111	593	
	0	- 10		
	0	1 855		
	0	435		
	0	234		
	1 237	243		
	0	- 289		
	0	- 23		
	0	227		
	31	73 182	50 000	
	286	197		

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part de capital détenu (en%)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés
				brute	nette	
Cœur d'Orly Promotion	37	- 275	50,00	19	18	281
Covivio Hotel SCA	592 566	1 719 279	43,84	1 325 048	1 325 048	
Real Estate Solution & Technology	10	163	30,00	3	3	
Fondo Porta di Romana	113 760	- 2 264	32,01	36 609	36 609	

II. Renseignements globaux sur les autres titres

A. Filiales non reprises au paragraphe 1

- a) Filiales Françaises (ensemble)
- b) Filiales Étrangères (ensemble)

B. Participations non reprises au paragraphe 1

a) Dans les Sociétés Françaises

(Oséo/Finantex/MRDIC/FNAIM)

7 7

b) Dans les Sociétés Étrangères

III. Renseignements globaux sur les titres

A. Filiales I + II

a) Filiales Françaises (ensemble)	650 165	583 467		1 408 793	1 203 300	1 256 643
b) Filiales Étrangères (ensemble)	21 202	2 702 910		2 442 866	2 225 920	177 442

B. Participations I + II

a) Dans les Sociétés Françaises	592 603	1 719 004		1 325 074	1 325 073	281
b) Dans les Sociétés Étrangères	113 770	-2 101		36 612	36 612	0

* Information non disponible à la date d'arrêté

Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
	0	274		
	43 548	64 530	81 220	
	1 095	9		
	0	2 848		
	233 576	173 649	294 362	
0	19 684	83 323	65 464	
	43 548	64 804	81 220	
0	1 095	2 857	0	

4.5.6.7 Activité de la société en matière de recherche et développement

Covivio n'a pas effectué d'activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

4.5.6.8 Évènements post clôture

Pas d'évènements post clôture

4.5.6.9 Résultats de la société des 5 derniers exercices

en €	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
I – Capital en fin d'exercice					
a. Capital social	261 659 718	283 632 696	283 946 073	284 358 288	303 019 167
b. Nombre des actions ordinaires existantes	87 219 906	94 544 232	94 648 691	94 786 096	101 006 389
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-	-			
d. Nombre maximal d'actions futures à créer	0	0			
d1. Par conversion d'obligations	0	0			
d2. Par exercice de droits de souscription	454 604	493 337	593 884	560 932	596 894
II – Opérations et résultats de l'exercice					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	192 704 669	162 448 070	148 056 160	138 141 441	154 382 455
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	549 701 041	432 491 376	430 333 009	394 331 981	415 178 197
c. Impôts sur les bénéfices	2 405 898	- 43 444	10 769 841	245 042	3 887 580
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	308 864	0	0	0	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	293 940 535	318 811 426	287 595 138	282 953 806	- 8 417 362
f. Résultat distribué	418 655 549	340 359 235	354 932 591	355 447 860	333 321 084
III – Résultat par action					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	6,27	4,57	4,43	4,16	4,07
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	3,37	3,37	3,04	2,99	- 0,08
c. Dividende attribué à chaque action	4,80	3,60	3,75	3,75	3,30
IV – Personnel					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	157	252	253	264	262
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	21 528 733	23 513 951	26 386 666	32 455 632	31 087 501
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Œuvres Sociales, etc.)	10 056 013	10 053 554	9 669 575	10 573 640	10 116 003

4.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée cidessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 82153 et R. 821180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance 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, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ciavant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.



Évaluation des titres de participation, des créances rattachées et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2023, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette de 6 228 M€, soit 73 % du total de l'actif. Comme indiqué dans la note 4.5.2.3 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, ils sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.</p> <p>Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'EPRA NDV publié.</p> <p>À la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.</p> <p>Comme indiqué dans la note 4.5.2.6 « Provisions pour risques et charges » de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés. Compte tenu du poids des titres de participation et des créances rattachées au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuels liées comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ; ● examiner, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment que : <ul style="list-style-type: none"> ● les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant ; ● les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit « Evaluation des actifs immobiliers » ; ● analyser le niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées par rapprochement de l'actif net réévalué à la valeur nette comptable ; ● apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ; ● examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés ; ● apprécier le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.

Évaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2023 une valeur de 1 408 M€ au regard d'un total bilan de 8 535 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par votre société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de production et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 4.5.2.2 « Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels, à chaque arrêté, votre société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur, auquel cas une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, à la valeur nette comptable des immeubles.</p> <p>L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par votre société.</p> <p>De plus, le contexte économique, marqué par l'inflation et l'augmentation des taux d'emprunt, crée une incertitude sur les estimations retenues par les experts indépendants pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché, et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif des impacts de celle-ci dans les comptes annuels et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces actifs immobiliers.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par votre société.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et des modes de rémunération définis par votre société ; ● prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre société ; ● examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valeur vénale des actifs immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ; ● analyser les hypothèses retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant, dans le contexte économique marqué par l'inflation et l'augmentation des taux d'emprunt, aux données de marché disponibles ; ● nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ; ● contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable ; ● recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de votre société ; ● apprécier le caractère approprié des informations fournies dans la note 4.5.2.2 de l'annexe aux comptes annuels.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 4416 du Code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-374, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 221-09 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 221-011 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par votre assemblée générale du 22 mai 2000 pour le cabinet MAZARS et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2023, le cabinet MAZARS était dans la vingt-quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la onzième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 18 mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Claire Gueydan-O'Quin

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein





Renseignements financiers

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

4.7.1	Bilan au 31 décembre 2023	404
4.7.1.1	Actif	404
4.7.1.2	Passif	406
4.7.2	Compte de résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2023	408
4.7.3	Extrait de la note annexe	410
4.7.3.1	Principaux événements de l'exercice	410
4.7.3.2	Informations sur le régime spécial en vertu de l'article 1, paragraphe 141-bis, loi 296 de 2006	411
4.7.4	Capitaux propres (fonds de dotation)	417
4.7.5	Tableaux et précisions de certains postes patrimoniaux et économiques	418
4.7.5.1	Données patrimoniales	418
4.7.5.2	Actif circulant	422
4.7.5.3	Comptes de régularisation	423
4.7.5.4	Données économiques	424
4.7.5.5	Ajustements de la valeur des actifs financiers : réévaluations	426
4.7.5.6	Impôts	426

4.7.1 Bilan au 31 décembre 2023

4.7.1.1 Actif

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
A) Créances envers les actionnaires pour des paiements encore dus	–	–
Créances envers les actionnaires pour des paiements encore dus a)	–	–
B) Immobilisations		
I Immobilisations incorporelles :		
4) Concessions, licences, marques et droits connexes	4 648 323	1 835 082
Total I	4 648 323	1 835 082
II Immobilisations corporelles		
1) terrains et constructions		
● immeubles d'investissement	1 070 126 651	1 210 021 629
● immeubles en phase de développement	81 761 104	71 159 573
● biens d'équipement	9 888 222	12 656 112
4) autres biens	761 970	799 787
5) immobilisations en cours et acomptes		
● travaux en cours sur des immeubles d'investissement et de développement	17 555 201	8 098 663
● acomptes	3 560 000	–
Total II	1 183 653 148	1 302 735 764
III Immobilisations financières		
1) participations dans :		
a) des sociétés contrôlées	919 611 405	903 017 078
b) des sociétés affiliées	50 477 419	34 920 198
d-bis) d'autres sociétés	4 078 252	4 562 922
Total 1)	974 167 076	942 500 198
2) créances		
a) envers les sociétés contrôlées	13 997 703	–
Total 2)	13 997 703	–
4) instruments financiers dérivés actifs	–	–
Total 4)	–	–
Total III	988 164 779	942 500 198
TOTAL IMMOBILISATIONS B)	2 176 466 250	2 247 071 044

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
C) Actif circulant		
I Stocks :		
6) terrains et constructions		
● immeubles achetés en vue de revente	—	13 800 000
● immeubles pour location en phase de cession	29 935 510	6 260 000
Total I	29 935 510	20 060 000
II Créances :		
1) commerciales :		
● dues dans les 12 mois	1 372 669	11 107 991
● dues au-delà de 12 mois	14 598 721	15 537 917
Total 1)	15 971 390	26 645 908
2) détenues sur les sociétés contrôlées :		
● dues dans les 12 mois	2 337 454	1 461 833
● dues au-delà de 12 mois	—	—
Total 2)	2 337 454	1 461 833
3) détenues sur les sociétés affiliées :		
● dues dans les 12 mois	—	—
● dues au-delà de 12 mois	—	—
Total 3)	—	—
5-bis) créances fiscales :		
● dues dans les 12 mois	1 361 609	5 378 632
● dues au-delà de 12 mois	116 659	116 659
Total 5-bis)	1 478 268	5 495 291
5-ter) impôts constatés d'avance :		
● dues dans les 12 mois	—	—
● dues au-delà de 12 mois	42 844 227	32 943 380
TOTAL 5-TER)	42 844 227	32 943 380
5-quater) sur d'autres tiers :		
● dues dans les 12 mois	402 172	5 525 905
● dues au-delà de 12 mois	18 000	69 346
Total 5-quater)	420 172	5 595 251
Total II	63 051 511	72 141 663
III Actifs financiers qui ne constituent pas		
d'immobilisations :		
1) participations dans des sociétés contrôlées	—	—
7) actifs financiers vis-à-vis des sociétés contrôlées pour la gestion centralisée de la trésorerie	10 436 933	5 815 513
Total III	10 436 933	5 815 513
IV Trésorerie :		
1) dépôts bancaires et postaux	1 458 621	983 490
Total IV	1 458 621	983 490
TOTAL ACTIF CIRCULANT C)	104 882 575	99 000 666
D) Comptes de régularisation	1 298 541	1 322 285
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION D)	1 298 541	1 322 285
TOTAL ACTIF (A + B + C + D)	2 282 647 366	2 347 393 995

4.7.1.2 Passif

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
A) Fonds de dotation (capitaux propres)		
III Réserves de réévaluation	1 118 719 081	1 118 719 081
VI Autres réserves	534 646 908	572 516 166
VII Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus	—	—
IX Bénéfice (perte) de l'exercice	- 59 348 111	114 177
TOTAL FONDS DE DOTATION A)	1 594 017 878	1 691 349 424
B) Provisions pour risques et charges		
2) pour impôts, même différés		
a) impôts	2 900	2 900
b) impôts différés	14 220 573	10 969 981
Total 2)	14 223 473	10 972 881
3) instruments financiers dérivés passifs	—	—
Total 3)	—	—
4) autres	1 423 721	2 473 279
Total 4)	1 423 721	2 473 279
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES B)	15 647 194	13 446 160
C) Indemnités de fin de contrat d'emploi salarié	129 036	130 355
D) Dettes		
1) obligations :		
• dues dans les 12 mois	299 538 715	—
• dues au-delà de 12 mois	298 296 583	596 893 409
Total 1)	597 835 298	596 893 409
2) obligations convertibles :		
• dues dans les 12 mois	—	—
• dues au-delà de 12 mois	—	—
Total 2)	—	—
4) dettes envers les banques :		
• dues dans les 12 mois	—	—
• dues au-delà de 12 mois	—	—
Total 4)	—	—

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
6) acomptes		
• dues dans les 12 mois	565 000	250 000
• dues au-delà de 12 mois	–	–
Total 6)	565 000	250 000
7) dettes fournisseurs :		
• dues dans les 12 mois	13 360 881	13 361 404
• dues au-delà de 12 mois	–	–
Total 7)	13 360 881	13 361 404
9) dettes envers les sociétés contrôlées :		
• dues dans les 12 mois	40 582 887	10 194 664
• dues au-delà de 12 mois	–	–
Total 9)	40 582 887	10 194 664
12) dettes fiscales :		
• dues dans les 12 mois	4 232 678	2 881 220
• dues au-delà de 12 mois	–	–
Total 12)	4 232 678	2 881 220
13) dettes rattachées aux organismes de prévoyance et de sécurité sociale :		
• dues dans les 12 mois	245 841	236 188
• dues au-delà de 12 mois	–	–
Total 13)	245 841	236 188
14) autres dettes :		
• dues dans les 12 mois	5 059 375	3 721 905
• dues au-delà de 12 mois	3 444 090	6 343 545
Total 14)	8 503 465	10 065 450
TOTAL DETTES D)	665 326 050	633 882 335
E) Comptes de régularisation	7 527 208	8 585 721
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION E)	7 527 208	8 585 721
TOTAL PASSIF (A + B + C + D + E)	2 282 647 366	2 347 393 995

4.7.2 Compte de résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
A) Valeur de la production		
1) revenus des ventes et des services :		
a) revenus locatifs	59 480 988	61 867 124
b) revenus des services	2 707 566	2 830 612
c) revenus des ventes d'immeubles achetés en vue de revente	14 000 000	1 000
Total 1)	76 188 554	64 698 736
5) autres produits et revenus		
a) plus-values découlant de la vente d'immobilisations	2 888 646	72 765
b) reprises de valeur des propriétés	2 863 905	1 457 681
c) les actifs contingents et inexistants	2 833 069	3 350 349
d) produits et revenus, de la gestion non caractéristique, de nature non financière	5 875 782	7 773 895
Total 5)	14 461 402	12 654 690
TOTAL VALEUR DE LA PRODUCTION A)	90 649 956	77 353 426
B) Coûts de production		
6) pour les matières premières, les fournitures, les consommables et les marchandises	- 32 438	-
7) pour les services	- 18 817 848	- 22 481 941
8) pour la jouissance de biens de tiers	- 630 908	- 720 154
9) pour le personnel :		
a) traitements et salaires	- 5 146 901	- 7 273 541
b) cotisations de sécurité sociale	- 1 454 339	- 1 542 314
c) indemnité de départ	- 384 121	- 401 644
e) autres coûts	- 55 425	- 38 400
Total 9)	- 7 040 786	- 9 255 899
10) amortissements et dépréciations :		
a) amortissement des immobilisations incorporelles	- 251 417	- 1 433
b) amortissement des immobilisations corporelles	- 29 828 226	- 34 154 707
c) autres dépréciations des immobilisations	- 69 006 336	- 27 965 957
d) dépréciations des créances comprises dans l'actif circulant et de la trésorerie	- 1 625 667	- 2 020 751
Total 10)	- 100 711 646	- 64 142 848
11) variations des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises		
a) variation des stocks due aux ventes	- 13 832 438	- 1 872 965
b) variation des stocks due aux coûts incitatifs	32 438	168 965
Total 11)	- 13 800 000	- 1 704 000
12) provisions pour risques	- 215 000	- 725 802
14) autres charges de gestion	- 9 454 802	- 17 953 692
TOTAL DES COÛTS DE LA PRODUCTION B)	- 150 703 428	- 116 984 336
DIFFÉRENCE ENTRE LA VALEUR ET LES COÛTS DE PRODUCTION (A + B)	- 60 053 472	- 39 630 910

(en €)	31/12/2023	31/12/2022
C) Produits et charges financiers		
15) produits de participation :		
a) dans des sociétés contrôlées et affiliées	50 095 310	121 034 594
b) dans les sociétés soumises au contrôle des sociétés mères	899	10 951
c) dans d'autres sociétés	156 420	156 420
Total 15)	50 252 629	121 201 965
16) autres produits financiers :		
d) produits différents des précédents :		
● de sociétés contrôlées	566 583	137 472
● d'autres entités	36 848	541 519
Total 16)	603 431	678 991
17) intérêts et autres charges financières :		
● vis-à-vis des sociétés exerçant le contrôle	- 9 935 000	- 11 515 000
● vis-à-vis des sociétés contrôlées	- 884 180	- 475 355
● vis-à-vis des banques pour prêts hypothécaires	-	-
● vis-à-vis d'autres entités	- 12 965 827	- 13 740 782
Total 17)	- 23 785 007	- 25 731 137
17-bis) profit (perte) sur les taux de change	206	-
TOTAL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS (15+16+17 + 17BIS) C)	27 071 259	96 149 819
D) Ajustements de la valeur des actifs financiers		
18) réévaluations :		
a) de participations	2 134 012	24 561
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	-	-
d) d'instruments financiers dérivés	-	529 560
Total 18)	2 134 012	554 121
19) dépréciations :		
a) de participations	- 32 227 392	- 44 217 064
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	-	-
c) de titres inclus dans l'actif circulant qui ne constituent pas des participations	-	-
d) d'instruments financiers dérivés	-	-
Total 19)	- 32 227 392	- 44 217 064
TOT. AJUSTEMENTS DE LA VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS (18 + 19) D)	- 30 093 380	- 43 662 943
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS (A + B +/- C +/- D)	- 63 075 593	12 855 966
20) impôts sur le revenu de l'exercice :		
a) impôts courants	- 3 823 899	1 538 597
b) impôts différés	- 3 183 748	2 625 845
c) impôts constatés d'avance	9 834 003	- 17 190 769
d) produits découlant de la consolidation fiscale	901 126	284 538
Total 20)	3 727 482	- 12 741 789
21) bénéfice (perte) de l'exercice	- 59 348 111	114 177

4.7.3 Extrait de la note annexe

4.7.3.1 Principaux événements de l'exercice

4.7.3.1.1 Activités de location immobilière

Dans le portefeuille à fin décembre 2023 se trouvent des biens destinés à la location d'une valeur marchande de 1 315 670 K€ (1 199 378 K€ de valeur comptable) pour environ 248 000 m² de surface. À l'exclusion des actifs actuellement en cours de réhabilitation, le taux d'occupation est de 97,9 % et les loyers annuels, à pleine capacité, s'élèvent à 63 338 K€.

En ce qui concerne les activités de commercialisation menées en 2023 sur les propriétés détenues dans le portefeuille à la fin de l'année, il convient de noter que 11 nouveaux contrats de location ont été signés, pour une superficie d'environ 4 392 m², qui produiront 1 559 K€ de nouveaux revenus locatifs annuels à pleine capacité. Parmi ces contrats, deux ont pris effet après le 31 décembre 2023, pour une superficie d'environ 759 m² et 280 K€ de loyers annuels.

En plus de ce qui précède, deux contrats portant sur un immeuble en cours de réaménagement ont été signés, pour une surface d'environ 4 560 m², et qui devrait générer 667 K€ de nouveaux revenus locatifs annuels.

En plus des nouveaux contrats, trois contrats couvrant une superficie de 1 911 m² et générant 570 K€ de revenus locatifs à pleine capacité ont été renouvelés.

En outre, en 2023, deux nouveaux contrats de location signés au cours des années précédentes ont été activés, portant sur une superficie de 784 m², qui produiront un total de 323 K€ par an à pleine capacité.

4.7.3.1.2 Achats, ventes et redéveloppement de biens immobiliers

Au cours de l'année 2023, aucun bien immobilier n'a été acheté (à l'exception d'une partie du bien immobilier acheté par une société contrôlée pour 80 K€), tandis que les ventes ont été réalisées comme résumé ci-dessous :

- n° 1 biens immobiliers classés dans la catégorie « Terrains et constructions – biens d'investissement » ; les ventes ont été conclues pour un prix total de 23 130 K€, sachant que la valeur comptable des biens immobiliers (à la date de la vente) était de 20 281 K€
- n° 2 biens immobiliers déjà reclassés dans le poste de l'actif circulant « Terrains et constructions – biens locatifs en cours de vente » ; les ventes ont été conclues pour un prix total de 6 300 K€, sachant que la valeur comptable des biens immobiliers (à la date de la vente) était de 6 260 K€ et des frais de courtage de 40 K€
- n° 1 biens immobiliers classés dans le poste de l'actif circulant « Terrains et constructions – immeubles acquis en vue de la revente ». La vente, en faveur de la société bénéficiaire Zabarella 2023 S.r.l, a eu lieu au prix de 14 000 K€, contre une valeur comptable du bien vendu (au jour de la vente) de 13 832 K€.

Au 31 décembre 2023, deux compromis de vente ont été signés, correspondant au même nombre d'immeubles d'une valeur comptable de 29 936 K€. Les ventes auront lieu au prix de 30 700 K€, avec des frais d'intermédiation et autres frais liés aux ventes d'environ 764 K€.

Covivio Établissement permanent en Italie a un projet en cours pour l'ensemble du redéveloppement immobilier d'un actif situé à Milan à usage de bureaux, donc classé au bilan sous la rubrique « Terrains et constructions – biens en phase de développement », avec une valeur au bilan au 31 décembre 2023 égal à 81 761 K€. L'investissement réalisé pour la seule année 2023 dans ce réaménagement était égal à 10 601 K€.

À noter enfin que les dépenses d'aménagements et de réaménagements mineurs réalisées en 2023 sur les autres biens du portefeuille, classés sous le poste « Terrains et constructions – biens d'investissement », s'élèvent à 16 900 K€.

4.7.3.1.3 Investissements en participations

Au 31 décembre 2023, Covivio Établissement permanent en Italie détenait des participations de 974 167 K€ (942 500 K€ au 31 décembre 2022), dont 556 897 K€ dans des SIINQ (Sociétés d'investissement immobilier non cotées) et 343 377 K€ dans une Sicaf immobilière.

Au cours de l'année 2023, aucun achat de titres de participation n'a été réalisé, tandis que des ventes de titres de participation ont été réalisées pour une valeur comptable de 31 K€ et un prix de cession de 41 K€.

Ces ventes comprennent la vente de 50 % du véhicule Zabarella 2023 S.r.l (ex Covivio Attività Immobiliari 3 S.r.l) à l'une des plus importantes entreprises italiennes dans le domaine de la construction et de la restauration, visant à créer une joint venture pour le réaménagement et la conversion résidentielle d'une propriété de prestige au centre de Padoue, destinée à la revente (et cédé dans l'année par Covivio à Zabarella 2023 S.r.l).

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2023, des apports ont été effectués en faveur d'entreprises déjà détenues pour un montant total de 61 790 K€, dont :

- i) 46 200 K€ en faveur d'une filiale de SIINQ, pour soutenir les besoins financiers pour la mise en œuvre d'importants projets de promotion immobilière à Milan, destinés à la construction d'immeubles de bureaux, destinés principalement à des activités de location
- ii) 1 692 K€ en faveur du véhicule d'investissement pour la finalisation, par l'intermédiaire d'une filiale, de l'acquisition d'une partie importante de la zone correspondant à l'ancien Scalo di Porta Romana de Milan, qui sera utilisée pour le développement d'immeubles de bureaux
- iii) 13 858 K€ en faveur du véhicule destiné au réaménagement de la propriété à usage d'habitation et à affecter à la vente susmentionnée.

En outre, en 2023, 50 085 K€ ont été reçus au titre des distributions par les sociétés contrôlées, se référant entièrement à l'immobilier SIINQ/Sicaf. Ces distributions, qui se réfèrent en partie aux réserves de bénéfices et en partie aux réserves de capital, quelle que soit la nature de la réserve distribuée (et conformément aux dispositions de l'OCI 21, par. 58) ont été comptabilisés dans le Compte de résultat en tant que revenus de « dividendes ».

Suite aux distributions de réserves de capital, il a été jugé opportun en fin d'année d'enregistrer certaines dépréciations des participations concernées. En particulier, les dépréciations globales des titres de participation enregistrées au Compte de résultat 2023 s'élèvent à 32 227 K€, contre des reprises de 2 134 K€.

4.7.3.1.4 Actifs financiers

Il n'y a pas eu d'événements significatifs dans l'activité financière directement gérée par Covivio Établissement permanent en Italie.

4.7.3.1.5 Environnement économique général et impact pour Covivio S.A. – Établissement permanent en Italie

Conformément à ce qui a déjà été noté dans les états financiers des années précédentes, également pour 2023, les effets macroéconomiques résultant d'abord de la pandémie de Covid-19, puis également des guerres en cours dans le contexte international, en termes de rendements locatifs, ont eu des effets limités pour Covivio et ils n'exigeaient pas la nécessité de soutenir les locataires en leur accordant des remises importantes.

Toutefois, l'évolution de l'environnement macroéconomique général, y compris en relation avec le conflit en Ukraine, et en particulier la hausse des taux d'intérêt, ont sensiblement affecté la valeur de marché du portefeuille immobilier, bien qu'elle reste largement supérieure à sa valeur comptable globale (les dépréciations nettes enregistrées sur certains immeubles en 2023 s'élevaient à 66 143 K€).

Sur la base des estimations de la fin de l'exercice 2023, la valeur de marché des biens immobiliers du portefeuille a enregistré une variation en données comparables (like for like) de -4,60 % en glissement annuel. Cette variation négative est principalement attribuable à l'augmentation significative du taux plafond de sortie utilisé dans les modèles d'évaluation, en raison de l'augmentation générale des taux d'intérêt, dont l'effet n'a été que partiellement compensé par l'augmentation prévue des loyers en raison de l'indexation sur l'inflation.

4.7.3.2 Informations sur le régime spécial en vertu de l'article 1, paragraphe 141-bis, loi 296 de 2006

Covivio S.A. (ci-après également dénommée « Covivio ») est une société immobilière de droit français, cotée à la bourse de Paris (Euronext) et au Marché Électronique des actions de Milan et soumise, en France, au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« Régime SIIC »), similaire, en ce qui concerne la réglementation de droit civil et fiscale, au régime prévu en Italie pour les « società di investimento immobiliare quotata » (« Régime SIIQ »), réglementé par les alinéas 119 et suivants de l'article 1 de la loi n° 296 du 27 décembre 2006, complétée par le décret ministériel n° 174 du 7 septembre 2007.

Par un acte de fusion transfrontalière du 22 novembre 2018 (acte notarié établi par M^e Mario Notari de Milan, Notaire, répertoire n° 24161, Recueil n° 14398), Covivio a absorbé – avec prise d'effet juridique à 23 h 59 le 31 décembre 2018 – sa propre filiale Beni Stabili S.p.A. SIIQ (« Beni Stabili »), société de gestion immobilière cotée, assujettie à l'impôt en Italie et soumise au Régime SIIQ susmentionné (ci-après, la « Fusion »).

À la suite de la Fusion, Beni Stabili a cessé d'exister en tant qu'entité juridique autonome et Covivio a créé un siège secondaire sur le territoire italien, qui, d'un point de vue fiscal, est considéré comme un établissement permanent de Covivio sur le territoire italien (ci-après également dénommé « Établissement permanent »), auquel tous les actifs appartenant précédemment à Beni Stabili ont été attribués.

L'Établissement permanent a opté pour le régime spécial d'imposition prévu par l'article 1, alinéa 141-bis, loi n° 296/2006 (régime spécial prévu par la réglementation SIIQ pour les succursales), avec effet à compter de la période d'imposition 2019, en reprenant le régime fiscal SIIQ déjà appliqué à Beni Stabili, sans solution de continuité.

Cela implique que l'Établissement permanent continue à produire deux résultats distincts d'exercice à des fins fiscales, en continuité avec le Régime SIIQ appliqué par Beni Stabili (jusqu'à la période d'imposition 2018).

Plus précisément, le régime SIIQ réservé à l'Établissement permanent prévoit l'application (en remplacement de l'IRES et de l'IRAP) d'un impôt de substitution de 20 % sur les revenus découlant de l'activité immobilière (ladite « gestion exonérée »). En revanche, les revenus provenant d'activités autres qu'immobilières, ou en tout cas ne relevant pas du périmètre du SIIQ, sont soumis à l'impôt ordinaire (ladite « gestion imposable »).

4.7.3.2.1 Respect des exigences relatives à la prévalence de l'activité de location de biens immobiliers aux fins du maintien dans le régime spécial

Comme stipulé à l'article 1, al. 121 de la loi n° 296/2006, les SIIQ doivent exercer principalement des activités de location de biens immobiliers. Il en va de même pour les succursales qui appliquent le régime spécial de l'article 1, al. 141-bis, de la même loi n° 296/2006.

L'activité de location immobilière est réputée exercée de manière prépondérante si les immeubles en pleine propriété ou possédés au titre d'un autre droit réel destinés à la location, les participations dans des SIIQ/SIINQ et dans des fonds (ou SICAF) immobiliers qualifiés constituent au moins 80 % de l'actif patrimonial (*paramètre patrimonial*) et si, au cours de chaque exercice, les produits en découlant constituent au moins 80 % des éléments de revenus positifs du compte de résultat (*paramètre économique*).

Le non-respect de l'un ou l'autre des paramètres ci-dessus pendant trois exercices consécutifs entraîne la cessation définitive du régime spécial à compter du deuxième des trois exercices. En revanche, le non-respect des deux paramètres, par rapport au même exercice, entraîne la cessation définitive du régime spécial à compter de l'exercice pour lequel la condition de déchéance est réalisée.

Vous trouverez ci-dessous les résultats du calcul des paramètres susmentionnés, qui ont tous les deux été respectés pour 2023, sur la base des données résultant du Rapport économique et patrimonial (ci-après également dénommé « états financiers ») au 31 décembre 2023 de l'Établissement permanent italien de Covivio S.A. (conformément à l'article 152, alinéa 1, du code fiscal italien).

Paramètre patrimonial

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023
Biens destinés à la location (A)	1 199 378
Participations dans SIIQ/SIINQ, Sicaf immobilières et fonds immobiliers qualifiés (B)	900 274
NUMÉRATEUR TOTAL (C) = (A) + (B)	2 099 652
TOTAL DE L'ACTIF PATRIMONIAL (D)	2 282 647
Éléments exclus du dénominateur du rapport :	
Valeur comptable du siège	- 9 888
Trésorerie	- 1 459
Financements en faveur des sociétés du Groupe (crédit pour la consolidation fiscale compris)	- 25 274
Créances commerciales (créances envers des clients, des sociétés du Groupe et de tiers de nature commerciale)	- 21 374
Actifs pour instruments dérivés de couverture	-
Actifs d'impôts différés	- 42 844
Créances fiscales (y compris TVA)	- 1 478
Charges constatées d'avance	- 1 299
Total corrections (E)	- 103 616
TOTAL DÉNOMINATEUR : ACTIF PATRIMONIAL « RECTIFIÉ » (F) = (D) + (E)	2 179 031
PARAMÈTRE PATRIMONIAL (C)/(F)	96,36 %

Le paramètre patrimonial, comme le montre le tableau reporté ci-dessus, est donné par le rapport entre :

- le numérateur, pour un montant total de 2 099 652 K€, qui comprend la valeur comptable :
- (1) des biens immobiliers détenus à des fins de location, qui s'élevaient à 1 199 378 K€. Ce montant correspond à la valeur des biens immobiliers classés dans les états financiers : (i) en immobilisations corporelles dans les postes « terrains et constructions » (sous-rubriques « biens d'investissement » pour 1 070 127 K€ et « immeubles en phase de développement » pour 81 761 K€) et « immobilisations en cours » (relatives aux immeubles destinés à la location pour 17 555 K€) ; (ii) en actifs courants, dans le poste « stocks » (sous-rubrique « biens destinés à la location en cours de cession » pour 29 935 K€)
- (2) investissements dans des SICAF immobilières qualifiées aux fins du Régime spécial (participation de 51 % dans Central SICAF S.p.A. pour un total de 343 377 K€), dans SIINQ (participation de 100 % dans Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ à hauteur de 87 422 K€ et 100 % dans Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ pour 469 475 K€) ; et
- le dénominateur, d'un montant de 2 179 031 K€, qui comprend le total de l'actif patrimonial au 31 décembre 2023 (2 282

647 K€), corrigé pour exclure, en application des critères indiqués à l'article 6 du décret ministériel 174/2007 : i) la valeur des biens immobiliers destinés au siège de l'Établissement permanent (classés comme « immobilisations corporelles – biens d'équipement », s'élevant à 9 888 K€ ; ii) la valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (1 459 K€) ; iii) la valeur des prêts aux sociétés du Groupe (25 274 K€) ; iv) la valeur des créances commerciales provenant à la fois de la gestion exonérée et, comme précisé dans la circulaire de l'Agence des Recettes n° 8/E de 2008, de la gestion imposable (21 374 K€), y compris les créances sur clients, les créances pour relations commerciales avec les sociétés contrôlées, de crédits envers les fournisseurs pour les paiements anticipés (pour les immobilisations) et pour les rétrofacturations. En outre, afin que le rapport ne soit pas impacté par d'autres éléments qui ne sont pas directement liés à la gestion exonérée ou à la gestion imposable et dont l'inclusion dans le dénominateur du rapport pourrait modifier le résultat de la vérification du critère de prépondérance patrimoniale, sont exclues : v) la valeur des impôts différés actifs (d'un montant de 42 844 K€) ; vi) la valeur des créances fiscales (1 478 K€) ; vii) les charges constatées d'avance relatives à l'activité de location exonérée (1 299 K€).

Paramètre de revenu

(en milliers d'euros)	31 décembre 2023
Revenus locatifs et assimilés (A)	59 459
Plus-values réalisées sur la vente d'immeubles locatifs et la vente de droits de propriété sur ces derniers (B)	2 889
Dividendes et plus-values provenant de SIIQ/SIINQ, SICAF et de fonds immobiliers qualifiés (C)	50 085
NUMÉRATEUR TOTAL (D) = (A) + (B) + (C)	112 433
TOTAL ÉLÉMENTS ÉCONOMIQUES POSITIFS* (E)	140 543
Éléments exclus du dénominateur du rapport :	
Réévaluations du portefeuille immobilier au 31 décembre 2023 (libération des dévaluations précédentes) (F1)	- 2 864
Produits pour refacturations de coûts (F2)	- 5 852
Émission de provisions pour dépréciation et pour risques et charges (F3)	- 2 616
Reprises de valeur en correction de dépréciations de participations (F4)	- 2 134
Produits pour corrections de coûts (F5)	- 146
Actifs et passifs d'impôts différés, résultat de la consolidation fiscale (F6)	- 10 735
Total corrections (F)	- 24 347
TOTAL DÉNOMINATEUR (G) = (E) + (F)	116 196
PARAMÈTRE DE REVENU (D)/(G)	96,76 %

* Compte de résultat : A) + B) 11) a) + C) 15) + C) 16) + C) 17bis) + D) 18) a) + 20) c) + 20) d)

Le paramètre de revenu, comme le montre le tableau reporté ci-dessus, est donné par le rapport entre :

- le numérateur, pour un montant total de 112 433 K€, qui comprend les produits des : (i) loyers des biens immobiliers destinés à la location (biens d'investissement, biens en cours de développement et biens locatifs phase de cession) qui s'élèvent à 59 459 K€. Il convient de noter que le montant ci-dessus inclut tout revenu assimilé aux loyers, comme les indemnités versées par les locataires (mais également des produits découlant de la refacturation de coûts aux locataires) ; (ii) des plus-values brutes réalisées au cours de l'exercice sur les ventes de biens destinés à la location et droits immobiliers y afférents, pour un montant de 2 889 K€ ; (iii) des dividendes et plus-values de participations dans des SIIQ/SIINQ, SICAF et de fonds immobiliers qualifiés aux fins du Régime Spécial, égal à 50 085 K€ ; et
- le dénominateur, pour un montant total de 116 196 K€. Ce chiffre correspond au montant total des éléments de revenu positifs du compte de résultat (140 543 K€), ajusté afin que le rapport ne soit pas impacté par des éléments supplémentaires qui ne sont pas directement liés à la gestion exonérée ou à la gestion imposable et dont l'inclusion dans le dénominateur du rapport pourrait modifier le résultat de la vérification du critère de prévalence économique. En conséquence, les éléments suivants ont été exclus : (i) les réintégrations de valeurs immobilières comptabilisées au cours de l'année (2 864 K€) ; (ii) les produits représentant la refacturation de coûts tels que, principalement, ceux liés aux détachements de personnel, la refacturation de coûts aux locataires d'immeubles destinés à la location et les refacturations à des sociétés contrôlées (5 852 K€) ; (iii) les déblocages de fonds et autres reprises de pertes de valeur (2 616 K€) ; (iv) les reprises de pertes de valeur de participations, en correction des dépréciations précédentes (2 134 K€) ; (v) les bénéfices exceptionnels pour les impôts des années précédentes (146 K€) ; (vi) les produits d'impôts différés, les produits découlant de la consolidation fiscale (10 735 K€).



4.7.3.2.2 Ventilation des éléments économiques entre gestion exonérée et gestion imposable et critères de répartition correspondants

Le compte de résultat au 31 décembre 2023 ventilé entre gestion exonérée et gestion imposable est reporté ci-dessous (données en euros).

	Total (A)	Gestion exonérée (B)	Gestion imposable (A)- (B)
A) Valeur de la production			
1) revenus des ventes et des services	76 189	59 459	16 730
5) autres produits et revenus	14 461	13 415	1 046
TOTAL VALEUR DE LA PRODUCTION A)	90 650	72 874	17 776
B) Coûts de production			
6) pour les matières premières, les fournitures, les consommables et les marchandises	- 32	-	- 32
7) pour les services	- 18 818	- 18 566	- 252
8) pour la jouissance de biens de tiers	- 631	- 616	- 15
9) pour le personnel	- 7 041	- 6 813	- 228
10) amortissements et dépréciations	- 100 712	- 100 695	- 17
11) variations des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises	- 13 800	-	- 13 800
12) provisions pour risques	- 215	- 215	-
14) autres charges de gestion	- 9 454	- 9 390	- 64
TOTAL DES COÛTS DE LA PRODUCTION B)	- 150 703	- 136 295	- 14 408
DIFFÉRENCE ENTRE LA VALEUR ET LES COÛTS DE PRODUCTION (A + B)	- 60 053	- 63 421	3 368
C) Produits et charges financiers			
15) produits de participation	50 253	50 085	168
16) autres produits financiers	603	-	603
17) intérêts et autres charges financières	- 23 785	- 23 014	- 771
Total produits et charges financiers (15+16+17 + 17bis) C)	27 071	27 071	-
D) Ajustements de la valeur des actifs financiers			
18) réévaluations	2 134	-	2 134
19) dépréciations	- 32 227	- 31 755	- 472
TOTAL AJUSTEMENTS DE LA VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS (18 + 19) D)	- 30 093	- 31 755	1 662
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS (A + B +/-C +/-D)	- 63 075	- 68 105	5 030
20) impôts sur le revenu de l'exercice	3 727	2 829	898
21) bénéfice (perte) de l'exercice	- 59 348	- 65 276	5 928

Les résultats reportés dans le tableau précédent pour les deux gestions découlent de la séparation des éléments économiques de l'exercice 2023 tels que résultant de la comptabilité séparée adoptée par l'Établissement permanent (pour lesdits éléments). En effet, la comptabilité séparée vise à identifier les résultats de gestion de l'activité exonérée et de celle imposable par le biais de : i) l'attribution à chacune des deux gestions des éléments économiques leur étant spécifiquement imputables; ii) l'attribution au prorata à chacune des deux gestions des éléments économiques « communs » (dans la mesure où ils ne peuvent pas être spécifiquement imputés à l'une des deux gestions).

En particulier, il convient de souligner que la répartition des éléments « communs », entre la gestion exonérée et la gestion imposable, a été effectuée en prenant comme référence le paramètre de revenu précédemment décrit, jugé comme étant le paramètre en pourcentage le plus adapté pour ladite répartition, étant donné qu'il exprime – déduction faite des éléments économiques ne pouvant être imputés à aucune activité exercée – efficacement le rapport d'incidence en pourcentage de l'activité de location par rapport à l'ensemble des activités exercées.

En ce qui concerne les différentes composantes économiques présentées dans le tableau ci-dessus, nous illustrons ci-dessous les principaux critères suivis pour leur attribution à l'une ou l'autre gestion.

4.7.3.2.1 Valeur de la production

1) Revenus des ventes et des services

(1.1) Loyers : ils sont répartis entre gestion exonérée et gestion imposable selon le bien dont ils proviennent. Plus particulièrement, ils sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location (biens d'investissement, biens en cours de développement et biens pour la location en cours de cession) ; (b) à la gestion imposable s'ils sont liés à la location de biens achetés en vue de revente ou s'ils proviennent d'accords de sous-location de biens (que l'Établissement permanent détient en location et non en propre)

(1.2) produits de services : ils incluent les produits pouvant être spécifiquement imputés aux activités de services immobiliers et administratifs, comptables et fiscaux fournis par l'Établissement permanent en faveur de sociétés contrôlées et/ou de tiers. S'agissant d'une activité non locative entrant dans le cadre de la gestion exonérée, les produits de service sont intégralement affectés à la gestion imposable

(1.3) (produits de cession d'immeubles achetés pour la revente) : ils sont imputables à la gestion imposable.

2) Autres produits et revenus

Les produits de refacturation de coûts aux locataires, d'indemnités d'assurance et les produits « assimilés » aux loyers et en tous les cas liés à l'activité locative, suivent la même règle que celle prévue pour les loyers et sont donc imputés à la gestion exonérée s'ils se rapportent à des immeubles destinés à la location, tandis qu'ils sont imputés à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente.

Les plus-values découlant de la cession d'immeubles destinés à la location sont imputées à la gestion exonérée, tandis que les plus-values dérivant de la cession d'autres immobilisations sont quant à elles affectées à la gestion imposable.

Les autres produits éventuels classés dans ce poste sont imputables à la gestion imposable, à l'exception des corrections de dépréciations de créances qui sont évoquées par la suite et des bénéfices exceptionnels et corrections de coûts comptabilisés au cours d'exercices précédents, qui sont imputés aux deux gestions sur la base de l'imputation initiale du coût corrigé.

4.7.3.2.2 Coûts de production

Les frais de gestion et d'entretien des immeubles, les impôts indirects sur les contrats de location, l'impôt municipal unique sur les biens et tous les coûts ou provisions pour risques et charges, en tous les cas directement liés à l'activité immobilière, quel que soit le poste du Compte de résultat dans lequel ils sont classés et dans le respect du critère d'imputation des produits, sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location, (b) à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente ou à la sous-location d'immeubles.

Les autres coûts des services, les coûts des matières premières, fournitures, consommables et marchandises, les coûts pour jouissance de biens de tiers, les frais de personnel et les autres provisions pour risques et les autres charges de gestion sont principalement des coûts « communs » aux deux gestions et, en tant que tels, sont répartis entre elles sur la base du paramètre de revenu tel que calculé ci-dessus (il en va de même pour les corrections de coûts effectuées au cours d'exercices ultérieurs à leur inscription dans le bilan).

Les exceptions sont les suivantes : (i) les coûts pour jouissance de biens appartenant à des tiers, constitués de loyers de biens objet d'une sous-location par l'Établissement permanent, qui sont imputables à la gestion imposable ; et (ii) parmi les autres charges de gestion, les moins-values découlant de la cession d'immeubles destinés à la location qui sont imputés à la gestion exonérée. Les coûts pour achats ou améliorations d'immeubles achetés pour la revente, classés au poste « coûts pour matières premières, fournitures, consommables et marchandises » et les produits correspondants (ou les variations de valeur des biens achetés pour la revente) classés au poste « variation de stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises », qui sont affectés à la gestion imposable, constituent une autre exception.

Les amortissements et les dépréciations des immobilisations sont imputés à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location. Les autres amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles sont considérés comme des charges « communes » aux deux gestions et sont répartis entre elles sur la base du paramètre de revenu.

Les *dépréciations* (les corrections ultérieures) et les *pertes sur prêts* découlant de la location et de la vente d'immeubles sont imputées à la gestion exonérée si elles se rapportent à des immeubles destinés à la location, à la gestion imposable si elles se réfèrent aux immeubles achetés en vue de revente ou si elles découlent d'accords de sous-location d'immeubles. Les dépréciations (les corrections ultérieures) et les pertes sur d'autres créances sont considérées comme des charges « communes » aux deux gestions et sont réparties entre elles sur la base du paramètre de revenu.



4.7.3.2.2.3 Produits et charges financiers

Les *produits de participations* et les *autres produits financiers* sont intégralement imputés à la gestion imposable, à l'exception : (i) de ce qui est indiqué ci-dessous pour les produits financiers découlant d'opérations de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêt des financements (qui expriment des éléments de correction des charges financières) ; (ii) des produits relatifs à des participations dans des SIQ/SIINQ, SICAF et autres fonds immobiliers qualifiés, qui en vertu d'une disposition réglementaire expresse sont inclus dans la gestion exonérée.

En ce qui concerne les principaux types de *charges financières*, il convient de noter ce qui suit :

- les charges financières relatives à des financements hypothécaires qui sont également structurées de manière à lier, d'une autre manière, les résultats découlant de la gestion des immeubles en garantie du remboursement de la dette sont considérés comme se rapportant « spécifiquement » à la gestion exonérée et/ou imposable selon que le bien objet de la garantie hypothécaire relève de l'une ou l'autre gestion. Par conséquent, pour les financements qui (i) ont une garantie immeubles destinés à la location et qui (ii) sont parallèlement assortis de structures qui lient les résultats correspondants de la gestion en garantie du remboursement de la dette, les charges financières correspondantes ont été affectées à la gestion exonérée, alors que si les prêts sont garantis par des biens immobiliers achetés en vue de leur revente, les charges financières correspondantes ont été affectées à la gestion imposable

Dans les cas où les financements dont découlent lesdites charges financières font l'objet d'opérations de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêt, les produits et charges de couverture correspondants sont affectés à la gestion exonérée ou imposable en fonction de l'imputation des flux financiers couverts

- les charges financières relatives à des dettes à court terme et à des financements à moyen/long terme non hypothécaires, ni assortis desdites caractéristiques d'asservissement des flux (tels que les prêts obligataires convertibles et les lignes de dette à court terme), y compris découlant de financements de sociétés contrôlées, sont considérées comme des coûts « communs » aux deux gestions et par conséquent sont réparties entre ces dernières sur la base du paramètre de revenu tel que calculé ci-dessus.

4.7.3.2.2.4 Corrections de valeur des actifs financiers

Les *dépréciations de participations* et autres titres (par ex. parts d'OPCVM) et les éventuelles *reprises ultérieures* sont imputées à la gestion exonérée si elles sont liées à des participations dans des SIQ/SIINQ, SICAF et autres fonds immobiliers qualifiés. Dans les autres cas, elles sont imputées à la gestion imposable.

Les *dépréciations* (les éventuelles corrections ultérieures) et les *pertes sur prêts* de nature financière sont imputées à la gestion imposable.

Les *produits et les charges comptabilisés en raison de variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés* qui ne sont pas utilisés à des fins de couverture des flux financiers (ledit cash flow hedge) sont imputés à la gestion imposable.

4.7.3.2.2.5 Impôts se rapportant à l'exercice

Les produits et charges d'impôts, courants et différés, sont attribués à la gestion exonérée ou à la gestion imposable selon que le revenu imposable dont ils découlent (découleront) est imputable à l'une ou l'autre gestion.

En ce qui concerne les produits et les charges constituant des corrections d'éléments économiques comptabilisés dans les états financiers des exercices antérieurs au moment de l'intégration dans le régime spécial, ou encore des actifs contingents représentant des coûts et des charges qui auraient été comptabilisés dans les exercices antérieurs à l'intégration dans le régime spécial (en continuité avec Beni Stabili S.p.A. SIQ), ces éléments – indépendamment de leur classification parmi les marges ou autres postes identifiés ci-dessus – sont entièrement attribués à la gestion imposable, car ils sont étroitement liés (après correction) aux éléments accumulés au cours des exercices où la totalité du revenu était imposable.

4.7.4 Capitaux propres (fonds de dotation)

Les capitaux propres se composent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variations
III Réserves de réévaluation			
● Réserve ex L. 266/05	911 943	911 943	–
● Réserve réévaluation L. 72/83	191	191	–
● Réserve réévaluation L. 413/91	53	53	–
● Réserve réévaluation L. 2/2009	24 130	24 130	–
● Réserve réévaluation L. 126/2020	182 390	182 390	–
● Réserve Art. 89 Décret Présidentiel 917/86 et Loi 342/2000	12	12	–
● Autres réserves de réévaluation en suspension de la scission de San Paolo IMU 1999	92 885	92 885	–
VI Autres réserves	441 762	479 631	- 37 869
VII Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus	–	–	–
IX Bénéfice/(Perte) pour l'année	- 59 348	114	- 59 462
TOTAL FONDS DE DOTATION	1 594 018	1 691 349	- 97 331

La variation du fonds de dotation sur l'exercice est globalement négative et s'élève à 97 331 K€.

Ce changement est dû :

- I. à la trésorerie nette transférée à la « casamadre » par l'Établissement permanent italien pour un montant de 51 990 K€
- II. au bénéfice de l'exercice 2023, d'un montant de 59 348 K€ nette
- III. à d'autres contributions versées à l'Établissement permanent italien par la « casamadre » pour un montant de 14 007 K€, correspondant aux frais financiers et aux services engagés par cette dernière pour le compte de l'Établissement permanent.

Le bénéfice de l'année 2022, d'un montant de 114 K€, a été reclassé en tant qu'ajout aux « autres réserves ».

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de l'évolution des capitaux propres (fonds de dotation) du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2023 :

Solde au 31 décembre 2022	1 211 604	479 631	114	1 691 349
Transfert du résultat 2022 aux autres réserves	–	114	- 114	–
Contributions (remboursements) de (à) la « société mère »	–	- 37 983	–	- 37 983
Résultat de l'exercice 2023	–	–	- 59 348	- 59 348
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2023	1 211 604	441 762	- 59 348	1 594 018

Il convient de noter qu'au 31 décembre 2023, les réserves suivantes étaient en suspension d'impôt, pour un total de 1 221 604 K€ : i) la réserve de réévaluation en vertu de la loi n° 266/05, d'un montant de 911 943 K€ ; ii) la réserve de réévaluation en vertu de la loi n° 78/83, pour 191 K€ ; iii) la réserve de réévaluation en vertu de la loi n° 413/91, pour 53 K€ ; iv) la réserve de réévaluation en vertu de la loi n° 2/2009, d'un

montant de 24 130 K€ ; v) la réserve de réévaluation en vertu de la loi n° 126/2020, d'un montant de 182 390 K€ ; vi) la réserve de contribution en vertu de l'article 55 (maintenant 89) du décret Présidentiel, 917/86 et conformément à la loi 342/2000 d'un montant de 12 K€ ; vii) la réserve de suspension d'impôt transférée par San Paolo IMI suite à la scission partielle intervenue en 1999 pour 92 885 K€.

4.7.5 Tableaux et précisions de certains postes patrimoniaux et économiques

Vous trouverez ci-dessous quelques tableaux détaillés des postes patrimoniaux et économiques.

Les tableaux présentés ci-dessous sont uniquement ceux qui sont jugés utiles pour une meilleure compréhension des données figurant dans les tableaux de calcul des paramètres (patrimonial et économique) visant à déterminer la prévalence des activités de location immobilière, rapportés ci-dessus. Lorsque cela est jugé opportun, pour en faciliter la lecture des données 2023, des références croisées avec les schémas de calcul desdits paramètres ont été insérées.

Ces tableaux détaillés sont extraits de l'annexe du Rapport économique et patrimonial au 31 décembre 2023.

Toutes les données présentées ci-dessous sont exprimées en milliers d'euros.

4.7.5.1 Données patrimoniales

4.7.5.1.1 Immobilisations corporelles

4.7.5.1.1.1 Terrains et constructions

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2022				Solde au 31/12/2023		
	Coût historique	Fonds d'amortissement	Fonds de dépréciation	Total	Achats/ Dépenses supplémentaires	Amortissement	Dévaluation/ Réévaluation
Terrain	560 430	-	- 18 673	541 757	-	-	- 18 829
Structure immeuble	389 973	- 16 889	- 31 802	341 282	95	- 4 462	- 24 115
Finitions internes	90 380	- 35 405	- 4 111	50 864	1 643	- 8 527	- 2 234
Couverture et finitions externes	182 174	- 22 783	- 11 917	147 474	1 009	- 5 689	- 10 969
Installations	183 520	- 43 675	- 11 201	128 644	1 776	- 10 907	- 8 529
Quid plus pour licences commerciales	0	0	0	0			
Immeubles d'investissement	1 406 477	- 118 752	- 77 704	1 210 021	4 523	- 29 585	- 64 676
Terrain	31 100	-	-	31 100	-	-	-
Constructions en phase de développement	40 060	-	-	40 060	10 601	-	-
Immeubles en cours de développement	71 160	-	-	71 160	10 601	-	-
Terrain	7 469	-	- 1 253	6 216	-	-	-
Structure immeuble	4 773	- 167	-	4 606	-	- 49	-
Finitions internes	499	- 174	-	325	-	- 41	-
Couverture et finitions externes	938	- 132	-	806	-	- 26	-
Installations	911	- 208	-	703	-	- 42	-
Biens d'équipement	14 590	- 681	- 1 253	12 656	-	- 158	-
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	1 492 227	- 119 433	- 78 957	1 293 837	15 124	- 29 743	- 64 676

Ventes			Élimination par remplacement			Reclassements			Solde au 31/12/2023			Total
Coût historique	Fonds d'amortissement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortissement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortissement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortissement	Fonds de dépréciation	
- 9 917	-	-	-	-	-	- 6 621	-	1 608	543 892	-	- 35 894	507 998
- 7 316	298	-	- 41	3	-	- 13 635	201	1 918	369 076	- 20 849	- 53 999	294 228
- 862	333	-	- 603	463	-	- 3 153	815	456	87 405	- 42 321	- 5 889	39 195
- 1 747	229	-	- 423	72	3	- 7 140	261	1 248	173 873	- 27 910	- 21 635	124 328
- 1 722	423	-	- 878	318	3	- 6 718	240	1 728	175 978	- 53 601	- 17 999	104 378
									0	0	0	0
- 21 564	1 283	-	- 1 945	856	6	- 37 267	1 517	6 958	1 350 224	- 144 681	- 135 416	1 070 127
-	-	-	-	-	-	-	-	-	31 100	-	-	31 100
-	-	-	-	-	-	-	-	-	50 661	-	-	50 661
-	-	-	-	-	-	0	-	-	81 761	-	-	81 761
-	-	-	-	-	-	- 1 304	-	-	6 165	-	- 1 253	4 912
-	-	-	-	-	-	- 1 001	55	-	3 772	- 161	-	3 611
-	-	-	-	-	-	- 104	51	-	395	- 164	-	231
-	-	-	-	-	-	- 197	31	-	741	- 127	-	614
-	-	-	-	-	-	- 191	50	-	720	- 200	-	520
-	-	-	-	-	-	- 2 797	187	-	11 793	- 652	- 1 253	9 888
- 21 564	1 283	-	- 1 945	856	6	- 40 064	1 704	6 958	1 443 778	- 145 333	- 136 669	1 161 776



Le poste « *Biens d'investissement* » comprend les *actifs* détenus à des fins locatives qui ne font pas l'objet d'une opération de restructuration majeure en cours, ayant conduit à leur libération complète. Ces derniers biens, en tout état de cause destinés à la location et donc uniquement à des fins d'exposition optimales, sont classés temporairement sous la rubrique « *Biens en cours de développement* » pendant la durée du projet de réaménagement lui-même. Les coûts des petites interventions de réaménagement en cours sur les immeubles destinés à la location sont plutôt classés dans le poste du bilan « *Actifs en cours et avances* ».

Le poste « *Biens d'équipement* » concerne la partie d'un immeuble situé à Milan, Via Cornaggia, utilisée comme bureaux par l'Établissement permanent.

En ce qui concerne les mouvements de l'exercice 2023, il convient de noter que :

- au cours de l'exercice, des dépenses ont été engagées, qualifiées comme contribuant à l'augmentation de la valeur des biens immobiliers (conformément aux principes de référence) pour un total de 15 124 K€, dont 4 523 K€ relatifs aux « biens d'investissement », et 10 601 K€ aux « biens en phase développement » ; les dépenses supplémentaires engagées sur les « biens d'investissement » ont conduit à la cession de certains éléments immobiliers « remplacés » (mais pas encore totalement amortis) d'une valeur nette comptable de 1 083 K€ (valeur d'acquisition, nette des amortissements et réductions de valeur)

Il est à noter que dans le tableau ci-dessus, les augmentations des « biens d'investissement » incluent l'achat auprès d'une filiale d'une partie de l'immobilier situé à Milan, au prix de 80 K€ ;

- les amortissements de l'exercice se sont élevés à 29 743 K€, en plus desquels des dépréciations ont été nécessaires en raison de pertes de valeur (évaluées sur des propriétés individuelles) considérées comme durables (et étayées par des évaluations établies par un expert indépendant) pour un montant de 67 540 K€, alors que les reprises suite aux dépréciations précédentes s'élèvent à 2 864 K€ (pour un montant net de 64 676 K€)
- les ventes, qui portaient sur deux propriétés, ont été réalisées à un prix de vente total de 23 130 K€, contre une valeur comptable des *actifs* vendus 20 281 K€ (valeur d'acquisition nette des amortissements cumulés)
- certains reclassements d'immeubles ont été nécessaires dans les différents postes budgétaires. En particulier :
 - (i) une partie des biens immobiliers de Milan utilisés en partie comme siège de l'Établissement Stable, pour une valeur nette comptable de 2 610 K€, suite à sa location à des tiers, est passée de la catégorie « biens d'équipement » à la catégorie « biens d'investissement » ; Ce reclassement présente un solde nul sur le poste « terrains et constructions » intervenant entre deux de ses sous-postes
 - (ii) deux propriétés, d'une valeur totale de 31 402 K€, ont été reclassées de la catégorie « biens d'investissement » à l'actif circulant en raison d'accords de vente préliminaires.

4.7.5.1.2 Autres biens

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2022					Ventes		Élimination		Solde au 31/12/2023		
	Coût historique	Fonds d'amortissement	Total	Augmentations	Amortissement	Coût historique	Fonds d'amortissement	Coût historique	Fonds d'amortissement	Coût historique	Fonds d'amortissement	Total
Meubles et ameublement	841	- 178	663	20	- 30	-	-	-	-	861	- 208	653
Machines électroniques et équipements divers	429	- 292	137	27	- 55	-	-	- 35	35	421	- 312	109
Autres biens	1 270	- 470	800	47	- 85	-	-	- 35	35	1 282	- 520	762

4.7.5.1.3 Immobilisations en cours et acomptes

Ce poste comprend le coût des initiatives de réhabilitation immobilière en cours sur des « immeubles d'investissement » pour un montant de 17 555 K€ et des avances contractuelles aux fournisseurs pour travaux d'un montant de 3 560 K€.

4.7.5.1.2 Immobilisations financières

Participations

(en milliers d'euros)	a) Sociétés contrôlées	b) Sociétés affiliées	d-bis) Autres sociétés	Total
Solde au 31 décembre 2022	903 017	34 920	4 564	942 501
Constitution de sociétés, augmentations de capital et autres contributions	46 240	15 550	-	61 790
Achats	-	-	-	-
Ventes et liquidations	(7)	-	- 24	- 31
Dépréciations	- 31 765	-	- 462	- 32 227
Reprise de valeur	2 134	-	-	2 134
Reclassements	(7)	7	-	-
Solde au 31 décembre 2023	919 612	50 477	4 078	974 167
dont :				
• SIQ/SIINQ, Sicaf immobilières et fonds immobiliers qualifiés	900 274	-	-	900 274
• Entreprises différentes des précédentes	19 338	50 477	4 078	73 893

a) Sociétés contrôlées

(en milliers d'euros)	% de participation	Capitaux propres de la société détenue	Valeur de charge des participations (A)	% de capitaux propres de Covivio (B)	Delta entre valeur de charge des participations et % de capitaux propres correspondant (A) – (B)
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	100 %	87 422	87 422	87 422	–
Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ	100 %	508 820	469 475	508 820	- 39 345
Covivio 7 S.p.A.	100 %	9 060	9 060	9 060	–
Covivio Development Trading S.r.l.	100 %	10 842	10 226	10 842	- 616
Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l.	100 %	24	24	24	–
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.l.	100 %	28	28	28	–
Central Sicaf S.p.A.	51 %	672 385	343 377	343 377	–
TOTAL		1 288 581	919 612	959 573	- 39 961

b) Sociétés affiliées

(en milliers d'euros)	% de participation/ actions	Solde au 31 décembre 2022	Achats/ souscriptions/ contributions	Reprises de pertes de valeur	Dépréciations	Ventes	Reclassements	Solde au 31/12/2023
A – Sociétés affiliées : Sociétés de capitaux								
Zabarella 2023 S.r.l.	65 %	–	13 858	–	–	–	7	13 865
Real Estate Solution & Technology S.r.l.	30 %	3	–	–	–	–	–	3
TOTAL A		3	13 858	0	0	0	7	13 868
B – Sociétés affiliées : Titres en Fonds d'investissement immobiliers								
Fonds Porta Romana	n° 732.179 – 32,02 %	34 917	1 692	–	–	–	–	36 609
TOTAL B		34 917	1 692	–	–	–	–	36 609
TOTAL A + B		34 920	15 550	–	–	–	7,00	50 477

Zabarella 2023 S.r.l. (ex Covivio Attività Immobiliari 3 S.r.l.) est le véhicule destiné à la gestion d'une joint venture entre Covivio et l'une des plus importantes entreprises italiennes dans le domaine de la construction et de la restauration, pour le réaménagement et la transformation en résidentiel d'une prestigieuse propriété du centre de Padoue, destiné à la vente. Au cours de l'année, Covivio a cédé une partie des parts du véhicule au *partenaire* et a ensuite participé à la capitalisation de celui-ci pour les besoins du projet. Bien que détenant 65 % du véhicule à la fin de l'exercice, dans le bilan, conformément aux principes comptables en vigueur, l'investissement est classé

parmi les participations dans des entreprises associées, car il s'agit d'une joint venture. Il convient de noter que la valeur comptable de l'investissement dans Zabarella 2023 S.r.l. n'a pas été ajustée à la part inférieure correspondante des capitaux propres, la perte étant qualifiée de temporaire et non durable. L'entreprise poursuit en effet exclusivement l'initiative de redéveloppement et de vente de *l'actif* susmentionné, à la suite de laquelle des marges positives plus que suffisantes sont attendues pour réabsorber les pertes y afférentes subies à *moyen terme*.

d-bis) Autres sociétés

(en milliers d'euros)	% de participation/ actions	Solde au 31 décembre 2022	Achats/ souscriptions	Reprises de pertes de valeur	Dépréciations	Ventes	Reclassements	Solde au 31/12/2023
Autres entreprises								
Nomisma S.p.A.		24	–	–	–	- 24	–	–
TOTAL AUTRES ENTREPRISES		24	–	–	–	- 24	–	–
Titres en Fonds d'investissement immobiliers								
Fonds Securis Real Estate	99	4 540	–	–	- 462	–	–	4 078
TOTAL DES TITRES DANS LES FONDS		4 540	–	–	- 462	–	–	4 078
TOTAL		4 564	–	–	- 462	- 24	–	4 078

Créances fixes « a) sur les sociétés contrôlées »

Ce poste comprend exclusivement le solde du prêt accordé à la filiale Covivio Development Trading S.r.l. expirant le 31 décembre 2026, réparti entre la ligne de capital de 13 805 K€ et les intérêts courus (remboursables à l'échéance) de 193 K€.

4.7.5.2 Actif circulant

4.7.5.2.1 Stocks

Terrains et constructions

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2022			Achats	Hausse des dépenses	Dépréciations	Ventes		Reclassements		Solde au 31/12/2023		
	Coût historique	Fonds de dépréciation	Total				Coût historique	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds de dépréciation	Total
Terrain	31	- 31	-	-	-	-	-	-	121	- 121	152	- 152	-
Construction	40 604	- 26 804	13 800	-	32	-	- 40 515	26 683	- 121	121	-	-	-
Immeubles achetés en vue de revente	40 635	- 26 835	13 800	-	32	-	- 40 515	26 683	-	-	152	- 152	-
Terrain	3 111	- 1 685	1 426	-	-	-	- 3 111	1 685	6 262	-	6 262	-	6 262
Construction	10 371	- 5 537	4 834	-	-	- 1 467	- 10 371	5 537	25 140	-	25 140	- 1 467	23 673
Immeubles en location en cours de cession*	13 482	- 7 222	6 260	-	-	- 1 467	- 13 482	7 222	31 402	-	31 402	- 1 467	29 935
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	54 117	- 34 057	20 060	-	32	- 1 467	- 53 997	33 905	31 402	-	31 554	- 1 619	29 935

(i) Dans le compte de résultat, les dépréciations des immeubles loués en cours de vente ont été classées au poste B) 10) c) de manière cohérente avec les dépréciations de tous les immeubles détenus en vue de la location.

4.7.5.2.2 Créances

4.7.5.2.2.1 Envers les clients

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Créances clients (commerciales) à moins de 12 mois		
Clients pour ventes d'immeubles et participations	-	5 600
Clients locataires	17 100	24 024
Provision pour créances commerciales douteuses dues à moins de 12 mois	- 15 728	- 18 516
Total créances clients (commerciales) exigibles à moins de 12 mois	1 372	11 108
Créances clients (commerciales) exigibles au-delà de 12 mois		
Clients locataires	14 599	15 538
Total créances clients (commerciales) exigibles au-delà de 12 mois	14 599	15 538
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	15 971	26 646

4.7.5.2.2.2 Envers les sociétés contrôlées

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services et locations	1 498	1 177
Crédit résultant de la consolidation des revenus imposables au titre de l'IRES	839	285
Total créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois	2 337	1 462
Créances sociétés contrôlées exigibles au-delà de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services et locations	-	-
Total créances sociétés contrôlées exigibles au-delà de 12 mois	-	-
TOTAL DES CRÉANCES DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	2 337	1 462

4.7.5.2.2.3 Créances fiscales

Les créances fiscales s'élèvent au total à 1478 K€ et sont classées dans une période de 12 mois ou au-delà en fonction des délais de recouvrement attendus, comme indiqué ci-dessous.

Le solde du poste « Créances fiscales » à 12 mois, d'un montant total de 1 362 K€ (5 379 K€ au 31 décembre 2022), comprend :

i) les créances au titre des impôts directs IRES et IRAP de 258 K€, respectivement de 174 K€ (108 K€ au 31 décembre 2022) et 84 K€ (89 K€ au 31 décembre 2022)

ii) le crédit de TVA en fin d'année pour 1 089 K€ (5 182 K€ au 31 décembre 2022).

Les « créances fiscales » au-delà de 12 mois, d'un montant de 116 K€ (et inchangées par rapport au 31 décembre 2022) comprennent : i) le crédit IRES (92 K€) découlant de la déductibilité partielle à l'IRES de l'IRAP versée lors des précédentes opérations financières, comme l'exige la loi n° 2/2009 et la loi n° 214/2011; et ii) le crédit IRAP (24 K€), demandé en remboursement par une société contrôlée lors de la liquidation et transféré à Covivio. Ce crédit sera remboursé directement à Covivio.

4.7.5.2.4 Impôts constatés d'avance

(en milliers d'euros)	Différence valeur comptable/valeur fiscale du bien	Pertes fiscales	Coûts temporairement non déductibles (y compris dépréciations de titres de participation)	Total
Solde au 31 décembre 2022	30 871	306	1 766	32 943
Augmentations/(diminutions) nettes du compte de résultat	9 918	- 306	289	9 901
Augmentations/(diminutions) nettes des capitaux propres	-	-	-	-
Solde au 31 décembre 2023	40 789	-	2 055	42 844

4.7.5.2.5 Créances vis-à-vis de tiers

(en milliers d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Autres créances exigibles à moins de 12 mois		
Dépôts de cautions et dépôts de garanties	-	55
Avances et créances fournisseurs	345	-
Autres créances	1 156	6 684
Provision pour autres créances douteuses dues à moins de 12 mois	- 1 099	- 1 213
Total autres créances exigibles à moins de 12 mois	402	5 526
Autres créances exigibles au-delà de 12 mois		
Créance envers la Municipalité de Rome	6 758	7 492
Dépôts de cautions et dépôts de garanties	18	69
Provision pour autres créances douteuses dues au-delà de 12 mois	- 6 758	- 7 492
Total autres créances exigibles au-delà de 12 mois	18	69
TOTAL CRÉANCES VIS-À-VIS DE TIERS	420	5 595

4.7.5.2.3 Actifs financiers qui ne constituent pas des immobilisations – aux sociétés contrôlées pour une gestion centralisée de la trésorerie

Pour les deux années comparées, le solde du poste (10 437 K€ au 31 décembre 2023 et 5 815 K€ au 31 décembre 2022) se réfère entièrement aux créances représentées par les soldes, actifs pour Covivio et porteurs d'intérêts, des relations de *cash pooling* avec les sociétés contrôlées, mises en place à des fins d'efficacité financière avec la gestion centralisée de la liquidité du groupe Covivio en Italie.

4.7.5.2.4 Trésorerie

Elle s'élève à un total de 1 459 K€ (983 K€ au 31 décembre 2022) et est entièrement constituée de dépôts bancaires.

4.7.5.3 Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation actifs, d'un montant de 1 299 K€ (1 322 K€ au 31 décembre 2022), comprennent les acomptes relatifs à la taxe d'enregistrement payée d'avance sur les annuités en cours des contrats de location et les acomptes des commissions de courtage engagées pour la conclusion des contrats de location existants (qui, conformément aux exigences des principes de référence, sont imputés au compte de résultat sur la durée du contrat de location sous-jacent).



4.7.5.4 Données économiques

4.7.5.4.1 Valeur de la production

A1 – Revenus des ventes et des services	Exercice 2023	Exercice 2022	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) revenus locatifs	59 481	61 867		
● d'immeubles de location	59 459	61 798	59 459	(A)
● d'immeubles achetés pour la revente et en sous-location	22	69		
b) revenus des services	2 708	2 831		
c) revenus des ventes d'immeubles achetés en vue de revente	14 000	1		
TOTAL A1	76 189	64 699		
A5 – Autres produits et revenus	Exercice 2023	Exercice 2022	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) plus-values sur la vente d'immobilisations et produits de la vente d'autres droits de propriété		2 889	73	
dont :				
● plus-values de cession de biens immobiliers détenus à des fins locatives comptabilisées au cours de l'exercice	2 889	73	2 889	(B)
● plus-values découlant de la vente d'immobilisations	–	–		
	2 889	73		
b) reprises de valeur				
● réévaluations des immeubles d'investissement	2 864	1 458	2 864	(F1)
	2 864	1 458		
c) les actifs contingents et inexistants				
● libération de provisions pour risques et charges	1 206	1 165	1 206	(F3)
● libération de provisions pour créances douteuses	1 410	2 087	1 410	(F3)
● imprévus pour rect. frais (y compris les remboursements d'assurance)	217	76		
● dont ceux pour recouvrement d'autres frais	146	12	146	(F5)
● dont pour d'autres actifs contingents et inexistants	71	64		
● rabais actifs	–	22	–	
	2 833	3 350		
d) produits et revenus, de la gestion non caractéristique, de nature non financière				
● recouvrement des frais annexes auprès des locataires	5 654	7 452	5 654	(F2)
● récupération intra-groupe des dépenses et des frais annexes	198	322	198	(F2)
● remboursements d'assurance	23	–	23	
	5 875	7 774		
TOTAL A5	14 461	12 655		

4.7.5.4.2 Produits financiers

4.7.5.4.2.1 Produits de participation

C15 – produits de participation	Exercice 2023	Exercice 2022
a) dans des sociétés contrôlées et affiliées	50 253	121 191
i) dont dividendes		
● de SIIQ/SIINQ, SICAF et fonds immobiliers qualifiés (distributions de bénéfices)	50 085	105 856
● d'autres sociétés contrôlées et affiliées	168	15 156
ii) dont marges positives découlant des cessions	–	179
b) dans les sociétés exerçant le contrôle	–	–
c) dans des sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle	–	11
d) dans d'autres sociétés	–	–
TOTAL C15	50 253	121 202

4.7.5.4.2.2 Autres produits financiers

C16 – Autres produits financiers	Exercice 2023	Exercice 2022
a) de créances inscrites dans les immobilisations	–	–
b) de titres inclus dans des immobilisations qui ne constituent pas des participations	–	–
c) de titres inclus dans l'actif circulant qui ne constituent pas des participations	–	–
d) produits différents des précédents :	–	–
● de sociétés contrôlées	567	137
● de sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle	–	–
● d'autres entités	36	542
produits d'intérêts envers des banques	–	–
dont les autres intérêts perçus d'avance et différences de change	–	–
dont int. sur crédits d'impôts	–	–
dont pour actualisation des créances et autres	37	542
TOTAL C16	603	679

4.7.5.5 Ajustements de la valeur des actifs financiers : réévaluations

D18 – Réévaluations	Exercice 2023	Exercice 2022	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) de participations				
<i>dont participations dans des SI/Q/SIINQ et SICAF immobilières</i>	–	–		
<i>dont des participations dans d'autres sociétés</i>	2 134	25	2 134	(F4)
Total a) de participations	2 134	25		
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	–	–	–	(F4)
Total b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	–	–		
d) d'instruments financiers dérivés				
● Dérivés de la partie positive inefficace	–	529		
● Option de conversion d'obligations à quota positif inefficace (ledit ORNANE) et IRS	–	–		
Total d) d'instruments financiers dérivés	–	529		
TOTAL D18 – RÉÉVALUATIONS	2 134	554		

4.7.5.6 Impôts

20 – Impôts sur le revenu de l'exercice	Exercice 2023	Exercice 2022	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) impôts courants	- 3 824	1 539		
● Impôts courants	- 3 876	- 676	–	
● Revenus pour retraitement des impôts courants de l'année précédente	52	1	–	
● Charges pour retraitement des impôts courants de l'exercice précédent	–	–		
● Revenu pour retraitement de l'impôt de substitution en vue de réévaluation selon la loi 126/2020	–	–	2 214	–
b) impôts différés	- 3 184	2 626		
● Provisions et déblocages pour impôts différés	- 3 246	2 626	–	
● Recalcul des impôts différés des années précédentes	62	–	–	
c) impôts constatés d'avance	9 834	- 17 191		
● Provisions et déblocages pour impôts différés	9 834	- 2 744	9 834	(F6)
● Recalcul des impôts différés des années précédentes	–	- 14 447	–	
d) produits découlant de la consolidation fiscale	901	284	901	(F6)
TOTAL 20	3 727	- 12 742	10 735	



Madrid Radisson
© Covivio / DR

5

Assemblée générale et gouvernement d'entreprise

5.1	Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024	430	5.4	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	537
5.1.1	Ordre du jour	430		Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale	537
5.1.2	Texte des projets de résolutions	431		Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale	538
5.2	Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024	444	5.5	Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital	541
5.2.1	À titre ordinaire	444	5.6	Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription	542
5.2.2	À titre extraordinaire	447	5.7	Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise	544
5.3	Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise	452	5.8	Responsables du contrôle des comptes	545
	Principes de gouvernance	452			
5.3.1	Organes de direction	453			
5.3.2	Conseil d'Administration	459			
5.3.3	Les Comités spécialisés du Conseil d'Administration	498			
5.3.4	Rémunérations des mandataires sociaux	509			
5.3.5	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales et synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital	533			
5.3.6	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	535			

5.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024

5.1.1 Ordre du jour

5.1.1.1 À titre ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos le 31 décembre 2023
- Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2023
- Affectation du résultat – Distribution du dividende
- Option pour le paiement du dividende en actions
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce qui y sont mentionnées
- Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023
- 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 2023 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration
- 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 2023 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général
- 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 2023 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général Délégué
- Approbation de la politique de rémunération applicable aux Administrateurs
- Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Christophe Kullmann
- Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Catherine Soubie
- Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Patricia Savin

- Nomination de la société KPMG S.A. en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, en remplacement de la société Mazars dont le mandat arrive à son terme
- Nomination de la société ERNST & YOUNG et Autres en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions

5.1.1.2 À titre extraordinaire

- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions
- 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
- 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 octroyé à leur bénéficiaire
- 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
- 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
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société dans le cadre de l'offre publique d'échange initiée par la société sur les actions émises par la société Covivio Hotels
- 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
- Modification de l'article 3 (*Objet*) des statuts de la société
- Pouvoirs pour formalités

5.1.2 Texte des projets de résolutions

5.1.2.1 À titre ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

(Approbation des comptes sociaux clos le 31 décembre 2023).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve dans toutes leurs parties le rapport du Conseil d'Administration, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par une perte de 8 417 361,56 €.

L'Assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 394 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

DEUXIÈME RÉOLUTION

(Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2023).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale constate que le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2023 s'élève à - 1 418 785 K€.

TROISIÈME RÉOLUTION

(Affectation du résultat – Distribution du dividende).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide, sur proposition du Conseil d'Administration :

- d'imputer la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2023 d'un montant de 8 417 361,56 € :
 - (i) sur le compte « Report à nouveau » qui sera ainsi ramené de 3 551 940 € à 0 €
 - (ii) sur le compte « Ecart de réévaluation distribuable » à hauteur de 4 865 421,56 € qui sera ainsi ramené de 12 825 588,19 € à 7 960 166,63 €.
- de procéder à la distribution d'un dividende de 333 321 083,70 € prélevé sur :
 - (i) le compte « Ecart de réévaluation distribuable », à hauteur de 7 960 166,63 €
 - (ii) le compte « Prime de fusion », à hauteur de 325 360 917,07 €.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 3,30 €.

Le dividende sera mis en paiement le 27 mai 2024.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 15 février 2024, soit 101 006 389 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 25.3 des statuts de la Société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 333 321 083,70 €. Ce dividende n'ouvre droit à l'abattement de 40% qu'en cas d'option annuelle, expresse, globale et irrévocable pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts, et uniquement pour la partie de ce dividende prélevée, le cas échéant, sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés. Conformément à l'article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas toutefois aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts et non éligible à l'abattement de 40% s'élève à 231 094 740 €.

Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 102 226 343,70 €.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-3° quater du Code général des impôts s'élève à 0 €.

L'Assemblée générale décide que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau ». En conséquence, l'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à l'effet de déterminer, en considération du nombre d'actions détenues par la Société à la date d'arrêt des positions (inclusive), le montant global du dividende et, en conséquence, le montant qui sera affecté au compte « Report à nouveau ».



Conformément à la loi, l'Assemblée générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40% ⁽¹⁾	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40%
2020	Courant	3,60 €	0,6681 €	2,9319 €
2021	Courant	3,75 €	0,9761 €	2,7739 €
2022	Courant	3,75 €	1,2939 €	2,4561 €

(1) En cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Option pour le paiement du dividende en actions).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide, conformément aux dispositions des articles L. 232-18 à L. 232-20 du Code de commerce et de l'article 25.2 des statuts, d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement du dividende intégralement en numéraire ou intégralement en actions nouvelles. Cette option porterait sur la totalité du dividende unitaire mis en distribution au titre de la 3^e résolution ci-dessus.

En conséquence, l'Assemblée générale décide :

- que le prix d'émission des actions nouvelles remises en paiement du dividende est fixé à 90% de la moyenne des cours cotés à la clôture des vingt séances de bourse précédant la date de la présente Assemblée diminuée du montant net du dividende par action faisant l'objet de la 3^e résolution, et arrondi au centime d'euro immédiatement supérieur
- que les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions nouvelles pourront exercer leur option à compter du 23 avril 2024 jusqu'au 7 mai 2024 inclus, en adressant leur demande auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende ou, pour les actionnaires inscrits dans les comptes nominatifs purs, auprès du mandataire de la société, Société Générale Securities Services. Après l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 27 mai 2024, date à laquelle interviendra également le règlement-livraison des actions pour ceux qui auront opté pour le paiement en actions de la totalité du dividende leur revenant. Les actions nouvelles émises en paiement du dividende porteront jouissance courante et donneront donc droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la société à compter de cette date ; et
- que si le montant du dividende 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 soulte en espèces.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente résolution, et notamment pour :

- constater le prix d'émission des actions émises dans les conditions exposées ci-dessus et effectuer toutes les opérations nécessaires liées ou corrélatives à l'exercice de l'option pour le paiement du dividende en actions
- constater le nombre d'actions émises et la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions consécutive à l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions offerte aux actionnaires
- imputer les frais de ladite augmentation de capital sur le montant de la prime d'émission y afférente, et prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de l'émission afin de doter la réserve légale

- modifier les statuts en conséquence
- procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des actions émises et assurer le service financier des titres émis et l'exercice des droits attachés ; et
- procéder aux formalités de publicité et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire et utile.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

SIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce qui y sont présentées relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, et figurant au paragraphe 5.3.4.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2023.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

(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 2023 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, 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 2023 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en sa qualité de Président du Conseil d'Administration, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.1 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2023.

HUITIÈME RÉSOLUTION

(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 2023 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, 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 2023 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en sa qualité de Directeur Général, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2023.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

(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 2023 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, 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 2023 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en sa qualité de Directeur Général Délégué, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.3 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2023.

DIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.1 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2023.

ONZIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires

sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Directeur Général qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2023.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général Délégué).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Directeur Général Délégué qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2023.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable aux Administrateurs).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux Administrateurs qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.3 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2023.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Christophe Kullmann).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de M. Christophe Kullmann arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administrateur de M. Christophe Kullmann pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Catherine Soubie).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administratrice de Mme Catherine Soubie arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administratrice de Mme Catherine Soubie pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Patricia Savin).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administratrice de Mme Patricia Savin arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administratrice de Mme Patricia Savin pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Nomination de la société KPMG S.A. en qualité de commissaire aux comptes titulaire, en remplacement de la société Mazars dont le mandat arrive à son terme).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat de la société Mazars, Commissaire aux comptes titulaire, arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de nommer, à compter de ce jour, la société KPMG S.A., société anonyme dont le siège social est situé Tour Egho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris La Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 775 726 417, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, pour une période de six (6) exercices 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.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

(Nomination de la société ERNST & YOUNG et Autres en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide de nommer, à compter de ce jour, la société ERNST & YOUNG et Autres, société par actions simplifiée à capital variable dont le siège social est situé 1-2 Place des Saisons, Paris La Défense 1, 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 438 476 913, en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité, pour une période d'un (1) exercice correspondant à la durée de son mandat restant à courir au titre de sa mission de certification des comptes de la Société et venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et conformément aux dispositions des articles L. 225-210 et suivants et L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023

- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, ses propres actions ; et
- décide que les achats d'actions de la société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale). Il est précisé (i) qu'un montant maximal de 5% des actions composant le capital de la société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, (ii) qu'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 mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation et (iii) que les acquisitions réalisées par la société ne pourront en aucun cas l'amener à détenir, à quelque moment que ce soit, plus de 10% des actions composant son capital social.

Le prix maximal d'achat par la société de ses propres actions ne devra pas excéder quatre-vingt-cinq euros (85 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. A cet effet, l'Assemblée générale décide de déléguer au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix maximal d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximal des fonds destinés au programme de rachat s'élève à cinq cents millions d'euros (500 000 000 €).

Dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, y compris par des interventions sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'intermédiaires systématiques ou de gré à gré, notamment par voie d'acquisition ou de cession de blocs (sur le marché ou hors marché), par voie d'offre publique d'achat ou d'échange ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes, et aux époques que le Conseil d'Administration de la société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette autorisation est destinée à permettre à la société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options de souscription ou d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce et L. 22-10-56 du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce et (iv) de tout plan d'épargne salariale, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera
- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée générale de la 21^e résolution ci-dessous
- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers
- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché
- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions

- établir tous documents notamment d'information
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ; et
- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'Assemblée générale prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente autorisation, le Conseil d'Administration en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce.

5.1.2.2 À titre extraordinaire

VINGTIÈME RÉSOLUTION

(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).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023
- délègue au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de trente millions trois cent mille euros (30 300 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 22^e à 27^e résolutions
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée générale
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et

- décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
 - (i) déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées
 - (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
 - (iii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société
 - (iv) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles
 - (v) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
 - (vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

VINGT-ET-UNIÈME 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).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale, les actions acquises par la société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 19^e résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10% du capital social de la société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée générale ; et
- autorise le Conseil d'Administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Prime d'émission » ou sur tout poste de réserves et de primes disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10% de la réduction de capital réalisée.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélatrice des statuts de la société, effectuer toutes formalités, toutes

démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

VINGT-DEUXIÈME 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).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, en particulier des articles L. 225-129-2, L. 225-132 à L. 225-134 et aux dispositions des articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, 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 ou à terme, au capital de la société, émises à titre gratuit ou onéreux. Il est précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de soixante-quinze millions sept cent cinquante mille euros (75 750 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 20^e et 23^e à 27^e résolutions ; et
- décide en outre que 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 la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que 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 la présente délégation et des 23^e à 25^e résolutions, ne pourra excéder le montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond

global de l'ensemble des émissions de titres de créances. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'Administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'Administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou à l'étranger.

L'Assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte 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 auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs

mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements

- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

(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 octroyé à leur bénéfice).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, en particulier des articles L. 225-129-2, L. 225-135, et des dispositions des articles L. 22-10-51, L. 225-136, L. 22-10-52, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission, par offre au public (y compris les offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier), en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder trente millions trois cent mille euros (30 300 000 €), étant précisé que (i) le montant nominal de toute augmentation de capital de la société susceptible d'être réalisée, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires s'imputera sur le montant du plafond applicable aux augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 24^e et 25^e résolutions, et (ii) dans tous les autres cas ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 20^e, 22^e et 24^e à 27^e résolutions. A ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital ; et
- décide que 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 la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 22^e, 24^e et 25^e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

L'Assemblée générale décide :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation
- de prévoir au bénéfice des actionnaires un délai de priorité obligatoire de trois (3) jours de bourse minimum, conformément aux articles L. 22-10-51 et R. 225-131 du Code de commerce, sur la totalité des émissions d'actions réalisées dans le cadre de la présente résolution ; et
- de déléguer au Conseil d'Administration la faculté de conférer un tel délai de priorité pour les émissions de valeurs mobilières autres que des actions réalisées dans le cadre de la présente résolution.

Le délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'une offre au public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.

Conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, l'Assemblée générale décide que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal au montant minimum autorisé par les lois et les règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation (soit à titre indicatif au jour de la présente Assemblée générale, un prix au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Covivio sur Euronext Paris précédant le début de l'offre au public au sens du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10%) ; et
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera 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 à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte 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 auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés
- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximal de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables

- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

(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).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 22-10-54 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en une ou plusieurs fois, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 22-10-54 du Code de commerce
- décide que la présente délégation est distincte et autonome de la délégation prévue à la 26^e résolution qui suit, relative à la

délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration pour réaliser l'offre publique d'échange devant être mise en œuvre par la société en conséquence de l'apport à la société de titres Covivio Hotels conformément aux opérations décrites dans le communiqué au marché de la société en date du 22 février 2024, et qu'en conséquence la présente délégation ne prive pas d'effet la délégation prévue à la 26^e résolution et réciproquement

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide, en tant que de besoin, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation
- prend acte que la présente délégation emporte 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 auquel ces valeurs mobilières donnent droit
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital social de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra 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). Il est précisé que le montant nominal maximal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celle conférée en vertu de la 25^e résolution ne pourra excéder 10% du capital de la société, plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévues à la présente résolution, à la 25^e résolution et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, à la 23^e résolution ; et
- décide que 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 la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 22^e, 23^e et 25^e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres apportés à l'échange
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre, ou le cas échéant, celles des valeurs mobilières

donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions à émettre de la société

- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION

(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).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, ainsi que de l'article L. 22-10-53 dudit Code :

- met fin, avec effet au 1^{er} mai 2024, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023, cette dernière délégation restant pleinement utilisable jusqu'à cette date en vue en particulier de rémunérer et de réaliser les apports à la société de douze millions trois cent seize mille quatre cent quarante-cinq (12 316 445) actions de Covivio Hotels, dont le principe a été décidé par le Conseil d'Administration le 15 février 2024
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pour une période de vingt-six (26) mois à compter du 1^{er} mai 2024, la compétence pour décider, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionné aux 1^{er} et 2^e alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, 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, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital immédiates ou à terme de la société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation, à partir de sa date d'effet, est 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 de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévues à la présente résolution, à la 24^e résolution et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, à la 23^e résolution ;
- décide que 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 la présente délégation, ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 22^e à 24^e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- prend acte de l'absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature ; et
- prend acte que la présente délégation emporte 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 auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation à compter de sa date d'effet, notamment à l'effet de :

- statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports
- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres émis en rémunération des apports
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capitaux nouveaux et, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent

- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société, demander l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.

VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société dans le cadre de l'offre publique d'échange initiée par la société sur les actions émises par la société Covivio Hotels).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants et L. 22-10-54 du Code de commerce :

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en une ou plusieurs fois, pour une période de douze (12) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission d'actions de la société en rémunération de titres apportés à l'offre publique d'échange prévue pour être initiée par la société sur les titres de la société Covivio Hotels, société en commandite par actions au capital de 592.565.808 euros dont le siège social est situé 10 rue de Madrid à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 955 515 895, conformément aux opérations décrites dans le communiqué au marché de la société en date du 22 février 2024 (l' « Offre »)
- décide, en tant que de besoin, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions à émettre par la société dans le cadre de l'Offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder soixante-dix millions d'euros (70 000 000 €). À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustements, les droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital ou à des titres de créance de la société ; et
- décide expressément que le montant nominal maximal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est distinct et autonome de

celui conféré en vertu de la 24^e résolution et ne viendra pas s'imputer sur le plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévues à la 25^e résolution et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, à la 23^e résolution

- prend acte que la présente délégation ne prive pas d'effet la délégation consentie par la présente Assemblée générale en vertu de la 24^e résolution.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'Offre, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres apportés à l'Offre
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capital de la société
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital social après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(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 adhérent à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérent à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe à un niveau qui demeure en

adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite d'un montant nominal maximal de cinq cent mille euros (500 000 €) réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail. Il est toutefois précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 20^e et 22^e à 26^e résolutions
- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la société émises en application de la présente délégation
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra 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 est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'Assemblée générale autorise expressément le Conseil d'Administration à supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, *inter alia*, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Conseil d'Administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous ; et
- décide que le Conseil d'Administration pourra 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 pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus

- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un nouveau plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ou la modification de plans existants
- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres
- le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres de capital émis en vertu de la présente délégation ainsi que l'exercice des droits qui y sont attachés
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 3 (Objet) des statuts de la société).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de modifier l'article 3 des statuts afin d'y inscrire la raison d'être de la société en complément de son objet et d'étendre l'activité exercée à titre accessoire aux activités de courtage en assurances pour le compte exclusivement des sociétés du groupe Covivio.

En conséquence, l'article 3 des statuts est désormais rédigé comme suit :

« Article 3. – Objet et raison d'être

3.1 La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- À titre principal :
 - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, y compris par voie de bail à construction, de bail emphytéotique, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public et de crédit-bail ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
 - la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,

- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
 - directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation par voie d'apport, de souscription, d'achat ou d'échange de titres ou de droits sociaux ou autrement, dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.
 - À titre accessoire directement ou indirectement :
 - la prise à bail de tous biens immobiliers,
 - l'acquisition, y compris par voie de concession, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, et l'exploitation de parkings,
 - la gestion, l'administration, la négociation et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes, affectés aux besoins de l'exploitation d'entreprises industrielles et commerciales dans le domaine de l'immobilier locatif du secteur tertiaire (bureaux, commerces et logistique) et accessoirement du secteur logement,
 - la mise à disposition et la commercialisation de nouveaux espaces de travail collaboratifs et intelligents, ou plus généralement d'espaces de travail, espaces de bureaux ouverts et/ou fermés, salons, salles de réunions ou salles de conférence, centres d'affaires meublés ou équipés, locaux d'archivage et parkings,
 - l'acquisition, la détention, la cession et l'exploitation de fonds de commerce dans le secteur du tourisme, des loisirs et l'hébergement au sens large,
 - pour le compte exclusivement de toutes filiales directes et indirectes, toutes activités d'intermédiation en assurance et en réassurance se rapportant au placement et à la gestion de contrats d'assurances de toute nature, recours et contentieux, notamment en tant que mandataire d'assurance et courtier d'assurance, et de réassurance, et toutes prestations de services en matière de conseil, prévention, études de risque et assistance dans le domaine de l'assurance et de la réassurance,
 - l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes et indirectes.
 - À titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport, d'échange et de fusion des actifs de la Société,
 - Et plus généralement :
 - la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres,
 - et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la Société.
- 3.2** La raison d'être de la Société est de « construire du bien-être et des liens durables ». La Société entend également générer un impact social, sociétal et environnemental positif et significatif dans l'exercice de ses activités.
- Dans le cadre de cette démarche, le Conseil d'administration et la direction générale s'engagent à prendre en considération (i) les conséquences sociales, sociétales et environnementales de leurs décisions sur l'ensemble des parties prenantes de la Société, et (ii) les conséquences de leurs décisions sur l'environnement. »
- ### VINGT-NEUVIÈME RÉSOLUTION
- (Pouvoirs pour formalités).**
- L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par la loi, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.



5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée générale mixte à l'effet de vous soumettre 29 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^{er} à 19^e résolutions relèvent de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire.

5.2.1.1 Approbation des comptes sociaux et consolidés, affectation du résultat, distribution d'un dividende et option pour le paiement du dividende en actions (1^{er}, 2^e, 3^e et 4^e résolutions)

Les projets des 1^{er} et 2^e résolutions concernent l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023, arrêtés par le Conseil d'Administration le 15 février 2024, 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 une perte de 8 417 361,56 € et un résultat net part du groupe de -1 418 785 K€.

Il vous est proposé, dans le cadre de la 3^e résolution, d'approuver l'affectation du résultat de l'exercice 2023 et la distribution d'un dividende d'un montant de 3,30 € par action. Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 15 février 2024, soit 101 006 389 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 333 321 083,70 €.

La 4^e résolution vous offre le choix de recevoir la totalité du dividende soit intégralement en numéraire, soit intégralement en actions nouvelles.

Le prix d'émission des actions nouvelles, qui ne peut être inférieur à la valeur nominale des actions, serait égal à 90% de la moyenne des cours cotés à la clôture des vingt séances de bourse précédant la date de l'Assemblée générale diminuée du montant du dividende net de 3,30 €. Ce prix serait arrondi au centime d'euro immédiatement supérieur.

L'option devrait être exercée du mardi 23 avril 2024 au mardi 7 mai 2024 inclus, étant précisé que, compte tenu de contraintes d'ordre technique relatives à l'exécution des ordres, les options des actionnaires au nominatif pur pour le paiement du dividende en actions devront être réceptionnées au plus tard le vendredi 3 mai 2024 pour les réponses adressées par courrier postal ou électronique et le lundi 6 mai 2024 (17h30) pour celles apportées via Sharinbox, le site internet mis à disposition par Société Générale et accessible à l'adresse www.sharinbox.societegenerale.com. Au-delà de ces dates ou à défaut d'exercice de l'option, le dividende serait payé intégralement en numéraire. Les actions nouvelles ainsi émises en paiement du dividende porteraient jouissance courante et donneraient droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions ultérieures.

Au plan fiscal, les actionnaires ayant exercé l'option pour le paiement du dividende en actions seront imposés selon les mêmes modalités qu'en cas de paiement en numéraire.

Le dividende de l'exercice 2023 serait détaché de l'action le vendredi 19 avril 2024. Le paiement du dividende en espèces et le règlement-livraison des actions nouvelles interviendraient le lundi 27 mai 2024.

5.2.1.2 Approbation des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce (5^e résolution)

La 5^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 2023. 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 2023 est détaillée ci-dessous. 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.

Pacte d'associés conclu le 21 mars 2023 entre Covivio et Assurances du Crédit Mutuel Vie SA, en présence de la société Hotel N2

Cette convention réglementée s'inscrit dans le cadre de l'opération mixte Stream Building portant sur le développement d'un ensemble immobilier à usage de commerces, de bureaux, de résidence hôtelière, d'espace événementiel et d'un rooftop, situé dans la ZAC Clichy-Batignolles à Paris 17^e.

Le pacte d'associés a pour objet principal de régir les relations des associés de la société Hotel N2, propriétaire du fonds de commerce hôtelier géré par Zoku.

La conclusion du pacte d'associés a été autorisée par le Conseil d'Administration le 21 février 2023, qui a considéré qu'il permet la poursuite de ce projet stratégique pour Covivio, notamment en termes de potentiel de création de valeur.

Compte tenu du mandat d'Administrateur des Assurances du Crédit Mutuel Vie SA au sein du Conseil d'Administration de Covivio, il convient de l'approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

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 2023 ou attribuée au titre du même exercice aux mandataires sociaux (6^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 6^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 2023 ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux (7^e, 8^e et 9^e résolutions)

En application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote des 7^e, 8^e et 9^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 2023 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 20 avril 2023, 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 (7^e résolution)
- Christophe Kullmann, Directeur Général (8^e résolution) et
- Olivier Estève, Directeur Général Délégué (9^e résolution).

5.2.1.5 Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux (10^e, 11^e, 12^e et 13^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 10^e, 11^e, 12^e et 13^e résolutions, d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux applicable au Président du Conseil d'Administration (10^e résolution), au Directeur Général (11^e résolution), au Directeur Général Délégué (12^e résolution) ainsi qu'aux Administrateurs (13^e résolution) au titre de leur mandat pour l'exercice 2024.

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 de mandats de trois Administrateurs (14^e, 15^e et 16^e résolutions)

Le mandat d'Administrateur de Christophe Kullmann (14^e résolution) et les mandats d'Administratrices indépendantes de Catherine Soubie (15^e résolution) et Patricia Savin (16^e résolution) arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, vous serez invités au titre de la 14^e à la 16^e résolution 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 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

- Christophe Kullmann, Administrateur nommé le 25 avril 2012 et Directeur Général de Covivio, continuera à être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est responsable au même titre que les autres Administrateurs. Il continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de ses expertises financière, immobilière, hôtelière et stratégique, et de sa solide expérience de direction de sociétés cotées. Sur les quatre années de son mandat d'Administrateur, l'assiduité de Christophe Kullmann s'établit à 100%.
- Catherine Soubie, Administratrice indépendante nommée le 27 avril 2016, continuera de faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa forte expertise immobilière et financière et de son expérience de gouvernance au sein de sociétés cotées. Sur les quatre années de son mandat d'Administratrice, l'assiduité de Catherine Soubie s'établit à 100%.
- Patricia Savin, Administratrice indépendante nommée le 27 avril 2016, en tant qu'avocate spécialiste de l'environnement et Présidente de l'association Orée, continuera à apporter une contribution précieuse aux travaux du Conseil en particulier grâce à sa solide expérience professionnelle en matière de RSE, particulièrement sur les enjeux climatiques et de biodiversité. Sur les quatre années de son mandat d'Administratrice, l'assiduité de Patricia Savin s'établit à 96%.

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 2023, figurent au paragraphe 5.3.2.1.3 du document d'enregistrement universel.

Le Conseil d'Administration a constaté que si l'ensemble des 14^e à 16^e résolutions est approuvé par l'Assemblée générale, la proportion d'Administrateurs indépendants et le taux de féminisation seraient maintenus respectivement à 50% et 43%.

5.2.1.7 Nomination de la société KPMG S.A. en qualité de Commissaire aux comptes titulaire (17^e résolution)

La société Mazars ayant été nommée Commissaire aux comptes titulaire par l'Assemblée générale mixte du 22 mai 2000, elle atteindra la limite maximale des 24 ans de commissariat aux comptes de Covivio à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024.

En vue de pourvoir à son remplacement, il est proposé, au titre de la 17^e résolution, de nommer pour une durée de six exercices 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, la société KPMG S.A., société anonyme dont le siège social est situé Tour Egho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris La Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 775 726 417, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

A la suite de l'analyse des différentes offres remises au terme de la procédure de sélection par appel d'offres lancée par Covivio, le Comité d'Audit de la société, réuni le 21 septembre 2022, a en effet recommandé au Conseil d'Administration la nomination de la société KPMG S.A., lequel a décidé de soumettre sa nomination en qualité de Commissaire aux comptes titulaire par décisions en date des 20 octobre 2022 et 15 février 2024 dans le cadre de l'arrêté de l'ordre du jour et des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024.

La société KPMG S.A. est membre de KPMG International, réseau de cabinets indépendants mondialement connu pour son expertise à auditer des groupes internationaux. Elle sera représentée par Sandie Tzinmann.

5.2.1.8 Nomination de la société ERNST & YOUNG et Autres en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité (18^e résolution)

Au titre de la 18^e résolution, il vous est proposé de nommer la société ERNST & YOUNG et Autres, société par actions simplifiée à capital variable dont le siège social est situé 1-2 Place des Saisons, Paris La Défense 1, 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 438 476 913, en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité, pour une période d'un (1) exercice correspondant à la durée de son mandat restant à courir au titre de sa mission de certification des comptes de la société et venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Cette résolution s'inscrit dans le cadre de la transposition en droit français de la Directive UE 2022/2464 du 14 décembre 2022 dite « CSRD » (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) sur le reporting de durabilité des entreprises, par l'ordonnance n° 2023-1142 du 6 décembre 2023 relative à la publication et à la certification d'informations en matière de durabilité et aux obligations environnementales, sociales et de gouvernement d'entreprise des sociétés commerciales, et son décret d'application n° 2023-1394 du 30 décembre 2023 qui a été complété par deux arrêtés en date du 28 décembre 2023.

En application des dispositions de ce nouveau cadre réglementaire, les informations contenues dans le reporting de durabilité qui sera publié en 2025 par la société, comprenant des informations détaillées en matière environnementale, sociale et de gouvernance et répondant au principe dit de « double matérialité », doivent faire l'objet d'une certification par un auditeur nommé par l'Assemblée générale des actionnaires.

5.2.1.9 Autorisation accordée au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions (19^e résolution)

Au titre de la 19^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 21^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 17 avril 2024 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023.

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.

5.2.2 À titre extraordinaire

5.2.2.1 Délégations financières à conférer au Conseil d'Administration (20^e à 27^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 et/ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de 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 autorisations financières suivantes dans le domaine des augmentations de capital :

- 20^e résolution : augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 22^e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 23^e résolution : émission, par voie d'offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, et un délai de priorité obligatoire octroyé à leur bénéfice pour les émissions d'actions, et facultatif pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital (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, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'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 : émission d'actions dans le cadre de l'offre publique d'échange initiée par la société sur les actions émises par la société Covivio Hotels
- 27^e résolution : augmentation de capital réservée aux salariés de la société et aux 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 21^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, le Conseil d'Administration tient à vous éclairer sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

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 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, bénéfiques ou primes (20^e résolution)

Vous serez invités, au titre de la 20^e résolution, à déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence à l'effet de procéder à l'augmentation de capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Cette délégation de compétence permettrait à votre Conseil d'Administration de décider une ou plusieurs augmentations de capital, à concurrence d'un montant nominal maximal de 30 300 000 € (hors ajustements pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions), représentant environ 10% du capital social. Ce plafond serait fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société autorisées par les 22^e à 27^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.

Cette délégation, qui serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023.

5.2.2.1.2 Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions (21^e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la 19^e résolution, il vous est proposé, au titre de la 21^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 19^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 17 avril 2024, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023.

5.2.2.1.3 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 (22^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 22^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 ou à terme, au capital de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de 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 auquel ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme serait fixé à 75 750 000 €, représentant environ 25% 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 20^e et 23^e à 27^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, ne pourrait excéder un montant total de 750 000 000 €. Ce montant constituerait en outre un plafond nominal global pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées en vertu de la présente délégation et des 23^e à 25^e résolutions, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances.

Le prix d'émission 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.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023.

5.2.2.1.4 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et un délai de priorité obligatoire octroyé à leur bénéfice pour les émissions d'actions, et facultatif pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital (23^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 23^e résolution, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, votre compétence en matière d'émission par offre au public (y compris les offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier), sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société.

Votre décision emporterait renonciation à 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 auquel ces valeurs mobilières donneraient droit.

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration aurait l'obligation de conférer au bénéfice des actionnaires un délai de priorité de souscription pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, sur les seules émissions d'actions par voie d'offre au public qui seraient mises en œuvre par le Conseil d'Administration conformément aux articles L. 22-10-51 et R. 225-131 du Code de commerce, ce délai de priorité étant une faculté pour les émissions de valeurs mobilières autres que des actions.

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 30 300 000 € représentant environ 10% du capital social, étant précisé que (i) le montant nominal de toute augmentation de capital de la société susceptible d'être réalisée, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires s'imputerait sur le montant du plafond applicable aux augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 24^e et 25^e résolutions, et (ii) dans tous les autres cas ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 20^e, 22^e et 24^e à 27^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, ne pourrait excéder 750 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 22^e résolution.

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.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023.

5.2.2.1.5 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 (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 ou à terme au capital de la société.

Cette délégation serait distincte et autonome de la délégation prévue à la 26^e résolution dédiée à la délégation de compétence conférée au Conseil d'Administration pour réaliser l'offre publique d'échange devant être mise en œuvre par la société en conséquence de l'apport par le groupe Generali à la société de titres de la société Covivio Hotels, filiale contrôlée et détenue à 43,86% par Covivio (avant réalisation dudit apport), représentant 8,31% du capital et des droits de vote de Covivio Hotels, conformément aux opérations décrites dans le communiqué au marché de la société en date du 22 février 2024. En conséquence, la présente délégation ne priverait pas d'effet la délégation prévue à la 26^e résolution et réciproquement.

Il vous sera demandé, en tant que de besoin, de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou aux valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente 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 auquel ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme 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), étant précisé que le montant nominal maximal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des 24^e et 25^e résolutions ne pourrait excéder 10% du capital de la société, plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la 24^e résolution, à la 25^e résolution, et s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, à la 23^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, ne pourrait excéder 750 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 22^e résolution.

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 17 avril 2024 à laquelle vous êtes convoqués et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023.

5.2.2.1.6 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 compter du 1^{er} mai 2024, 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 ou à terme, en vertu de cette délégation à partir de sa date d'effet au 1^{er} mai 2024, 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 de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévu aux 24^e et 25^e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, à la 23^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, ne pourrait excéder 750 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 22^e résolution.

Il vous sera demandé de prendre acte de l'absence de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières émises, 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, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel 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 ou à terme au capital de la société et évaluer les apports.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter du 1^{er} mai 2024, mettrait fin avec effet au 1^{er} mai 2024, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023. En conséquence, cette dernière délégation resterait pleinement utilisable jusqu'à cette date en vue en particulier de rémunérer et de réaliser les apports à la société de 12 316 445 actions de Covivio Hotels (tels que plus amplement décrits ci-après au 5.2.2.1.7), dont le principe a été décidé par le Conseil d'Administration le 15 février 2024.

5.2.2.1.7 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société dans le cadre de l'offre publique d'échange initiée par la société sur les actions émises par la société Covivio Hotels (26^e résolution)

Cette résolution s'inscrit plus particulièrement dans le cadre du renforcement de la participation de la société au capital de sa filiale Covivio Hotels, qui prendrait la forme d'un apport en nature par les sociétés Generali Vie, Generali Retraite, Generali IARD et L'Equité de l'intégralité des 12 316 445 actions qu'elles détiennent dans Covivio Hotels au bénéfice de Covivio et représentant 8,31% du capital et des droits de vote de Covivio Hotels. Cet apport en nature serait rémunéré uniquement en actions Covivio, selon une parité de 31 actions Covivio pour 100 actions Covivio Hotels.

La réalisation de cet apport en nature aurait pour effet d'augmenter la participation de Covivio dans le capital de Covivio Hotels de 43,86% à 52,17%, la mettant ainsi dans l'obligation d'initier une offre publique d'échange sur la totalité des actions Covivio Hotels qu'elle ne détiendrait pas à la date de réalisation effective de l'apport (l'« Offre »).

En conséquence, il vous est proposé, au titre de la 26^e résolution soumise à votre approbation, de vous prononcer sur la délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pour décider l'émission d'actions de la société en rémunération de titres apportés à l'Offre prévue pour être initiée par la société sur les titres de la société Covivio Hotels, conformément aux opérations décrites dans le communiqué au marché de la société en date du 22 février 2024.

Il vous sera demandé, en tant que de besoin, de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation dans le cadre de l'Offre.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme serait fixé à 70 000 000 €. Ce montant serait autonome et distinct de celui conféré en vertu de la 24^e résolution et ne viendrait pas s'imputer sur le plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévues à la 25^e résolution et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, à la 23^e résolution.

Le Conseil d'Administration aurait à déterminer, lors de l'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 de la parité arrêtée et des actions émises.

Cette délégation serait consentie pour une durée de 12 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024 à laquelle vous êtes convoqués, et ne priverait pas d'effet la délégation qui serait consentie en vertu de la 24^e résolution.

5.2.2.1.8 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 (27^e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la 27^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 0,17% 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.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit desdits salariés.

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 résolution.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023.

5.2.2.2 Modification statutaire de la société (28^e résolution)

Par le vote de la 28^e résolution, nous vous proposons de modifier l'article 3 des statuts relatif à son objet social, afin :

- d'y inscrire la raison d'être de la société « Construire du bien-être et des liens durables », exprimée fin 2019, et l'engagement du Conseil d'Administration et de la Direction Générale à prendre en considération les conséquences sociales, sociétales et environnementales de leurs décisions sur l'ensemble des parties prenantes de la société, et
- d'étendre l'activité exercée à titre accessoire aux activités de courtage en assurances pour le compte exclusivement des sociétés du groupe Covivio.

5.2.2.3 Pouvoirs pour formalités (29^e résolution)

La 29^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.

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



5.3 Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

Le présent rapport, établi par le Conseil d'Administration en application des dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8 à L. 22-10-11 et L. 225-37-4 du Code de commerce, de la composition du Conseil, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux, ainsi que des limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Ce rapport, qui fournit les informations relatives aux mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux, présente la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux pour l'exercice 2024, ainsi que la rémunération globale et individuelle des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2023. Il décrit la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration (ses objectifs, ses modalités de mise en œuvre et les résultats obtenus), et expose les informations sur la manière dont la société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des organes de direction de la société. Enfin, il rend compte des modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée générale, des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, des conventions réglementées intervenues entre un mandataire

social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de Covivio et une autre société sur laquelle la société exerce le contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, de la procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales, ainsi que des délégations financières en cours de validité en matière d'augmentation de capital.

Ce rapport a été préparé sur la base des délibérations du Conseil d'Administration, prises le cas échéant sur avis/recommandations de ses Comités, et a bénéficié du concours de la Direction Juridique Corporate M&A et du Secrétariat Général, qui se sont notamment appuyés sur les travaux et rapports d'activité du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (le « **HCGE** ») et sur les diverses recommandations et rapports de l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** »).

Il a été arrêté par le Conseil d'Administration le 15 février 2024 et a fait l'objet d'une attestation des Commissaires aux comptes incluse dans leur rapport sur les comptes annuels.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels ont été rendus publics lors de leur publication sur le site Internet de la société postérieurement au dépôt du document d'enregistrement universel auprès de l'AMF.

Principes de gouvernance

1. Adhésion au Code Afep-Medef

Covivio se réfère au code Afep-Medef qui constitue son cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié le 29 décembre 2008. La société se réfère aujourd'hui au code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 20 décembre 2022 (le « **Code Afep-Medef** »), qui peut être consultée sur le site Internet du HCGE à l'adresse suivante : <https://hcgf.fr/le-code-afep-medef>.

Covivio analyse de manière continue les meilleures pratiques de gouvernement d'entreprise consolidées dans le Code Afep-Medef et s'attache à les appliquer, consolidant ainsi sans relâche une gouvernance ouverte, transparente, efficace et pragmatique, au service des intérêts long terme de la société, de ses actionnaires, de ses clients, de ses salariés et de l'ensemble de ses parties prenantes.

À la date d'arrêté du présent rapport par le Conseil d'Administration, Covivio se conforme à l'ensemble des principes et recommandations du Code Afep-Medef et n'a jamais fait l'objet d'une saisine de la part du HCGE.

Le gouvernement d'entreprise de Covivio s'appuie également sur les statuts de la société complétés par les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration adopté le 31 janvier 2011 (lequel intègre également les dispositions applicables à ses Comités), et dont le Conseil d'Administration veille à ce qu'il fasse l'objet d'une revue régulière en vue de son adaptation aux évolutions tant législatives et réglementaires que des règles et des pratiques de gouvernance.

Ainsi, le Conseil d'Administration a poursuivi en 2023 l'adaptation de son Règlement Intérieur, afin notamment :

- d'y intégrer la procédure de sélection des Administrateurs indépendants
- d'attribuer un supplément de rémunération variable de 1 000 € à chaque membre résident français présent physiquement en séance du Conseil d'Administration et de ses Comités (non cumulable sur une même journée), et de porter la rémunération fixe annuelle des Présidents du Comité Stratégique et des Investissements, du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité RSE à 15 000 €, conformément aux termes de la politique de rémunération des Administrateurs approuvée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023
- d'étendre les missions du Comité RSE au suivi des engagements pris lorsque la société s'est dotée d'une raison d'être.

Les versions intégrales et mises à jour des statuts et du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, auquel est annexé le guide sur la prévention des opérations d'initiés, peuvent être consultées sur le site Internet de la société, à l'adresse suivante : <https://www.covivio.eu/fr/groupe/a-propos-de-covivio/gouvernance/>.

2. Équilibre des pouvoirs

Dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général

Covivio est organisé depuis le 31 janvier 2011 selon le mode « moniste », avec un Conseil d'Administration qui a décidé de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général.

Cette structure, qui apparaît comme le mode de gouvernance le plus adapté à l'activité de la société, permet d'assurer une distinction claire entre la mission du Président, consistant à veiller au bon fonctionnement du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives qui relèvent de la responsabilité de la Direction Générale. Cette dissociation des fonctions permet de renforcer la gouvernance et offre un meilleur équilibre des pouvoirs entre, d'une part, le Conseil et, d'autre part, la direction générale. La nomination, en 2012, du Directeur Général en qualité d'Administrateur, a permis à ce dernier d'être associé, au même titre que les autres Administrateurs, à la définition et aux décisions relatives à la stratégie de la société, dont il assure la mise en œuvre.

Limitation des pouvoirs de la Direction Générale

Pour assurer un équilibre des pouvoirs et une gouvernance harmonieuse, la société s'est attachée à mettre en place des limitations aux pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué par le Conseil d'Administration et le Comité Stratégique et des Investissements, lesquelles sont définies à l'article 4.2 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration.

Par ailleurs, la Direction Générale est structurée autour d'un Comité Exécutif au niveau européen, instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe, et de trois Comités de Direction institués en France, en Allemagne et en Italie.

5.3.1 Organes de direction

5.3.1.1 Composition de la Direction Générale

La Direction Générale de la société est confiée depuis le 31 janvier 2011 à Christophe Kullmann, Directeur Général, qui est assisté depuis cette même date par Olivier Estève, Directeur Général Délégué.

Membres de la Direction Générale	Titre	Nationalité	Date de première nomination	Durée du mandat	Date de renouvellement	Date d'échéance du mandat
Christophe Kullmann	Directeur Général	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019 01/01/2023	31/12/2026
Olivier Estève	Directeur Général Délégué	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019 01/01/2023	31/12/2026

Sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a choisi de ne pas faire coïncider la date de la fin des mandats du Directeur Général et du Directeur Général Délégué avec la date de l'Assemblée générale, afin de permettre au Comité des Rémunérations et des Nominations et au Conseil d'Administration de pouvoir se consacrer sereinement et pleinement, en dehors de la période d'Assemblée générale, à l'examen du renouvellement de ces mandats et aux conditions de rémunération des mandataires sociaux.

Indépendance du Conseil d'Administration et efficacité des comités spécialisés

L'équilibre des pouvoirs au sein du Conseil d'Administration repose principalement sur sa composition regroupant une proportion d'Administrateurs indépendants conforme au Code Afep-Medef, une diversité des profils, compétences et expériences de ses membres, un échelonnement du renouvellement de leurs mandats, permettant ainsi de garantir aux actionnaires et au marché que les missions du Conseil sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

L'équilibre des pouvoirs est également assuré par les travaux des quatre comités spécialisés jugés efficaces par les Administrateurs pour la prise de décisions du Conseil d'Administration. Ils sont composés majoritairement de membres indépendants s'agissant du Comité d'Audit, du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité RSE.

Afin de garantir l'équilibre des pouvoirs entre les organes de gouvernance de la société, le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration organise au moins une fois par an une réunion hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, conformément aux recommandations du Code Afep-Medef.

Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Secrétaire Général veille attentivement à l'application du dispositif de prévention des conflits d'intérêts, aux termes duquel chaque Administrateur a l'obligation formelle de déclarer les conflits d'intérêts, même potentiels, qui pourraient le concerner et, en tout état de cause, de s'abstenir de participer aux débats et délibérations correspondants.

Il est rappelé que le mandat d'Administrateur de Christophe Kullmann, dont le renouvellement est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, lui permet d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est responsable au même titre que les autres Administrateurs.

Les dispositions relatives à la nomination et à la révocation des membres de la Direction Générale, ainsi qu'aux pouvoirs qui leur sont conférés, sont définies à l'article 19 des statuts de la société reproduit ci-après au paragraphe 6.5.2 et sont complétées par les dispositions du Règlement Intérieur.

Listes des mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Les informations sont présentées individuellement pour chaque dirigeant mandataire social exécutif en fonction au 31 décembre 2023 et comprennent notamment celles visées au point 12.1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- expérience et expertise en matière de gestion d'entreprises
- mandats et fonctions exercés durant l'exercice 2023
- mandats échus exercés au cours des cinq dernières années (hors filiales du groupe Covivio).



Biographie :

Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier. Il a notamment assuré la Direction Financière d'Immobilier Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gecina, dont il prend alors la Direction Financière. A la tête de Covivio depuis sa création en 2001, Christophe Kullmann assure les fonctions de Directeur Général et est membre du Conseil d'Administration.

Membre-fondateur de la Fondation Palladio avec Covivio, il est aussi Président d'Honneur de la Fédération des Entreprises Immobilières (anciennement FSIF).

Christophe Kullmann, dont le renouvellement du mandat d'Administrateur est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024

Âge : 58 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 10 rue de Madrid, 75008 Paris (depuis le 26 février 2024)

Fonction principale exercée : Directeur Général de Covivio

Compétences et expertises :



Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1^{er} janvier 2015 – 1^{er} janvier 2019 – 1^{er} janvier 2023

Échéance du mandat : 31 décembre 2026

Administrateur

Date de nomination : 25 avril 2012

Date de renouvellement : 27 avril 2016 – 22 avril 2020

Échéance du mandat : AG statuant en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : 188 466 (auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio

Président du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée), Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Représentant légal de Covivio, Président : Technical SAS, 6 Rue Fructidor SAS, Fédération des Assurances Covivio SAS (depuis le 05.02.2024)

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny le 9^e Art, Chartres Avenue de Sully SCCV, SCI Meudon Juin

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV, SNC Cœur d'Orly Promotion

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président d'honneur : Fédération des Entreprises Immobilières (FEI - Syndicat professionnel)

Administrateur : IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière - Association)

Représentant de Covivio, membre du Comité Exécutif : Fondation Palladio

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Président du Comité d'attribution des bourses : Fondation Palladio (jusqu'en novembre 2023)

Président du Conseil d'Administration : FSIF devenue FEI (fin en 2019)

(1) Immobilier / Hôtellerie
(2) Banque / Finance
(3) Environnement / RSE
(4) Stratégie et M&A
(5) Expérience de sociétés cotées
(6) Expérience internationale



Olivier Estève

Âge : 59 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 10 rue de Madrid, 75008 Paris (depuis le 26 février 2024)

Fonction principale exercée : Directeur Général Délégué de Covivio

Biographie :

Olivier Estève est diplômé de l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Après une carrière de 12 ans dans le groupe Bouygues (1990-2001), où il a notamment été Directeur Développement de la filiale SCREG Bâtiment, il rejoint Covivio en septembre 2002.

Après avoir été Directeur Immobilier, il supervise aujourd'hui notamment l'ensemble des activités de Développement de Covivio, la Commercialisation, le Design UX et le développement de Wellio.

Olivier Estève est Directeur Général Délégué de Covivio depuis 2011.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général Délégué

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1^{er} janvier 2015 – 1^{er} janvier 2019 – 1^{er} janvier 2023

Échéance du mandat : 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : 108 103

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio

Président : Covivio 2 SAS, Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves SAS, Hotels N2 SASU

Président du Conseil d'Administration : Central Società Di Investimento Per Azioni A Capitale Fisso (société de droit italien)

Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Vice-Président du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Gérant : SNC Jean Jacques Bosc, SCI Terres Neuves, SCI Rue de la Louisiane, Covivio Ravinelle SARL, Euromarseille Invest EURL, Covivio 4 EURL, Covivio 7 EURL, BGA Transaction SARL, Foncière Margaux SARL, SARL du 106-110 rue des Troènes, Telimob Paris SARL, Imefa 127 SCI, SCI Atlantis, SNC Palmer Plage, SCI Dual Center, SCI Charenton, Latepromo SNC, Covivio Participations EURL, SCI Avenue de la Marne, Omega B SARL, SCI Rueil B2, Wellio SNC, SNC Bordeaux Lac, SNC Sucy Parc, SNC Gambetta Le Raincy, SCI du 21 rue Jean Goujon, SNC Villouvette Saint Germain, SNC Normandie Niemen Bobigny, SCI Cité Numérique, SCI Danton Malakoff, SNC Meudon Bellevue, SNC Valence Victor Hugo, SNC Nantes Talensac, SNC Marignane St Pierre, Fructipromo SNC, SNC André Lavignolle, Covivio Alexanderplatz S.à.r.l (société de droit luxembourgeois), SNC Saint Germain Hennemont, SNC Antony Avenue de Gaulle, SNC Aix en Provence Cezanne, SNC Boulogne Jean Bouveri

Co-Gérant : SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2

Représentant légal de Telimob Paris SARL, Gérant : Telimob Nord SNC, Telimob Paca SNC, Telimob Paris SNC, Telimob Rhône-Alpes SNC, Telimob Sud-Ouest SNC

Représentant légal de Foncière Margaux, Gérant : SCI du 3 Place A. Chaussy, SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs, SCI du 20 Avenue Victor Hugo, SCI du 32 Avenue P. Grenier, SCI du 40 rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 125 Avenue du Brancolar

Représentant légal de SCI Euromarseille 1, Gérant : SCI Euromarseille B1

Représentant légal de SCI Euromarseille 2, Gérant : SCI Euromarseille PK, SCI Euromarseille H

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny le 9^e Art, Chartres Avenue de Sully SCCV, SCI Meudon Juin

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV, SNC Cœur d'Orly Promotion

Représentant légal de Covivio 2, Gérant : SCI Cœur d'Orly Bureaux

Représentant légal de Covivio, Président : Technical SAS, 6 Rue Fructidor SAS, Fédération des Assurances Covivio SAS (depuis le 05.02.2024)

Membre de Comités : SCI Latécoère, SCI Lenovilla, SCI Latécoère 2, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SNC N2 Promotion, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

5.3.1.2 Pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué et leurs limitations

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs que la loi et les statuts attribuent expressément aux Assemblées générales d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés au Directeur Général Délégué. À l'égard des tiers, le Directeur Général Délégué dispose des mêmes pouvoirs de représentation et d'engagement de la société que ceux dont dispose le Directeur Général.

Les pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué sont limités par les dispositions de l'article 4.2 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration fixe chaque année un montant global à l'intérieur duquel le Directeur Général peut garantir des engagements au nom de la société pris par un tiers autre qu'une société contrôlée sous forme de cautions, avals ou garanties, et/ou un montant au-delà duquel chacun des engagements ci-dessus ne peut être pris. Tout dépassement du plafond global ou du montant maximum fixé pour un engagement doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Conseil. Par ailleurs, les autorisations de garanties d'engagements au nom de la société pris pour le compte de sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 II du Code de commerce ou consentis aux administrations fiscales et douanières sont déléguées par le Conseil d'Administration au Directeur Général sans limite de montant.

Les décisions suivantes sont soumises à l'accord du Comité Stratégique et des Investissements :

- tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est compris entre 30 000 000 € et 100 000 000 € (part du groupe)
- toute cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est compris entre 30

000 000 € et 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

L'autorisation préalable du Conseil d'Administration est requise après avis du Comité Stratégique et des Investissements concernant l'adoption des décisions suivantes :

- tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- toute cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

En outre, l'autorisation préalable du Conseil d'Administration est requise concernant l'adoption des décisions suivantes :

- l'approbation du budget annuel et du business plan stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs
- l'endettement ou la prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total (en part du groupe) excède 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe), étant précisé que le Directeur Général est autorisé à conclure les opérations de financements inférieures à ce montant ainsi qu'à signer les sûretés associées
- l'émission d'obligations, quel que soit le montant, conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- la signature de contrats relatifs à toute fusion, scission ou apport d'actifs, à l'exception des opérations intra-groupe ou si les opérations ont été approuvées par ledit Comité et/ou Conseil
- l'acceptation, par un dirigeant mandataire social exécutif de la société, d'un nouveau mandat d'Administrateur dans une société cotée sur un marché réglementé, français ou étranger, extérieure au groupe.

Les décisions visées au présent paragraphe sont prises par le Conseil statuant à la majorité simple.

Conformément aux dispositions légales, ces limitations ne sont pas opposables aux tiers.

5.3.1.3 Participation au capital de la Direction Générale

Opérations sur le titre Covivio réalisées par les membres de la Direction Générale au cours de l'exercice 2023

Membres de la Direction Générale	Achat d'instruments financiers	Prix (en €)	Vente d'instruments financiers	Prix (en €)	Nombre d'actions
					(à la connaissance de la société)
	18 710 actions ⁽¹⁾	-			
Christophe Kullmann	11 221 actions ⁽²⁾	44,87	-	-	188 466 ⁽³⁾
Personnes liées à Christophe Kullmann	417 actions ⁽²⁾	44,87	-	-	5 417
	8 390 actions ⁽¹⁾	-			
Olivier Estève	8 393 actions ⁽²⁾	44,87	1 000 actions	47,50	108 103
TOTAL					301 986

(1) Attribution définitive d'actions gratuites et d'actions de performance.

(2) Souscription au paiement du dividende en actions nouvelles.

(3) Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété.

À la connaissance de la société, les dirigeants mandataires sociaux exécutifs détiennent 0,30% du capital social au 31 décembre 2023.

Postérieurement à la clôture de l'exercice :

- Christophe Kullmann détient en pleine propriété 217 375 actions à la suite de l'attribution définitive de 28 909 actions de performance livrées en février 2024
- Olivier Estève détient 120 536 actions à la suite de l'attribution définitive de 12 433 actions de performance livrées en février 2024.

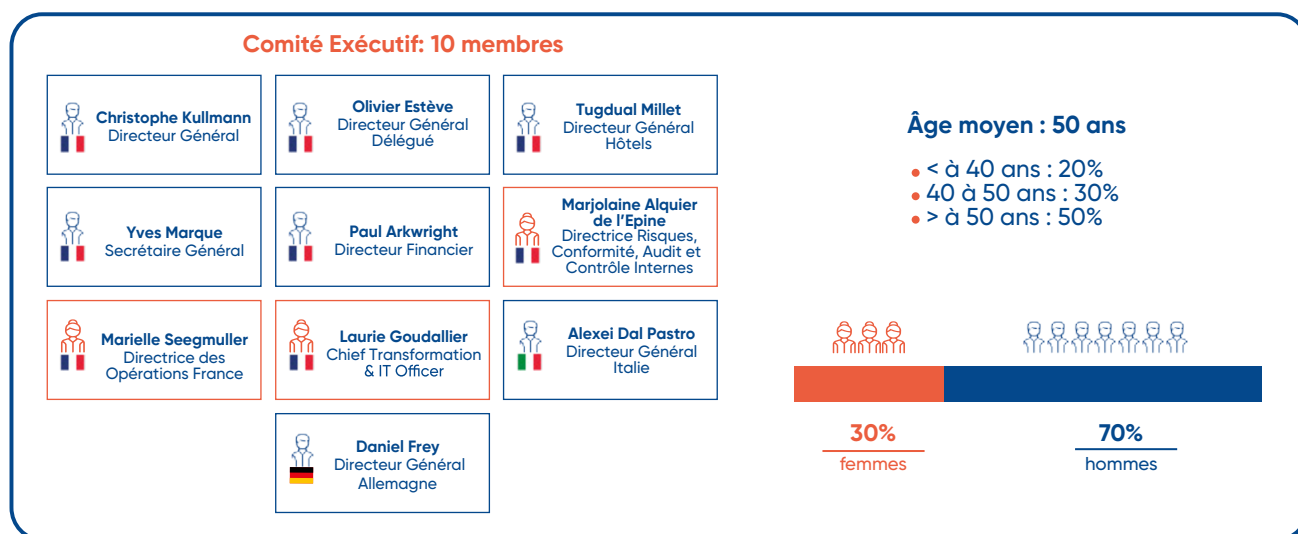
5.3.1.4 Place du Comité Exécutif et des Comités de direction dans le fonctionnement de la Direction Générale

La Direction Générale est structurée autour de différents comités dont notamment le Comité Exécutif au niveau européen.

Le Comité Exécutif, organe au cœur du dispositif de gouvernance d'entreprise, est une instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe. Composé de représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » du groupe, ainsi que des fonctions *corporate*, il est en charge de la mise en œuvre de la stratégie définie par le Conseil d'Administration, du suivi des projets transnationaux et transverses, et de la coordination des activités européennes. Il a vocation à assurer une coordination et une

consultation entre ses membres à chaque fois qu'une opération ou une décision importante intéressant la marche générale de l'entreprise ou du groupe doit être envisagée ou prise. Il est notamment consulté à chaque décision ou opération importante en termes de politique de rotation des actifs, de suivi des filiales et participations et de politique financière. Il aborde également les questions d'organisation, d'outils, etc. Il valide tous les dossiers d'investissements et de cession supérieurs à 5 M€. Par ailleurs, ses membres sont en charge, dans leurs domaines de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du groupe arrêtés par le Conseil d'Administration, en coordination avec la Direction du Développement Durable.

Composition du Comité Exécutif au 31 décembre 2023



Le Comité Exécutif s'appuie sur des Comités de Direction institués respectivement en France, en Allemagne et en Italie, en charge (i) de l'activité de suivi des opérations, (ii) de la mise en œuvre du budget (finances, gestion des actifs, portefeuille) et (iii) des sujets *corporate*.

La diversité de ces instances dirigeantes, tant en matière de mixité qu'en termes de nationalité, d'âge, d'expérience et de compétences, permet à la société d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du groupe sur les différents marchés d'implantation du groupe.

5.3.1.5 Politique de diversité au sein des instances dirigeantes

La lutte contre les discriminations et la promotion de la diversité sont des engagements forts de Covivio, mis en œuvre *via* une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes de la société.

Covivio est signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011. Sa Direction Générale est convaincue que la diversité, c'est-à-dire la variété des profils humains, constitue un facteur d'innovation, de performance et de qualité de vie au sein de l'entreprise. La Direction des Ressources Humaines s'attache ainsi à diversifier les profils des talents qui accompagnent la croissance du groupe. Covivio encourage aussi la féminisation de l'encadrement et garantit aux femmes des conditions d'emploi équivalentes à celles des hommes, en établissant notamment des analyses des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, en lien avec les institutions représentatives du personnel, et en corrigeant les cas échéant tout écart non justifié par des éléments objectifs.

La répartition de l'effectif féminin en France est en légère progression : 57,8% à fin 2023 contre 54,7% à fin 2022. Dans les fonctions managériales, l'équilibre de répartition est respecté : 49,4% des managers sont des femmes au 31 décembre 2023, contre 49,3% à fin 2022.

Après avoir été tout au long de l'année à 36%, à la suite d'un départ en fin d'année, la part des femmes au sein du Comité Exécutif de Covivio s'établit à fin 2023 à 30%. Celle au sein des Comités de Direction France et Italie est stable à 50%, et, en Allemagne, elle atteint 25% à fin 2023. La part des femmes dans les 10% de postes à plus forte responsabilité est de 47,3%.

La Direction Générale de Covivio promeut un environnement propice à la parité femmes-hommes à tous les niveaux du groupe, notamment *via* les actions suivantes :

- renforcer la parité dans les recrutements
- veiller à l'égalité des chances dans les parcours de carrière, *via* notamment des programmes de mentoring réservés aux femmes
- garantir l'égalité salariale entre les femmes et les hommes à métier équivalent, pour un même niveau de compétences, de responsabilités et de résultats
- garantir l'égalité en matière d'évolution professionnelle et salariale en cas d'interruption de carrière dans le cadre d'un congé parental, de maternité ou d'adoption.

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du groupe, Covivio a lancé dès 2017 le programme *ex aequo*. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

- des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité homme-femme au travers de sondages, et de réunions d'information
- un programme de *mentoring*, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle, en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de direction européenne.

En novembre 2023, le Comité des Rémunérations et des Nominations a proposé au Conseil d'Administration, qui l'a accepté, qu'une partie des objectifs de performance liés à l'attribution gratuite des actions de performance aux dirigeants mandataires sociaux soit liée à la féminisation du management, et ce une année sur deux, en alternance avec le critère d'engagement des collaborateurs. Le Conseil fixe ainsi un objectif chiffré de progression sur un indice composé pour l'occasion à partir de :

- la part des femmes dans le Comité Exécutif
- la part des femmes dans les Comités de Direction pays
- la part des femmes dans les managers
- l'index égalité publié annuellement.

Par ailleurs, sur proposition de la Direction Générale, et après examen par le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration de Covivio a fixé, lors de sa séance du 16 décembre 2020, l'objectif d'augmenter progressivement le taux de féminisation du Comité Exécutif pour le porter à 40% ou plus à horizon 2023. A date, cet objectif n'est pas atteint : suite à un départ fin 2023, la part des femmes au Comité exécutif, qui était de 36% tout au long de l'année, est descendue à 30%. L'objectif de 40% est toutefois maintenu. De même, le Conseil a déterminé dans le même temps l'objectif de porter la moyenne de féminisation des 3 Comités de Direction nationaux (France, Allemagne et Italie), à 40% à horizon 2023. Cet objectif est atteint, avec une moyenne à 42% à fin 2023.

Enfin, afin de promouvoir la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein de la Direction Générale et en application des dispositions de l'article L. 225-53 du Code de commerce, le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration garantit, tout au long du processus de sélection des Directeurs Généraux Délégués, la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats.

5.3.1.6 Plans de succession

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a dans ses attributions la supervision de l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux et des membres actuels ou pressentis du Comité Exécutif. A ce titre, il procède régulièrement à l'examen de l'équipe dirigeante et à une revue des talents pour construire le plan de succession des postes clés au niveau du groupe. Il s'assure également depuis quelques années, au moyen de plans spécifiques d'attribution gratuite d'actions de performance, de la rétention des potentiels identifiés pour accéder à des postes de direction.

Les plans de succession visent des échéances à court ou moyen terme (succession imprévue en cas de démission, d'empêchement, de décès), et à long terme (succession prévue en cas de départ à la retraite, d'échéance de mandat). Ils ont été revus à deux reprises en 2022, en juin et en octobre.

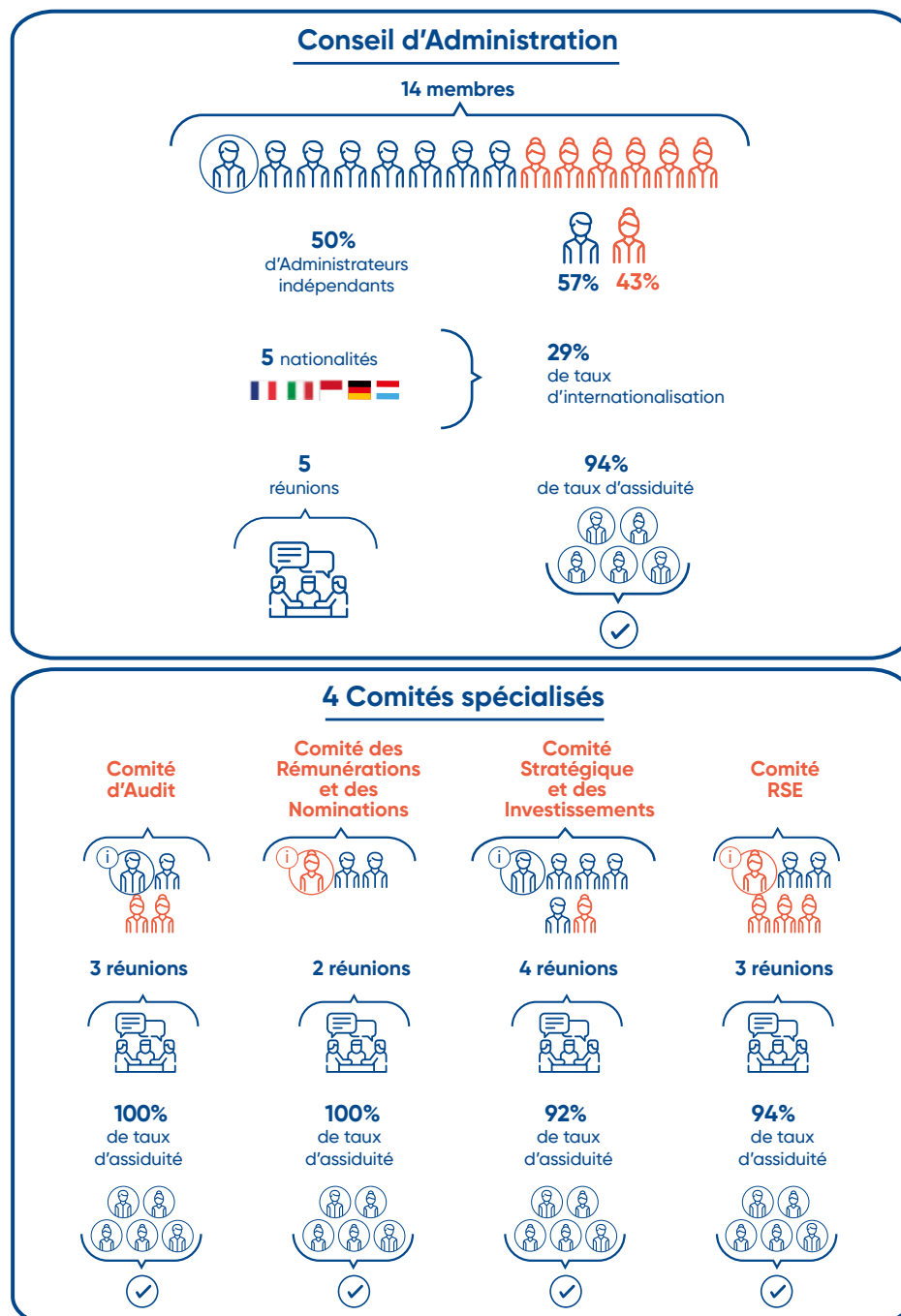
À la suite de la démission de Jean Laurent de son mandat de Président du Conseil, le Conseil d'Administration a procédé à la nomination de son remplaçant, Jean-Luc Biamonti, conformément aux dispositions du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux non exécutifs, dont la pertinence a pu être mesurée à l'occasion de la dernière évaluation formalisée du fonctionnement du Conseil et de ses Comités réalisée fin 2022.

Au cours de l'exercice 2023, le Comité des Rémunérations et des Nominations, en lien avec le Directeur Général, a une nouvelle fois étudié le plan de succession du Directeur Général et du Directeur Général Délégué, dans une optique court terme et moyen terme.












5.3.2 Conseil d'Administration

5.3.2.1 Composition du Conseil d'Administration en 2023

Un Conseil d'Administration diversifié, axé sur des domaines de compétences et d'expertises complémentaires et jugés efficaces pour l'administration pertinente de la société



Le tableau ci-après présente de manière synthétique la composition du Conseil d'Administration et des Comités au 31 décembre 2023.

Informations personnelles (au 31 décembre 2023)							Expérience
Titre	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023		Fonction principale exercée	Nombre de mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées extérieures au groupe Covivio
				Personne morale	Personne physique		
Jean-Luc Biamonti	Président du Conseil d'Administration et Administrateur	70			506	Président du Comité Stratégique de Calcium Capital	1
Romolo Bardin	Administrateur	45			22 088	Directeur Général de Delfin S.à.r.l.	1
ACM Vie représentée par Stéphanie de Kerdrel	Administrateur	48			8 165 592	Adjointe du Directeur des Investissements des ACM	0
Covéa Coopérations représentée par Olivier Le Borgne	Administrateur	57			629 ⁽³⁾	Directeur Général Investissements de Covéa	0
Christian Delaire	Administrateur	56			783	Senior Advisor et Board Member	2
Delfin S.à.r.l. représentée par Giovanni Gialombardo	Administrateur	68			0 ⁽⁴⁾	Président et membre du Conseil d'Administration de Luxair SA	0
Christophe Kullmann	Directeur Général Administrateur	58			188 466 ⁽⁵⁾	Directeur Général de Covivio	0
Alix d'Ocagne	Administratrice	54			200	Présidente de DOCK75	0
Sylvie Ouziel	Administratrice	53			7 449	Directrice Générale des Plateformes partagées de Publicis Groupe	0
Olivier Piani	Administrateur	69			701	Président d'OP Conseils	1
Predica représentée par Jérôme Grivet	Administrateur	61			7 966 912 ⁽⁶⁾	Directeur Général Délégué de Crédit Agricole SA, en charge du Pilotage et du Contrôle	1
Patricia Savin	Administratrice	57			205	Avocate associée chez DS Avocats	0
Daniela Schwarzer	Administratrice	50			0	Membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann	1
Catherine Soubie	Administratrice	58			686	Directrice Générale d'Arflia	2

(1) La donnée est exprimée en nombre d'années et de mois à partir de la date de 1^{er} nomination des personnes physiques.

(2) Cette durée tient compte de l'ancienneté au sein de la société.

(3) Étant précisé que le groupe Covéa détient 7 365 314 actions.

(4) Étant précisé que le groupe Delfin détient 27 918 616 actions.

(5) Auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété.

(6) Étant précisé que le groupe Crédit Agricole Assurances détient 8 343 810 actions.

Assemblée générale et gouvernement d'entreprise
Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

Indépendance	Position au sein du Conseil				Participation à des Comités de Conseil					Rémunération
	Date initiale de nomination au Conseil d'Administration	Date de renouvellement	Année d'échéance du mandat	Ancienneté au Conseil à la clôture de l'exercice (1)	Nombre de réunions du Conseil d'Administration	Nombre de réunions du Comité d'Audit	Nombre de réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations	Nombre de réunions du Comité Stratégique et des Investissements	Nombre de réunions du Comité RSE	Montant brut de la rémunération allouée au titre du mandat d'Administrateur (en €)
					5	3	2	4	3	
X	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017 20/04/2021 20/04/2023	2027	12,11	100%	/	/	100%	67%	/
X	17/04/2015	19/04/2018 21/04/2022	2026	15,7 ⁽²⁾	100%	100%	/	100%	/	59 000
X	31/01/2011	17/04/2015 19/04/2018 21/04/2022	2026	3,1	100%	/	/	100%	100%	49 000
X	17/02/2016	17/04/2019 20/04/2023	2027	3,1	100%	/	/	100%	/	39 000
✓	17/04/2019	20/04/2023	2027	4,8	100%	100%	/	/	100%	69 000
X	21/07/2022	20/04/2023	2027	1,5	80%	/	/	/	/	22 000
X	25/04/2012	27/04/2016 22/04/2020	2024	11,8	100%	/	/	/	/	/
✓	13/02/2020	21/04/2022	2026	3,10	80%	/	/	/	100%	43 312
✓	24/04/2013	26/04/2017 20/04/2021	2025	10,8	100%	100%	/	/	/	43 000
✓	17/04/2019	20/04/2023	2027	4,8	80%	/	100%	75%	/	49 312
X	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017 20/04/2021	2025	12,11	80%	/	100%	75%	/	42 000
✓	27/04/2016	22/04/2020	2024	7,8	100%	/	/	/	100%	38 000
✓	21/04/2022	/	2026	1,8	100%	/	/	/	100%	41 000
✓	27/04/2016	22/04/2020	2024	7,8	100%	100%	100%	/	/	60 507
					Taux moyen d'assiduité : 94%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Taux moyen d'assiduité : 92%	Taux moyen d'assiduité : 94%	Montant total : 555 131 €



5.3.2.1.1 Évolution de la composition du Conseil d'Administration et des Comités en 2023

Au cours de l'année 2023, la composition du Conseil d'Administration a été maintenue à 14 membres.

Les mandats d'Administrateurs de Jean-Luc Biamonti, de Christian Delaire et d'Olivier Piani ainsi que des sociétés Covéa Coopérations et Delfin S.à.r.l., représentées respectivement au Conseil d'Administration par Olivier Le Borgne et Giovanni Giallombardo, ont été renouvelés pour une durée de 4 ans par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023. Leur(s) mandat(s) au sein des divers Comités ont également été renouvelés à compter de cette date par le Conseil d'Administration.

Sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil pour la durée de son mandat d'Administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Le mandat de Président d'honneur de Jean Laurent a pris fin le 12 janvier 2023 à la suite de son décès.

Les mandats de censeurs de Sergio Erede et d'Ariberio Fassati ont pris fin à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023.

Les évolutions dans la composition de l'ensemble des instances de gouvernance sont synthétisées ci-dessous.

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination/Cooptation	Renouvellement
Conseil d'Administration	12 janvier 2023	Jean Laurent (Président d'honneur)	/	/
	20 avril 2023	Sergio Erede (censeur) Ariberio Fassati (censeur)	/	Jean-Luc Biamonti (Président) Covéa Coopérations ⁽¹⁾ Christian Delaire Delfin S.à.r.l. ⁽²⁾ Olivier Piani
Comité d'Audit	20 avril 2023	/	/	Christian Delaire (Président) Jean-Luc Biamonti (invité)
Comité des Rémunérations et des Nominations	20 avril 2023	Sergio Erede (invité)	/	Olivier Piani Jean-Luc Biamonti (invité)
Comité Stratégique et des Investissements	20 avril 2023	Sergio Erede (invité) Ariberio Fassati (invité)	/	Olivier Piani (Président) Jean-Luc Biamonti Olivier Le Borgne
Comité RSE	20 avril 2023	/	/	Jean-Luc Biamonti Christian Delaire

(1) Olivier Le Borgne est le représentant permanent de Covéa Coopérations.

(2) Giovanni Giallombardo est le représentant permanent de Delfin S.à.r.l..

Synthèse de la composition des instances de gouvernance en 2023

	Nombre de membres		Taux d'indépendance		Taux de féminisation		Taux d'internationalisation		Âge moyen	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Conseil d'Administration	14	14	57%	50%	43%	43%	29%	29%	56 ans	57 ans
Comité d'Audit	4	4	75%	75%	50%	50%	25%	25%	52 ans	53 ans
Comité des Rémunérations et des Nominations	3	3	67%	67%	33%	33%	0%	0%	62 ans	63 ans
Comité Stratégique et des Investissements	6	6	33%	17%	17%	17%	33%	33%	57 ans	58 ans
Comité RSE	6	6	83%	67%	67%	67%	33%	33%	55 ans	56 ans

5.3.2.1.2 Évolution de la composition du Conseil d'Administration proposée pour l'exercice 2024

L'échéance en avril 2024 du mandat d'Administrateur de Christophe Kullmann, ainsi que des mandats d'Administratrices indépendantes de Patricia Savin et Catherine Soubie, ont amené le Comité des Rémunérations et des Nominations à se pencher sur l'évolution de la composition du Conseil d'Administration.

Conformément aux recommandations de l'article 7.2 du Code Afep-Medef, après s'être interrogé sur l'équilibre souhaitable de sa composition et de celle de ses Comités, le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 15 février 2024 et sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, a décidé de soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale mixte convoquée le 17 avril 2024 le renouvellement, pour une durée de 4 ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027 :

- du mandat d'Administrateur de Christophe Kullmann, également Directeur Général, qui continuera à être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est responsable au même titre que les autres Administrateurs. Il continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de ses expertises financière, immobilière, hôtelière et stratégique, et de sa solide expérience de direction de sociétés cotées.
- des mandats d'Administratrices indépendantes de Patricia Savin et Catherine Soubie. Patricia Savin, en tant qu'avocate spécialiste de l'environnement et Présidente de l'association Orée, continuera à apporter une contribution précieuse aux travaux du Conseil en particulier grâce à sa solide expérience professionnelle en matière de RSE, particulièrement sur les enjeux climatiques et de biodiversité. Catherine Soubie continuera également de faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa forte expertise immobilière et financière et de son expérience de gouvernance au sein de sociétés cotées.



Impacts de l'évolution de la composition du Conseil d'Administration sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024 des renouvellements de mandats des Administrateurs susvisés.



Jean-Luc Biamonti
Président du Conseil
d'Administration



Christophe Kullmann
Directeur Général
et Administrateur



Romolo Bardin
Administrateur



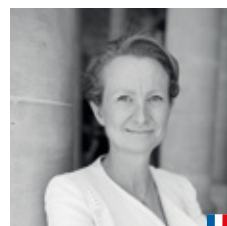
Christian Delaire
Administrateur
indépendant



Giovanni Giallombardo
Représentant permanent
de Delfin S.à.r.l.
Administrateur



Jérôme Grivet
Représentant permanent
de Predica
Administrateur



Stéphanie de Kerdrel
Représentante permanente
d'ACM Vie
Administrateur



Olivier Le Borgne
Représentant permanent
de Covéa Coopérations
Administrateur



Alix d'Ocagne
Administratrice
indépendante



Sylvie Ouziel
Administratrice
indépendante



Olivier Piani
Administrateur
indépendant



Patricia Savin
Administratrice
indépendante



Daniela Schwarzer
Administratrice
indépendante



Catherine Soubie
Administratrice
indépendante

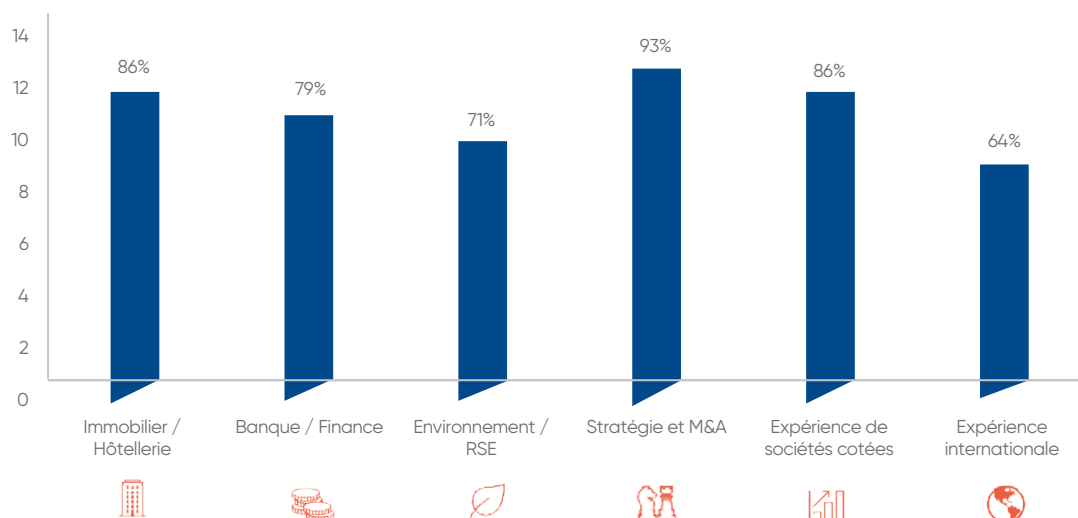
5.3.2.13 Profils, expériences et expertises des mandataires sociaux non exécutifs

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'interroge régulièrement sur les besoins du Conseil d'Administration en termes de compétences et d'expertises.

Répondant à la volonté des Administrateurs, exprimée à l'issue de l'évaluation formalisée du fonctionnement du Conseil et de ses Comités réalisée fin 2019, d'internationaliser davantage le Conseil d'Administration au regard notamment de l'exposition géographique des activités de la société, les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société ont été renforcées en 2022 avec la nomination de Daniela Schwarzer en qualité d'Administratrice indépendante. En apportant son expérience et notamment sa connaissance fine de l'environnement économique et social allemand, et de ses

compétences en matière de RSE, elle participe à maintenir les meilleurs standards d'engagement, d'indépendance et de compétence du Conseil d'Administration.

Le renouvellement des mandats des Administrateurs qui arrivaient à échéance en 2023 a permis au Conseil d'Administration de maintenir, avec ses 14 membres, l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises qu'il juge nécessaire à la bonne animation du Conseil. Les Administrateurs sont complémentaires du fait de leurs différentes expériences professionnelles. Leurs compétences et expertises individuelles recouvrent les domaines suivants, en lien avec la stratégie de Covivio.



Présentation des compétences et expertises individuelles des Administrateurs

	Immobilier/ Hôtellerie	Banque/ Finance	Environnement/ RSE	Stratégie/ M&A	Expérience de sociétés cotées	Expérience internationale
Jean-Luc Biamonti	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Romolo Bardin	✓	✓		✓	✓	✓
Christian Delaire	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Giovanni Giallombardo	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Jérôme Grivet	✓	✓		✓	✓	✓
Stéphanie de Kerdrel	✓	✓	✓		✓	
Christophe Kullmann	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Olivier Le Borgne	✓	✓		✓	✓	
Alix d'Ocagne	✓	✓	✓	✓		
Sylvie Ouziel			✓	✓	✓	✓
Olivier Piani	✓		✓	✓	✓	✓
Patricia Savin	✓		✓	✓		
Daniela Schwarzer		✓	✓	✓	✓	✓
Catherine Soubie	✓	✓		✓	✓	

✓ Compétences et expertises les plus développées

Les informations sont présentées individuellement pour chaque Administrateur en fonction au 31 décembre 2023 ⁽¹⁾ et comprennent notamment celles visées au point 12.1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- expérience et expertise en matière de gestion d'entreprises
- mandats et fonctions exercés durant l'exercice 2023
- mandats échus exercés au cours des cinq dernières années.

(1) Étant précisé que celles relatives à Christophe Kullmann, Directeur Général et Administrateur de Covivio, sont exposées au paragraphe 5.3.1.1 ci-dessus.



Biographie :

Titulaire d'un MBA de l'Université de Columbia et diplômé de l'ESSEC, Jean-Luc Biamonti a été banquier d'affaires au sein de la banque Goldman Sachs où il a exercé diverses responsabilités pendant 16 ans.

En tant que Partner de la firme, il a été responsable de l'activité de la banque en France ainsi que de la couverture du secteur des entreprises de distribution et de produits de grande consommation en Europe.

Après avoir quitté la banque en 2008, il a fondé Calcium Capital et développe, au travers de ce groupe, une activité d'investissement auprès de PME.

Jusqu'en janvier 2023, il occupait les fonctions de Président Délégué de la Société des Bains de Mer Monaco, dont il était Administrateur depuis 1985 et Président du Conseil d'Administration depuis 1995.

Jean-Luc Biamonti est Président du Comité d'Audit et des Risques d'EssilorLuxottica et Administrateur Référent depuis le 22 février 2023.

Jean-Luc Biamonti

Âge : 70 ans

Nationalité monégasque

Adresse professionnelle : 18, avenue de Grande Bretagne, MC 98000 Monaco, Principauté de Monaco

Fonction principale exercée : Président du Comité Stratégique de Calcium Capital

Compétences et expertises :



Mandats exercés au sein de Covivio :

Président du Conseil d'Administration (depuis le 21 juillet 2022)

Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 – 20 avril 2021 – 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : 506

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président du Comité Stratégique : Calcium Capital SAS

Administrateur Référent (depuis le 22.02.2023) et Président du Comité d'Audit et des Risques : EssilorLuxottica SA (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur, Président du Conseil d'Administration et Président Délégué : Société des Bains de Mer Monaco SA (S.B.M. – société cotée étrangère – jusqu'au 24.01.2023)

Administrateur : MC Financial Company (jusqu'au 24.01.2023)

Président : S. B. M. USA Inc. (jusqu'au 24.01.2023)

Représentant permanent de S. B. M., Administrateur et Président Délégué : S. H. L (jusqu'au 24.01.2023)

Gérant : MC S.B.M. International S.à.r.l (jusqu'au 24.01.2023)

Président du Comité d'Audit et membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Covivio (société cotée – fin en 2022)

Président du Comité d'Administration : Betclac Everest Group (fin en 2022)

Président du Comité des Rémunérations et des Nominations : Covivio (société cotée – fin en 2019)

ACM Vie

RCS Strasbourg 332 377 597

4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen, 67000 Strasbourg

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 19 avril 2018 – 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : 8 165 592

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Sérénis Assurances SA, ACM GIE, ACM Services SA, Foncière Massena SA, Agrupacio AMCI de Seguros y Reaseguros SA, GACM Seguros Generales, Compania de Seguros y Reaseguros S.A.U. (anciennement dénommée AMGEN Seguros Generales SAU), GACM Espagne SA, Valinvest Gestion

Membre du Conseil de Surveillance : SCPI CMCIC Pierre Investissement, SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, SCPI Selectipierre 1, SCPI Logipierre 1, SCPI Logipierre 3

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

(1) Immobilier / Hôtellerie
(2) Banque / Finance
(3) Environnement / RSE
(4) Stratégie et M&A
(5) Expérience de sociétés cotées
(6) Expérience internationale



Stéphanie de Kerdrel

Âge : 48 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 42 rue des Mathurins, 75008 Paris

Fonction principale exercée : Adjointe du Directeur des Investissements des ACM

Compétences et expertises :



Biographie :

Stéphanie de Kerdrel est diplômée d'un Magistère Banque Finance-Assurance et d'un DEA en économie et finance internationale de l'Université Paris-Dauphine.

Elle a commencé sa carrière en gestion obligatoire, aux Assurances du Crédit Mutuel. Elle choisit en 2007 de se tourner vers l'enseignement et la formation, pendant une dizaine d'années. Sa principale réalisation est le pilotage de la création d'une nouvelle école supérieure dans les métiers du Digital (l'EEMi), fondée en 2011 par Xavier Niel, Marc Simoncini et Jacques Antoine Granjon, dont elle assure ensuite la Direction Générale.

Après avoir atteint les objectifs de ce projet, elle décide de revenir dans le domaine de la finance, et rejoint les Assurances du Crédit Mutuel en 2018 en tant qu'adjointe du Directeur des Investissements sur la gestion des actifs obligataires et immobiliers.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentante permanente de la société ACM Vie, Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 1^{er} décembre 2020

Date de renouvellement : 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Comité Stratégique : SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI du 15 rue des Cuirassiers

Représentante d'ACM Vie SA au Comité d'orientation : SCI N2 Batignolles

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Représentante permanente d'ACM Vie SA au Conseil : SAS Immobilière ACM

Directrice Générale : Foncière Massena SA

Gérante : SCI ACM 14 rue de Londres, SCI ACM Cotentin, SCI ACM Provence La Fayette, SCI ACM Saint Augustin, SCI ACM Tombe Isoire

Représentante permanente d'ACM Vie SA au Conseil d'Administration : Foncière Massena SA

Représentante permanente d'ACM Vie SA : OPCI ACM Tour First

Membre du Conseil d'Administration : OPCI EDJ

Membre suppléant au Comité Stratégique : SCI Pleyel R 2

Mandats échus au cours des 5 dernières années : Néant



Romolo Bardin

Âge : 45 ans

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Fonction principale exercée : Directeur Général de Delfin S.à.r.l.

Compétences et expertises :



Biographie :

Romolo Bardin est diplômé en Gestion des entreprises de l'université Ca'Foscari de Venise.

Il est Directeur Général de Delfin S.à.r.l.

Il avait auparavant travaillé pour Sunglass Hut Europe à Londres, et Luxottica Group en Italie.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 17 avril 2015 (étant précisé que Romolo Bardin était le représentant permanent de la société Aterno, Administrateur depuis le 31 janvier 2011)

Date de renouvellement : 19 avril 2018 - 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : 22 088

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général : Delfin S.à.r.l. (société étrangère)

Membre du Conseil d'Administration, membre du Comité des Risques et du Contrôle et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations : EssilorLuxottica SA (société cotée)

Membre du Conseil d'Administration et Président-Directeur Général des sociétés étrangères : Aterno S.à.r.l., DFR Investment S.à.r.l., Immochapelle SA, Vast Gain Group Ltd S.à.r.l.

Membre du Conseil d'Administration des sociétés étrangères : Fondazione Leonardo Del Vecchio (fondation), Luxair SA

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil d'Administration, membre du Comité Stratégique et des Investissements, membre du Comité des Nominations et membre du Comité des Conventions Réglementées : Assicurazioni Generali S.p.A (société cotée étrangère - fin en 2022)

Membre du Conseil d'Administration et Président-Directeur Général : Delfin Finance SA (société étrangère - fin en 2019)

Membre du Comité des Risques et du Contrôle : Assicurazioni Generali S.p.A (société cotée étrangère - fin en 2019)

Covéa Coopérations

RCS Le Mans 439 881 137

160, rue Henri Champion, 72100 Le Mans

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 17 février 2016

Date de renouvellement : 17 avril 2019 – 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : 629 (étant précisé que le groupe Covéa détient 7 365 314 actions)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Assurland.com SA, AZ Plus SA, Carma SA, Covéa Lux, Covéa Agora, Covéa Protection Juridique SA, GMF Assurances SA, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA IARD SA, MMA Vie SA

Membre du Comité Risques Audit et Conformité et du Comité des Rémunérations : Carma SA

Membre du Comité de Surveillance : Covéa Finance

Président du Comité Stratégie : CAT.SA SAS

Président : CAT.SA SAS, Cesvi France SAS, Coparex SAS

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : Gespré Europe SA (fin en 2022), Caja de Seguros Reunidos – Compania de Seguros y Reaseguros SA (CASER – société étrangère – fin en 2020)

Membre : Covéa Immobilier Support GIE (fin en 2019)



Olivier Le Borgne

Âge : 57 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 86, rue Saint-Lazare, 75009 Paris

Fonction principale exercée : Directeur Général Investissements de Covéa

Compétences et expertises :



Biographie :

Olivier Le Borgne, diplômé de l'Institut Supérieur de Gestion de Paris, a débuté sa carrière en tant que Contrôleur de gestion.

En 1992, il intègre la direction administrative et technique de GMF Vie. En 1998, il rejoint la direction des finances Azur-GMF jusqu'en 2006 où il occupe différentes fonctions. Tout d'abord comme contrôleur de gestion en charge du suivi des sociétés puis responsable des prévisions de résultats et enfin en tant que responsable du contrôle financier.

De 2006 à 2015, il est Directeur de la stratégie financière de GMF puis de 2015 à 2020 Directeur des placements et de l'actif-passif de Covéa.

Depuis décembre 2020, Olivier Le Borgne est Directeur Général Investissements de Covéa.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Covéa Coopérations, Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Date de nomination : 1^{er} décembre 2020

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général Délégué : GMF Assurances SA, GMF Vie SA, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA Iard SA, MMA Vie SA

Membre du Conseil de Surveillance : Covéa Finance SAS, Covéa Immobilier SAS

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Covéa Finance SAS

Président du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS, Covéa Immobilier SAS

Représentant de Covéa Coopérations, Président : Coparex SAS

Représentant de Covéa, membre du Comité des Investissements : France Assureurs

Représentant de Logistic, Administrateur : GIE Cibail

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Gérant : SCI Covéa Real Estate Développement (fin en 2021)

Représentant de MAAF Assurances SA, Président : CORED II SASU (fin en 2021)

Membre du Conseil de Surveillance : Covéa Salariés FCPE (fin en 2021)

Représentant de Covéa Protection Juridique, membre du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS (fin en 2020)

Membre du Comité Stratégique : Lagune SAS (fin en 2020), ALMA LMB LUX SAS (fin en 2020), Lagune International SAS (fin en 2020), Orestate SPPICAV SAS (fin en 2020), Oricore SPPICAV SAS (fin en 2020)

Représentant de Orestate OPCI, membre du Comité Stratégique : Batipart Régions 1 SAS (fin en 2020)

Membre du Comité d'Investissements en réassurance : Coparex SAS (fin en 2023)

Membre du Comité d'Investissements dans les fonds : Coparex SAS (fin en 2023)



Christian Delaire

Âge : 56 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 33 avenue Paul Doumer, 75116 Paris

Fonction principale exercée : Senior Advisor et Board Member

Compétences et expertises :



Biographie :

Christian Delaire est diplômé de l'ESSEC. Il a construit sa carrière autour de la finance et de l'immobilier.

Après avoir occupé plusieurs postes chez AXA Real Estate, il est devenu Chief Investment Officer d'AXA Real Estate en 2006. Il a ensuite occupé les postes de Directeur Général d'AEW Europe de 2009 à 2014 et de Directeur Général de Generali Real Estate de 2014 à 2016.

Son ambition d'évoluer vers la partie non exécutive du métier l'a amené à quitter Generali pour rejoindre Foncière Atland (véhicule coté du groupe Atland dédié aux métiers d'investissement et d'asset management) en tant que conseiller senior, poste qu'il a occupé jusqu'en 2023.

Il est également Administrateur indépendant de CEREIT, d'Atenor, et de New Immo Holding.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Président du Comité d'Audit

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 17 avril 2019

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : 783

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Gérant : CDE Advisors SARL

Administrateur : CEREIT SA (société cotée étrangère), Atenor SA (société cotée étrangère), NODI SA, New Immo Holding (depuis le 03.03.2023)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Senior Advisor : Foncière Atland (jusqu'au 31.08.2023)

Président du Comité RSE : Covivio (société cotée – fin en 2022)

Delfin S.à.r.l.

RCS Luxembourg B 117 420

7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 21 juillet 2022

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : Néant (étant précisé que le groupe Delfin détient 27 918 616 actions)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant



Biographie :

Après avoir étudié l'Économie à l'École européenne de Luxembourg et obtenu un diplôme en Sciences économiques et commerciales de l'Université de Florence, Giovanni Giallombardo a effectué l'essentiel de sa carrière dans le secteur de la finance.

Il a en particulier rejoint la branche luxembourgeoise de UniCredit en 2001, où il occupait en dernier lieu les fonctions de Directeur Général et Senior Vice-Président.

Giovanni Giallombardo est aujourd'hui Administrateur de la holding Delfin S.à.r.l. et Président du Conseil d'Administration de LuxairGroup.

Giovanni Giallombardo

Âge : 68 ans

Nationalité italienne et luxembourgeoise

Adresse professionnelle : 7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Fonction principale exercée : Président et membre du Conseil d'Administration de Luxair SA

Compétences et expertises :



Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Delfin S.à.r.l., Administrateur

Date de nomination : 21 juillet 2022

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : 25 000

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président et membre du Conseil d'Administration : Luxair SA (société étrangère)

Membre du Conseil d'Administration des sociétés étrangères : Delfin S.à.r.l., CargoLux Airlines International SA, EssilorLuxottica RE, Immochapelle SA, Special Packaging Solutions Investments Sàrl, Lux-Pension SICAV, Lux-Portfolio SICAV, Aterno S.à.r.l., DFR Investment S.à.r.l.

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Vice Président Directeur Général : UniCredit Luxembourg SA (société étrangère)

Membre du Conseil d'Administration et du Comité RSE : EssilorLuxottica SA (société cotée – fin en 2021)

Membre du Conseil d'Administration : UniCredit Luxembourg SA (société étrangère), Mudam Foundation (société étrangère)



Biographie :

Diplômée en droit de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne et formée à l'Executive MBA d'HEC, Alix d'Ocagne a fait l'ensemble de sa carrière dans le notariat, en se spécialisant dans le domaine des transactions immobilières pour les grands comptes.

Elle a travaillé pendant 25 ans, au sein de l'étude Cheuvreux, en tant que collaboratrice, associée, associée gérante et Présidente. Elle a activement participé au développement de cette entreprise.

Elle a quitté Cheuvreux fin 2019 pour se lancer dans un projet d'entreprenariat social.

Elle a fondé en 2021 Bring The Way, qui accompagne les entreprises dans leurs engagements sociétaux et crée des liens avec des associations.

Alix d'Ocagne

Âge : 54 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 4, rue Saint Florentin, 75001 Paris

Fonction principale exercée : Présidente de DOCK75

Compétences et expertises :



Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Présidente du Comité RSE

Date de nomination : 13 février 2020

Date de renouvellement : 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : 200

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Présidente : Fondation Covivio

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Présidente : DOCK75 SAS, SEGC SAS, Bring The Way Corporate et Association

Membre du Conseil de Surveillance : Eukratos SAS

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente : Cheuvreux SAS (fin en 2019)

Administratrice : Association B2X (fin en 2022), Association Habitat et Humanisme Ile de France



Sylvie Ouziel

Âge : 53 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 133, avenue des Champs Élysées, 75008 Paris

Fonction principale exercée : Directrice Générale des Plateformes partagées de Publicis Groupe

Compétences et expertises :



Biographie :

Diplômée de l'Ecole Centrale Paris et titulaire d'un Executive MBA de Northwestern University, Sylvie Ouziel a occupé le poste de Directrice Générale Adjointe Monde d'Accenture Management Consulting (précédemment Andersen Consulting), entreprise au sein de laquelle elle a exercé plusieurs fonctions de direction lui apportant une forte exposition internationale.

Elle a, par la suite, passé 8 ans chez Allianz où elle a occupé le poste de Global CEO Allianz Assistance et CEO Asie Pacific Allianz Partners.

Après avoir passé un an chez Envision Digital en tant que Présidente Internationale, elle est aujourd'hui Directrice Générale des Plateformes partagées chez Publicis.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 24 avril 2013

Date de renouvellement : 26 avril 2017 - 20 avril 2021

Échéance du mandat : AG statuant en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : 7 449

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directrice : Lion Re:Sources, Inc., Lion Re:Sources UK Limited

Administratrice et Directrice Générale : Publicis Ré

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administratrice : Envision Digital International Pte. Ltd. – Singapore, BazeField AS – Norway, Envision Digital (Netherlands) B.V. – Netherland, Envision Digital (Germany) GmbH – Germany, Envision Digital U.K. Limited – UK

Global CEO Assistance et CEO Asie Pacifique : Allianz Worldwide Partners

Membre du Conseil d'Administration : AWP Health & Life, AWP P&C

Membre du Conseil de Surveillance : M6 Métropole TV (société cotée)



Olivier Piani

Âge : 69 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 91 bis, rue du Cherche Midi, 75006 Paris

Fonction principale exercée : Président d'OP Conseils

Compétences et expertises :



Biographie :

Olivier Piani est diplômé de l'ESCP et titulaire d'un MBA de l'Université de Stanford. Il a plus de 30 ans d'expérience dans l'immobilier. Après 13 ans au sein du Groupe Paribas, il rejoint UIC-Sofal en tant que Directeur Général pour restructurer et vendre la société.

Il a rejoint GE Capital Real Estate en 1998, où il a occupé le poste de Président Directeur Général de GE Real Estate Europe de 2002 à 2008 et a développé avec succès la société et son portefeuille immobilier paneuropéen. Il a également été Président Directeur Général d'Allianz Real Estate de 2008 à 2015.

En 2016, il a décidé de fonder OP Conseils, une société de conseil en immobilier et en finance.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Président du Comité Stratégique et des Investissements

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 17 avril 2019

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : 701

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Prologis (société cotée étrangère), Grosvenor Europe (société étrangère), Yam Invest (société étrangère)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Conseiller principal et Président du Comité d'Investissement : Ardian Real Estate (fin en 2021)

Predica

RCS Paris 334 028 123

16/18 boulevard de Vaugirard, 75015 Paris

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 – 20 avril 2021

Échéance du mandat : AG statuant en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : 7 966 912

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Administrateur : B2 Hotel Invest OPPI

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : AEW Immo commercial OPCI, Fonds Nouvel Investissement 1 SICAV, Fonds Nouvel Investissement 2 SICAV, Aéroport de Paris SA (société cotée), Gecina SA (société cotée), Messidor OPCI, Frey SA (société cotée), Clariane SE (société cotée), CAA Commerces 2 OPCI, Carmila (société cotée), OPCI Logistis SPPICAV, Previso Obsèques SA, Lesica, Semmaris, Fonds Stratégique de Participations SICAV, Française des Jeux (société cotée), Fonds immobilier Ardian Luxembourg, Défense CB3 SAS, Predi Rungis

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea SCA (société cotée), Argan SA (société cotée), Patrimoine et Commerce SCA (société cotée), Effi-Invest II SCA, Effi-Invest III SCA, Ofelia SAS, Willow, Unipierre Assurances SCPI, CA Grands Crus SAS, Sopresa SA, Interfimo SA, Preim Healthcare

Censeur : Siparex Associés SA

Co-Gérant : Predicare SARL

Président : Predica Bureaux OPCI

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : La Médicale de France SA (fin en 2022), CAAM Mone Cash SICAV (fin en 2022), River Ouest OPCI (fin en 2019)

Censeur : Tivana France Holding SAS (fin en 2022)



Jérôme Grivet

Âge : 61 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge

Fonction principale exercée : Directeur Général Délégué de Crédit Agricole SA, en charge du Pilotage et du Contrôle

Compétences et expertises :



Biographie :

Diplômé de l'ESSEC, de Sciences Po, et de l'ENA, Jérôme Grivet a mené la première partie de sa carrière dans l'administration (Inspection générale des finances, conseiller auprès du Premier ministre pour les affaires européennes) avant de rejoindre le Crédit Lyonnais en 1998 d'abord comme Directeur Financier des activités de banque de détail en France, puis comme Directeur de la Stratégie.

De 2007 à 2010, il a exercé la fonction de Directeur Général Délégué au sein de Calyon.

De 2010 à 2015, il a exercé les fonctions de Directeur Général de Crédit Agricole Assurances et de Predica. Membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole SA, il devient Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Finances Groupe en 2015, puis en 2021, en charge du Pôle Pilotage.

Il est nommé Directeur Général Délégué, en charge du Pilotage et du Contrôle en septembre 2022.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Predica, Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 – 20 avril 2021

Échéance du mandat : AG statuant en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général Délégué en charge du Pilotage et du Contrôle et membre du Comité Exécutif et du Comité de Direction : Crédit Agricole SA (société cotée)

Président du Conseil d'Administration et Administrateur : Crédit Agricole Capital Investissement & Finance SA (CACIF)

Administrateur : Crédit Agricole Assurances SA, CACEIS SA, CACEIS Bank France SA

Représentant permanent de Crédit Agricole SA, Administrateur : CA Immobilier

Président du Conseil de Surveillance : Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (FGDR – depuis le 05.10.2023)

Administrateur, membre du Comité d'Audit et des Comptes et membre du Comité d'Investissement : Nexity SA (société cotée)

Représentant permanent de Casa, Président : Evergreen Montrouge SAS

Représentant permanent de Crédit Agricole SA, Gérant : Quentyvel SCI

Trésorier : Fondation Crédit Agricole Solidarité et Développement

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Vice-Président du Conseil de Surveillance, membre du Comité d'Audit et des Comptes : Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (FGDR – jusqu'au 05.10.2023)

Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Pilotage : Crédit Agricole SA (société cotée – fin en 2022)

Administrateur : Clariane SE (société cotée – fin en 2020)





Biographie :

Diplômée de l'Institut de Droit Public des Affaires (IDPA), avocate inscrite au Barreau de Paris, Patricia Savin est Docteure en droit privé, diplômée de l'IHEDN (session intelligence économique). Associée du Cabinet DS Avocats, elle est responsable du Département Environnement et Développement durable au sein duquel elle est plus particulièrement en charge des dossiers liés à la Ville durable (déchets, sols pollués, biodiversité, économie circulaire...). Patricia Savin est membre au sein du Ministère de l'Ecologie, du Conseil de la Biodiversité et du COPIL économie circulaire.

Présidente de l'association Orée et de la Commission Environnement et Développement Durable de l'Ordre des Avocats de Paris, elle est régulièrement consultée par les ministères de l'écologie ou de la justice sur les textes ou projets en discussion.

Avant de rejoindre le Cabinet DS Avocats, Patricia Savin a exercé au sein des Cabinets Moquet Borde, devenu Paul Hastings, puis de Pardieu Brocas, avant d'être cogérante de 2001 à 2015 du cabinet d'avocats Savin Martinet Associés.

Patricia Savin a été élue membre du Conseil National des Barreaux, dont elle était la Secrétaire Générale sous la mandature 2010-2013.

Patricia Savin, dont le renouvellement du mandat d'Administratrice est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024

Âge : 57 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 6, rue Duret, 75116 Paris

Fonction principale exercée : Avocate associée chez DS Avocats

Compétences et expertises :



Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 27 avril 2016

Date de renouvellement : 22 avril 2020

Échéance du mandat : AG statuant en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 :
205

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Comité des Parties Prenantes : Covivio

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Présidente : OREE (association)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Comité d'Audit : Covivio (société cotée – fin en 2021)



Daniela Schwarzer

Âge : 50 ans

Nationalité allemande

Adresse professionnelle : Werderscher Markt 6, 10117 Berlin, Allemagne

Fonction principale exercée : Membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann

Compétences et expertises :



Biographie :

Titulaire d'un Doctorat en Économie politique de l'Université Libre de Berlin et d'une Maîtrise de Science politique et de Linguistique de l'Université de Tübingen, Daniela Schwarzer a consacré une grande partie de sa vie professionnelle à des questions économiques, financières et politiques européennes. Elle est spécialiste et conseillère reconnue des questions européennes et des relations franco-allemandes. Daniela Schwarzer est membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann.

Auparavant, elle a été la directrice générale des Fondations Open Society en Europe et en Asie, le plus grand donateur privé au monde pour les ONG et associations, œuvrant pour la défense des droits de l'homme, de la justice et de la démocratie. De 2016 à 2021, elle a dirigé le Conseil allemand des relations étrangères, dont elle est désormais membre non exécutif du conseil d'administration.

Elle est également membre non exécutif du Conseil d'Administration de BNP Paribas. Elle est professeure honoraire de la Freie Universität Berlin, où elle enseigne l'intégration européenne et les affaires internationales.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administratrice, membre du Comité de Gouvernance, d'Éthique, des Nominations et de la RSE : BNP Paribas (société cotée)

Administratrice : Association Notre Europe - Institut Jacques Delors, Deutsche Gesellschaft für Auswärtige Politik, Fondation Jean Monnet

Membre du Directoire : Fondation Bertelsmann

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant



Catherine Soubie, dont le renouvellement du mandat d'Administratrice est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024

Âge : 58 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 137 rue de l'Université, 75007 Paris

Fonction principale exercée : Directrice Générale d'Arflia

Compétences et expertises :



Biographie :

Diplômée de l'ESCP, Catherine Soubie a débuté sa carrière en 1989 chez Lazard à Londres puis à Paris. Par la suite, elle a exercé différentes fonctions au sein de Morgan Stanley à Paris, avant de devenir Directrice Générale Adjointe de la société Rallye, poste qu'elle a occupé de 2005 à 2010.

En 2010, Catherine Soubie a rejoint le groupe Barclays où elle était jusqu'en 2016 Managing Director en charge de l'Investment Banking France-Belgique-Luxembourg.

Elle est aujourd'hui Directrice Générale d'Arflia et également Administratrice indépendante au sein des Conseils d'Administration de Clariane et de Sofina.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 27 avril 2016

Date de renouvellement : 22 avril 2020

Échéance du mandat : AG statuant en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2023 : 686

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directrice Générale : Arflia

Administratrice, Présidente du Comité d'Audit et membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Clariane SE (société cotée)

Administratrice, Présidente du Comité des Rémunérations et du Comité des Nominations : Sofina SA (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente : Financière Verbateam (fin en 2023)

Directrice Générale : Alixio (fin en 2021), Taddeo (fin en 2021)

5.3.2.1.4 Participation au capital des membres du Conseil d'Administration

Opérations sur le titre Covivio réalisées par les membres du Conseil d'Administration et les personnes qui leur sont liées au cours de l'exercice 2023

Membres du Conseil d'Administration ⁽¹⁾	Achat d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Vente d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Nombre d'actions détenues au 31/12/2023 (à la connaissance de la société)
Jean-Luc Biamonti	-	-	-	-	506
ACM Vie	1 051 545 actions	42,03	1 000 491 actions	52,01	8 165 592
Stéphanie de Kerdrel	-	-	-	-	0
Romolo Bardin	3 780 actions	46,30	-	-	22 088
Covéa Coopérations	48 actions	44,87	-	-	629
(personnes liées à Covéa Coopérations)	568 026 actions	44,87	-	-	7 364 685
Olivier Le Borgne	-	-	-	-	0
Christian Delaire	42 actions	44,87	-	-	783
Delfin S.à.r.l.	-	-	-	-	0
(personnes liées à Delfin S.à.r.l.)	2 153 326 actions	44,87	-	-	27 918 616
Giovanni Giallombardo	16 500 actions	45,0833	-	-	25 000
Alix d'Ocagne	-	-	-	-	200
Sylvie Ouziel	5 000 actions	41,9285	-	-	7 449
Olivier Piani	-	-	-	-	701
Predica	614 477 actions	44,87	-	-	7 966 912
(personnes liées à Predica)	27 528 actions	44,87	49 170 actions	60,1828	376 898
Jérôme Grivet	-	-	-	-	0
Patricia Savin	-	-	-	-	205
Daniela Schwarzer	-	-	-	-	0
Catherine Soubie	-	-	-	-	686
TOTAL					51 850 950

(1) Étant précisé que les informations relatives à Christophe Kullmann, Directeur Général et Administrateur de Covivio, sont exposées au paragraphe 5.3.1.3 ci-dessus.

À la connaissance de la société, les mandataires sociaux non exécutifs (et les personnes qui leur sont liées) détiennent 51,33% du capital social au 31 décembre 2023.

5.3.2.2 Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration

5.3.2.2.1 Rôle du Président du Conseil d'Administration

Depuis l'adoption en Assemblée générale, le 31 janvier 2011, de la forme de société anonyme à Conseil d'Administration, le Conseil a opté pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Le Conseil d'Administration délibère régulièrement sur le mode de gouvernance de la société à l'occasion notamment de l'échéance des mandats des dirigeants mandataires sociaux ou de la nomination d'un nouveau Président du Conseil d'Administration. A la suite de la nomination le 21 juillet 2022 de Jean-Luc Biamonti en qualité de nouveau Président du Conseil pour la durée de son mandat d'Administrateur, le Conseil d'Administration a confirmé le choix d'une dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, qui s'inscrit dans un objectif permanent de gouvernance pérenne et équilibrée.

En étroite coordination avec la Direction Générale, le Président représente le Conseil d'Administration. Il agit et s'exprime en son nom et veille à l'animation du Conseil d'Administration et de ses Comités, et à leur bon fonctionnement. Le développement et la qualité de ses échanges avec le Directeur Général et le Directeur Général Délégué en amont des Conseils contribuent à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité de ses réunions. Il s'assure que l'ensemble des Administrateurs reçoit en permanence une information complète et pertinente sur la mise

en œuvre de la stratégie. Il anime les débats du Conseil et contribue à leur synthèse. En étroite coordination avec les actions menées dans ce domaine par la Direction Générale, le Président veille au maintien de la qualité de la relation avec les actionnaires de la société, les grands partenaires et clients du groupe, ainsi que les pouvoirs publics, les autorités institutionnelles et réglementaires, les médias et l'ensemble des parties prenantes de la société. Le Président peut, sur délégation du Conseil d'Administration, être en charge de la relation des actionnaires avec le Conseil notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise, et lui rend compte le cas échéant de sa mission. Il assure également la présidence des Assemblées générales de la société, participe au contrôle de la gouvernance des filiales de la société, et veille au bon fonctionnement des instances d'audit et de contrôle des risques.

Le Président apporte son aide et ses conseils au Directeur Général et au Directeur Général Délégué pour l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie, tout en respectant leurs responsabilités exécutives. Sur sollicitation du Directeur Général et/ou du Directeur Général Délégué, il peut participer aux réunions internes avec les principaux dirigeants et équipes de la société, afin d'apporter son éclairage sur les enjeux stratégiques. Il contribue également à la promotion des valeurs et de l'image de Covivio tant au sein du groupe qu'à l'extérieur de celui-ci.

En qualité de Président non exécutif, il assiste, en tant qu'invité, aux réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations, et participe à ce titre au processus de recrutement des nouveaux Administrateurs. Il apporte également sa vision et sa connaissance des équipes internes à l'occasion de l'élaboration des plans de succession.

L'étendue de ces missions fait l'objet d'un dialogue régulier entre le Président et le Directeur Général, afin d'assurer une complémentarité permanente des deux rôles, en évitant toute zone de chevauchement potentiel et en assurant le respect des prérogatives exécutives du Directeur Général.

Durant l'exercice de son mandat en 2023, Jean-Luc Biamonti a présidé toutes les réunions du Conseil d'Administration, pour lesquelles il affiche un taux d'assiduité de 100%, et a participé à l'ensemble des séances du Comité Stratégique et des Investissements et à celles du Comité RSE (à l'exception de celle du 23 novembre 2023), ainsi qu'à celles du Comité d'Audit et du Comité des Rémunérations et des Nominations, dont il est invité. Sur l'exercice 2023, Jean-Luc Biamonti affiche un taux d'assiduité de 94% pour l'ensemble des réunions de gouvernance de la société.

Jean-Luc Biamonti a également rencontré au cours de l'année les Administrateurs de manière ponctuelle et individuelle, et les membres du Comité Exécutif de la société à de multiples reprises.

5.3.2.2 Principales missions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se prononce sur l'ensemble des décisions relatives aux grandes orientations stratégiques, économiques, sociales et financières de la société et veille à leur mise en œuvre par la Direction Générale. Il s'attache à promouvoir la création de valeur à long terme, en considérant les enjeux sociaux, environnementaux et économiques, en adéquation avec la raison d'être adoptée par le Conseil d'Administration le 21 novembre 2019 et le manifeste publié à cette occasion. A ce titre, il est garant de la stratégie RSE de la société et détermine, sur recommandations du Comité RSE, les orientations stratégiques pluriannuelles dans ces domaines, tout particulièrement s'agissant du climat. Le Conseil d'Administration a ainsi défini une trajectoire carbone pour la société associée à des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social défini par les statuts, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle, par ses délibérations, les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Lorsqu'il est envisagé un investissement ou une cession significatif(ve), le Conseil et la Direction Générale apprécient l'intérêt stratégique de l'opération en ce compris sa dimension sociale, sociétale et environnementale, et s'assurent que le processus se déroule dans le respect de l'intérêt social. À ce titre, le Conseil peut instituer un comité ad hoc. Par ailleurs, toute opération significative doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil d'Administration, étant précisé que le Règlement Intérieur dresse la liste des opérations spécifiques nécessitant une telle autorisation préalable du Conseil. Elles sont détaillées au paragraphe 5.3.1.2 ci-dessus, relatif à la limitation des pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

Le Conseil étudié ainsi les projets d'investissements et toute opération, notamment d'acquisition ou de cession, supérieurs à 100 M€.

Le Conseil examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux, ainsi que les mesures prises en conséquence. Il s'assure, le cas échéant, de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. Il s'assure également que les dirigeants mandataires sociaux exécutifs mettent en œuvre une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes. À cette fin, il détermine, sur proposition de la Direction Générale, les objectifs de mixité au sein de ces instances dirigeantes, et est informé des modalités de mise en œuvre des objectifs, avec un plan d'action et l'horizon de temps dans lequel ces actions seront menées, ainsi qu'annuellement des résultats obtenus.

Le Conseil est également tenu informé de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale de la société. Il est par ailleurs régulièrement informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la société. Il lui appartient d'approuver la politique de communication financière de la société et de veiller à la pertinence et à la qualité de celle-ci.

Le Conseil fixe également le mode d'exercice de la Direction Générale de la société, assumée soit par le Président, soit par une personne physique, Administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général, et justifie sa décision. À ce titre, il désigne les dirigeants mandataires sociaux exécutifs chargés de diriger la société et détermine à cette fin un processus de sélection qui garantit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats au poste de Directeur Général Délégué. Le Conseil arrête les limitations des pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Il peut également nommer un ou plusieurs Censeurs et désigner un Vice-Président.

Le Conseil met en œuvre les autorisations et délégations de pouvoirs et/ou de compétence qui lui ont été conférées par l'Assemblée générale et peut, le cas échéant, les subdéléguer, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Il statue sur l'autorisation de la signature des conventions réglementées qui lui sont soumises et met en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales continuent à bien remplir ces conditions.

Le Conseil d'Administration définit la politique de rémunération des mandataires sociaux sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations : à ce titre, il arrête les modalités de répartition de la rémunération allouée aux Administrateurs, détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu, et détermine et motive également ses décisions prises en matière de rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué, lesquelles sont détaillées au paragraphe 5.3.4.2 ci-après.

Il arrête les comptes annuels et semestriels, les documents de gestion prévisionnelle et convoque l'Assemblée générale.

Il examine annuellement, avant la publication du document d'enregistrement universel, au cas par cas, la situation de chacun des Administrateurs, puis porte à la connaissance des actionnaires les résultats de son examen, de sorte que puissent être identifiés les Administrateurs indépendants.

Enfin, il veille à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra-financiers significatifs pour la société, ainsi que sur ses perspectives à long terme.

5.3.2.2.3 Conventions soumises au Conseil d'Administration

5.3.2.2.3.1 Conventions visées à l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce, il est porté à votre connaissance toutes conventions intervenues au cours de l'exercice 2023, autres que des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, directement ou par personne interposée, entre d'une part l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires détenant plus de 10% des droits de vote de la société, et, d'autre part, une société contrôlée par la société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce :

- Pacte d'associés conclu le 21 mars 2023 entre Covivio et ACM Vie en présence de la société Hotel N2.

5.3.2.2.3.2 Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

En application de l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, le Conseil d'Administration réuni le 21 novembre 2019 a mis en place une procédure de revue annuelle des conventions courantes conclues à des conditions normales ⁽¹⁾ par un comité instauré au sein de la société.

La procédure prévoit l'instauration d'un comité interne amené à se réunir annuellement et qui a pour mission :

- d'effectuer une revue des critères de détermination des conventions courantes conclues à des conditions normales définis dans la charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées afin de s'assurer qu'ils sont toujours adaptés et sont conformes aux pratiques de marché
- d'analyser plus particulièrement le caractère normal des conditions financières et
- de soumettre à l'autorisation du Conseil les conventions ne répondant plus auxdits critères.

La liste de l'ensemble des conventions revues par le comité ainsi que les résultats de l'évaluation réalisée et le cas échéant les propositions de révision des critères de ces conventions sont présentés chaque année au Conseil d'Administration qui se réunit à l'occasion de l'examen des comptes annuels.

Ainsi :

- si le comité d'évaluation considère qu'une convention signée entre deux sociétés du groupe Covivio revêt le caractère de convention réglementée, elle devient soumise à la procédure de contrôle des conventions réglementées visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce
- si le comité d'évaluation identifie une incertitude sur la qualification d'une convention, il la soumet à l'évaluation du Conseil d'Administration, étant précisé que les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne participent pas à son évaluation.

À l'issue de la mise en place de cette procédure, le Conseil d'Administration a mis à jour la charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées publiée sur le site Internet de la société pour y intégrer ces dispositions, étant précisé le groupe s'attache, conformément à la proposition n°4.6 de la Recommandation AMF n°2012-05 du 2 juillet 2012 modifiée le 29 avril 2021, à nommer un expert indépendant dès lors que la conclusion d'une convention réglementée est susceptible d'avoir un impact significatif sur le bilan ou les résultats de la société et/ou du groupe. La charte interne du groupe Covivio sur les

conventions réglementées et sur la procédure relative à l'évaluation des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales a été revue par le Conseil d'Administration le 19 octobre 2023, qui a procédé à la réorganisation de sa structuration pour en permettre une plus grande lisibilité et a actualisé la liste des conventions considérées comme courantes au sein du groupe.

Faisant application de la procédure, le Conseil d'Administration réuni le 15 février 2024 a été informé de la liste de l'ensemble des conventions courantes conclues à des conditions normales en vigueur au sein du groupe, qui ont fait l'objet d'une revue par le comité, ainsi que des résultats de l'évaluation réalisée par ce dernier concluant sur le caractère courant et les conditions normales de l'ensemble de ces conventions.

5.3.2.2.4 Règles relatives à la composition du Conseil d'Administration

5.3.2.2.4.1 Règles générales relatives à la composition du Conseil d'Administration et à la nomination des Administrateurs

Les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 12 et suivants des statuts de la société figurant au paragraphe 6.5.1 ci-après, complétées par les dispositions du Règlement Intérieur. Elles sont décrites ci-après, étant précisé que :

- le Conseil d'Administration comprend entre trois et dix-huit Administrateurs, sous réserve des dérogations prévues par la loi, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires
- les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

Président et Vice-Président

Le Conseil élit parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique. Outre le Président, le Conseil d'Administration peut élire parmi ses membres un ou plusieurs Vice-Présidents. Le Vice-Président est chargé de remplacer le Président en cas d'empêchement ou d'absence. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée et elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président du Conseil.

Le Conseil fixe la durée des fonctions du Président et du Vice-Président qui ne peut excéder celle de leur mandat d'Administrateur. Le Président et le Vice-Président sont remplacés, en cas d'absence au Conseil d'Administration, par un des Administrateurs présents désigné en séance. Le Président et le Vice-Président sont rééligibles et le Conseil peut les révoquer à tout moment.

A la suite de la démission de Jean Laurent de l'ensemble de ses mandats de gouvernance, la Présidence du Conseil d'Administration a été confiée le 21 juillet 2022 à Jean-Luc Biamonti. Le Conseil d'Administration a estimé notamment que sa très grande connaissance de la société et de ses secteurs d'activité, ainsi que sa solide expérience professionnelle, seraient un atout pour la société et permettraient d'assurer une transition équilibrée dans le changement de Présidence du Conseil.

Le mandat de Vice-Président de Leonardo Del Vecchio, nommé à cette fonction par le Conseil d'Administration le 31 janvier 2011 et renouvelé les 17 avril 2015 et 17 avril 2019 pour une durée de quatre ans, a pris fin le 27 juin 2022 à la suite de son décès. Il n'a pas été remplacé.

(1) A l'exclusion des conventions conclues avec les sociétés dont Covivio détient directement ou indirectement la totalité du capital.

Président d'honneur

Le Conseil d'Administration peut nommer à titre honorifique en tant que Président d'honneur, une personne physique et ancien Président du Conseil d'Administration. Cette nomination est faite pour une durée indéterminée, en tenant compte aussi bien de sa personnalité que de sa contribution au développement de la société.

Le Président d'honneur est invité à participer, sans voix délibérative, aux séances du Conseil d'Administration dédiées aux grandes orientations stratégiques de la société. Il se voit à cet effet communiquer les mêmes informations que les Administrateurs et est soumis aux mêmes devoirs de loyauté, de diligence, de confidentialité et d'abstention sur les titres que les Administrateurs.

Le Président d'honneur ne perçoit pas de rémunération au titre de l'exercice de cette fonction et ne bénéficie pas de moyens spécifiques à ce titre.

Le mandat de Président d'honneur de Jean Laurent, nommé à cette fonction par le Conseil d'Administration le 21 juillet 2022, a pris fin le 12 janvier 2023 à la suite de son décès. Il n'a pas été remplacé.

Censeurs

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Censeurs (personnes physiques ou morales). Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant, s'il leur est confié une mission particulière, le montant de leur rémunération. Les Censeurs sont appelés à assister, sans voix délibérative, aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration. Ils bénéficient d'une quote-part de la rémunération allouée par l'Assemblée générale au Conseil d'Administration, selon les mêmes modalités de répartition que celles définies pour les Administrateurs.

Les Censeurs peuvent être invités aux séances des Comités du Conseil. Ils sont tenus à la même obligation générale de confidentialité que les Administrateurs, ainsi qu'aux devoirs de diligence, de loyauté et d'abstention sur les titres.

Le mandat de Censeur de Sergio Errede, nommé à cette fonction par le Conseil d'Administration le 17 avril 2015 et renouvelé le 17 avril 2019 pour une durée de quatre ans, ainsi que celui d'Ariberio Fassati, nommé le 20 février 2019, ont pris fin à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023.

Administrateur référent

Compte tenu de la dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général, le Conseil d'Administration n'a pas jugé utile de procéder à la nomination d'un Administrateur référent.

Secrétaire du Conseil

Le Conseil d'Administration nomme également un Secrétaire, qui peut être choisi soit parmi les Administrateurs, soit en dehors. Il fixe le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Secrétaire assure le respect des procédures relatives au fonctionnement du Conseil et des Comités, et veille plus particulièrement à l'application du dispositif de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels. Il dresse le procès-verbal des séances du Conseil et des Comités dont il assure le secrétariat.

Ces fonctions sont assurées par Yves Marque, Secrétaire Général de Covivio, nommé par le Conseil d'Administration le 31 janvier 2011 et renouvelé dans ses fonctions les 17 avril 2015, 17 avril 2019 et 20 avril 2023 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Représentants des salariés

Le Conseil d'Administration ne comprend aucun Administrateur représentant les salariés : cette absence de représentation au Conseil tient au fait que le nombre de salariés de la société et de ses filiales est inférieur aux seuils fixés par les dispositions légales.

Représentants des salariés actionnaires

La participation des salariés actionnaires au capital de Covivio étant inférieure au seuil de 3% fixé par les dispositions de l'article L. 225-23 alinéa 1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration ne comprend pas d'Administrateur représentant les salariés actionnaires.

En revanche, deux salariés du Comité Social et Économique sont convoqués à chaque réunion, et y assistent avec un accès à l'information identique à celui des Administrateurs.

5.3.2.4.2 Durée et échelonnement des mandats

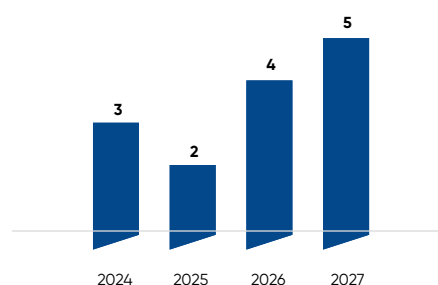
La durée des mandats des Administrateurs est, sauf exception, de quatre ans, permettant ainsi aux actionnaires de se prononcer plus fréquemment sur leur nomination et leur renouvellement. Compte tenu de la volonté de la société d'avoir une proportion importante d'Administrateurs indépendants au sein de son Conseil, et en application de la règle exposée à l'article 10.5.6 du Code Afep-Medef sur la perte de la qualité d'Administrateur indépendant au-delà de 12 ans de mandat, la durée des mandats des Administrateurs peut exceptionnellement être réduite de manière à ce que leur renouvellement soit proposé dans la limite de la durée de leur indépendance.

Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

Afin de favoriser un renouvellement harmonieux du Conseil, depuis 2015, les mandats des Administrateurs s'échelonnent dans le temps.

Le renouvellement régulier des Administrateurs par les actionnaires est ainsi facilité, d'une part par une durée statutaire limitée à quatre ans, d'autre part par un étalement des dates d'échéance des différents mandats, permettant ainsi à l'Assemblée générale de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats.

Situation de l'échelonnement des mandats arrivant à échéance



5.3.2.2.4.3 Procédure de sélection des Administrateurs indépendants

Le Conseil d'Administration, sur recommandation et/ou avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, revoit sa composition et celle de ses Comités régulièrement, et à tout le moins une fois par an à l'occasion des mandats qui arrivent à échéance chaque année.

La procédure de sélection des Administrateurs indépendants, conduite par le Comité des Rémunérations et des Nominations, repose sur les principes suivants :

- la recherche d'un équilibre dans la composition du Conseil et celle de ses Comités, notamment en termes de diversité (représentation des femmes et des hommes, indépendance des membres, compétences et expertises, expériences internationales, nationalités, âge, ancienneté, échelonnement des mandats, besoins spécifiques identifiés au sein d'un Comité) ;
- la recherche de profils complémentaires adaptés aux enjeux et à la stratégie de la société ainsi qu'à la structure et à l'évolution de son capital ;
- la plus stricte confidentialité des travaux de sélection et dans l'approche de tout candidat potentiel.

La procédure de sélection, décrite à l'article 7 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, est mise en œuvre à l'occasion du renouvellement de mandats des Administrateurs indépendants ou de la nomination de nouveaux Administrateurs indépendants lorsqu'un ou plusieurs sièges viennent à être vacants ou lorsque le Conseil décide de modifier ou d'élargir sa composition.

Procédure de renouvellement de mandats des Administrateurs indépendants

Le Comité des Rémunérations et des Nominations apprécie l'opportunité des renouvellements de mandats des Administrateurs indépendants en tenant compte de l'équilibre recherché dans la composition du Conseil et de ses Comités, ainsi qu'au regard notamment de leur assiduité aux réunions de gouvernance et de leur contribution effective aux travaux de gouvernance.

A l'issue de cette analyse, la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations interroge, le cas échéant, les Administrateurs indépendants sur leur souhait de voir renouveler leur mandat, dans un délai raisonnable avant leur échéance.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations fait part au Conseil d'Administration de sa recommandation.

En cas de recommandation favorable du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil soumet à l'approbation de la prochaine Assemblée générale d'actionnaires les renouvellements de mandats des Administrateurs indépendants qui arrivent à échéance.

Procédure de nomination de nouveaux Administrateurs indépendants

À l'occasion du recrutement de nouveaux Administrateurs indépendants, le Conseil d'Administration mandate le Comité des Rémunérations et des Nominations pour lui proposer des candidats.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur la base de la cartographie des compétences en place, définit les éventuelles compétences additionnelles recherchées chez le futur Administrateur en prenant en compte la politique de diversité du Conseil. En plus des compétences techniques recherchées, les candidats doivent disposer d'une bonne expérience en matière de participation à des Comités de direction ou des Comités exécutifs, être disponibles et avoir la capacité à la fois d'apporter un point de vue critique et constructif aux débats et de contribuer à une prise de décision.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations réalise ses propres études sur les candidats potentiels, le cas échéant avec l'aide d'un cabinet spécialisé, avant toute démarche auprès de ces derniers.

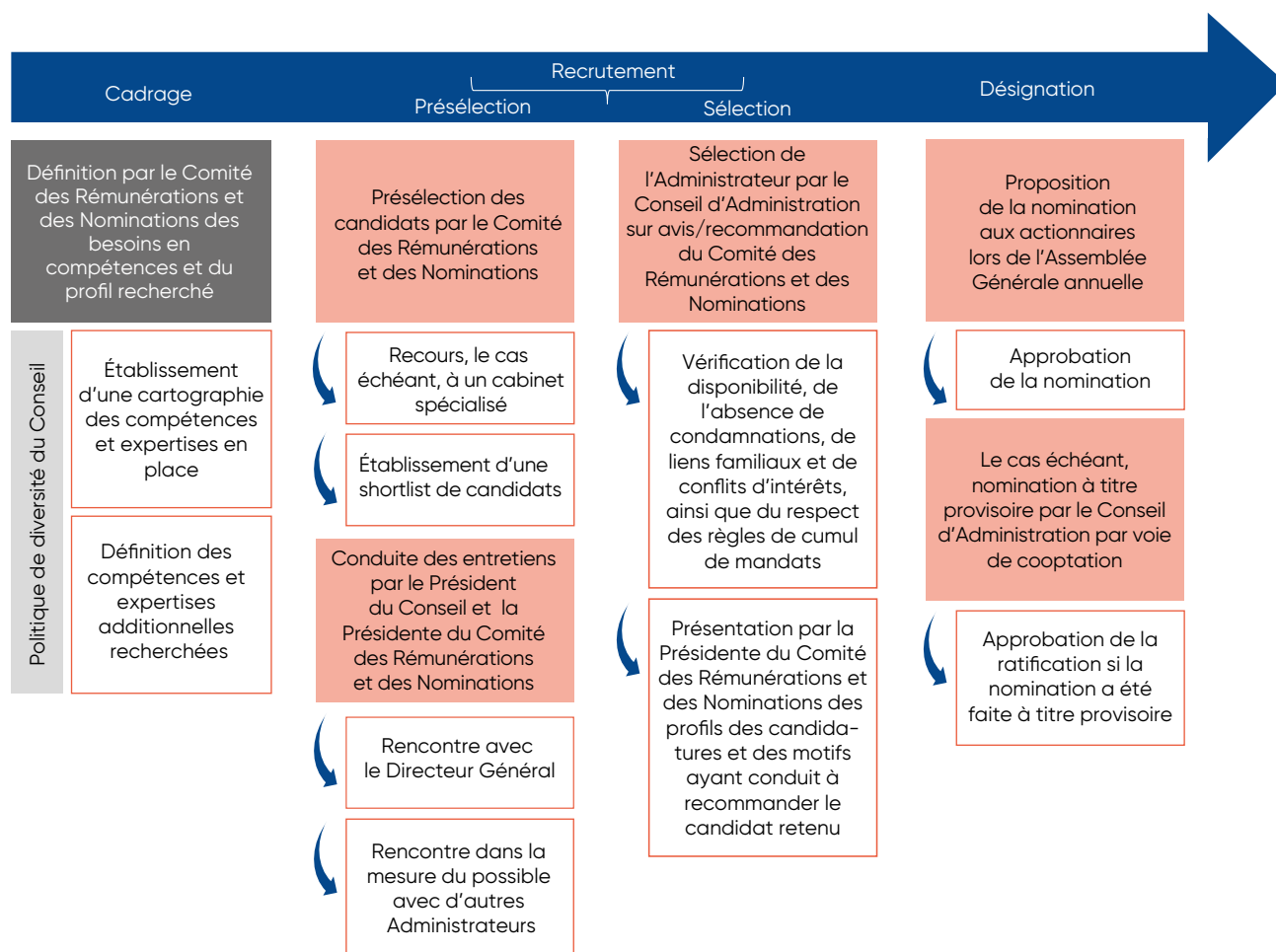
Les candidats présélectionnés par le Comité des Rémunérations et des Nominations sont rencontrés par le Président du Conseil d'Administration, la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Directeur Général, et, dans la mesure du possible, par d'autres Administrateurs. A cette occasion, après avoir présenté les attentes de la société ainsi que les droits et devoirs de tout Administrateur, ils s'assurent également de leur disponibilité, de l'absence de condamnations, de liens familiaux avec un mandataire social de la société et de conflits d'intérêts, ainsi que du respect des règles de cumul de mandats.

Aux termes de ses travaux, le Comité des Rémunérations et des Nominations sélectionne la ou les candidatures retenues pour présentation au Conseil, en motivant ses choix.

Au terme d'une présentation des profils par la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations et sur avis et/ou recommandation de ce dernier, le Conseil choisit le candidat final.

La nomination de l'Administrateur sélectionné par le Conseil ou la ratification de sa cooptation en cas de nomination provisoire par le Conseil, est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

Présentation synthétique de la procédure destinée à la sélection des futurs Administrateurs indépendants



5.3.2.2.4 Absence de condamnations, de liens familiaux et de conflits d'intérêts

Dans le cadre de l'examen des déclarations annuelles des mandataires sociaux en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du présent document d'enregistrement universel, tous les mandataires sociaux de la société ont déclaré à la société, en application des points 12.1 et 12.2 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- qu'aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à leur rencontre
- qu'aucun d'eux n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire au cours des cinq dernières années au moins
- qu'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre eux par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années
- ne pas avoir été déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'une société au cours des cinq dernières années au moins

- ne pas avoir de lien familial avec un mandataire social de la société
- ne pas avoir connaissance de conflits d'intérêts potentiels entre ses devoirs à l'égard de la société, et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

5.3.2.2.5 Politique de diversité du Conseil d'Administration

5.3.2.2.5.1 Principes

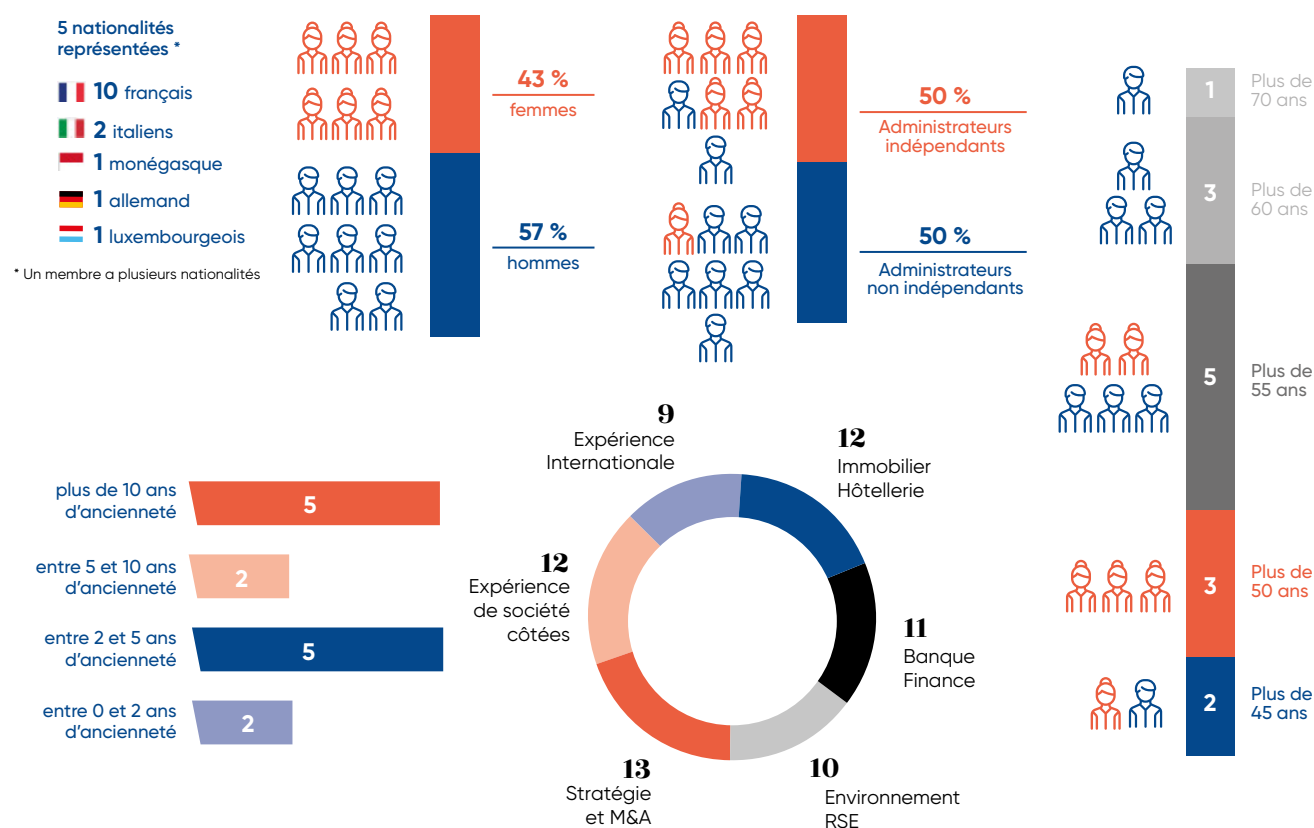
Le Conseil d'Administration s'interroge annuellement à l'occasion de la revue de sa composition et des propositions de renouvellement et/ou de nomination soumises à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle, sur l'équilibre souhaitable de sa composition et celle des Comités de gouvernance institués en son sein, notamment en termes de diversité. Son objectif permanent est d'améliorer l'équilibre de la représentation des femmes et des hommes, l'indépendance de ses membres, la diversité des compétences, des expertises, des expériences internationales, des âges et des provenances géographiques, afin de garantir aux actionnaires que ses missions sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

Cette diversité, source de dynamisme et de performance, permet d'assurer la qualité des débats et des décisions du Conseil et contribue à l'efficacité des travaux des Comités.

Pour y parvenir, le Conseil d'Administration a mis en place une politique de diversité dans la composition des organes de gouvernance :

Critères	Objectifs visés	Mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice 2023
Représentation des femmes et des hommes	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil et des Comités : → la proportion de femmes a sensiblement évolué depuis fin 2013 pour atteindre 40% au terme de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2016. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Le Conseil d'Administration considère que la composition actuelle correspond à une représentation relativement équilibrée des femmes et des hommes : <ul style="list-style-type: none"> - 43% de femmes au sein du Conseil - 50% de femmes au sein du Comité d'Audit - 67% de femmes au sein du Comité RSE - 33% au sein du Comité des Rémunérations et des Nominations qui peut bien sûr encore progresser au grès de futurs mouvements. <input type="checkbox"/> Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Comité RSE sont présidés par une femme.
Durée et échelonnement des mandats	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sécuriser la continuité du Conseil, au travers de l'échelonnement régulier dans le temps des mandats des Administrateurs, par ailleurs limités à quatre ans. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> La durée des mandats des Administrateurs, fixée pour une durée de 4 ans par les statuts, permet aux actionnaires de se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur nomination et leur renouvellement. <input type="checkbox"/> Les mandats s'échelonnent dans le temps depuis 2015, permettant aux actionnaires de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats.
Indépendance des membres	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Assurer une forte proportion de membres indépendants, permettant de garantir une indépendance de jugement. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Au terme de la perte d'indépendance de Jean-Luc Biamonti le 31 janvier 2023, le taux d'indépendance a été ramené de 57% à 50%. <input type="checkbox"/> Le Conseil d'Administration considère toutefois que la proportion d'Administrateurs indépendants de 50%, conforme au seuil recommandé par le Code Afep-Medef, est équilibrée au regard de la composition de l'actionariat de la société.
Compétences, expertises et expériences	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Promouvoir une diversité et une complémentarité des compétences, des expertises et des expériences, à la fois sur le plan des fonctions exercées et des secteurs d'activité. <input type="checkbox"/> Associer les compétences nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie de la société et à ses objectifs de développement. <input type="checkbox"/> Favoriser la formation sur les spécificités de l'entreprise, ses métiers, son secteur d'activité et ses enjeux en matière de responsabilité sociale et environnementale, en particulier sur les sujets climatiques. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Le Conseil d'Administration, avec l'aide du Comité des Rémunérations et des Nominations, s'assure que les compétences, expertises et expériences de ses membres sont variées, complémentaires et équilibrées, permettant ainsi une compréhension approfondie des enjeux de développement de la société et une prise de décision éclairée, indépendante et de qualité. <input type="checkbox"/> Ces dernières sont détaillées au paragraphe 5.3.2.1.3 ainsi que dans les biographies des Administrateurs. <input type="checkbox"/> Compte tenu de la montée en puissance des enjeux RSE et notamment climatiques, le Comité RSE organise régulièrement des sessions de travail dédiées à certains thèmes, qui sont ainsi approfondis.
Âge et ancienneté	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Recherche d'un équilibre entre les âges. <input type="checkbox"/> Recherche d'une répartition équilibrée en termes d'ancienneté dans le Conseil. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les Administrateurs ont entre 45 ans et 70 ans. <input type="checkbox"/> La moyenne d'âge des Administrateurs est de 57 ans. <input type="checkbox"/> Le Conseil estime que sa composition est équilibrée avec d'une part des Administrateurs en fonction depuis déjà plusieurs années et ayant une connaissance approfondie du groupe et, d'autre part, des Administrateurs qui apportent une nouvelle expérience pouvant servir les intérêts du groupe et notamment son développement.
Nationalités	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Favoriser le recrutement de profils offrant une diversité de provenances géographiques et permettant la connaissance des principaux marchés de la société (Administrateurs de nationalité étrangère ou de culture internationale et/ou ayant une expérience à l'international des marchés stratégiques de la société). 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Le Conseil d'Administration a enrichi son internationalisation en 2022 avec la nomination de Daniela Schwarzer et la cooptation de la société Delfin S.à.r.l., représentée par Giovanni Giallobardo, à la suite du décès de Leonardo Del Vecchio. Le Conseil compte désormais 5 nationalités différentes (française, italienne, allemande, monégasque et luxembourgeoise). <input type="checkbox"/> La majorité des Administrateurs a une expérience à l'international. <input type="checkbox"/> 4 Administrateurs sont basés à l'étranger.

Le Conseil d'Administration veille à ce que chaque évolution dans sa composition et, dans la mesure du possible, dans celle de ses Comités, soit conforme à cette politique.



Compte tenu des éléments exposés ci-dessus et au regard de la politique de diversité mise en œuvre par la société, le Conseil d'Administration considère que sa composition sur l'exercice 2023 est pertinente au regard des profils et compétences des Administrateurs qu'il juge équilibrés et adaptés aux enjeux de la société et à la structure de son capital.

Ainsi, les renouvellements qui seront proposés à l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024 (tels que présentés au paragraphe 5.3.2.1.2) dans le cadre des mandats qui arrivent à échéance, maintiendront les équilibres recherchés dans la diversité de la composition du Conseil et la complémentarité des compétences requises.

5.3.2.5.2 Indépendance

Le Règlement Intérieur de la société prévoit que le Conseil d'Administration doit comprendre une part significative d'Administrateurs indépendants et précise, en son article 6, qu'est indépendant l'Administrateur qui n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

Chaque année, le Conseil d'Administration, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, consacre un point de son ordre du jour à l'évaluation de l'indépendance de ses membres au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société.

Dans son appréciation de l'indépendance de chacun des Administrateurs, le Conseil d'Administration retient, dans un premier temps, comme clé d'analyse, les critères retenus par le Code Afep-Medef, lequel stipule qu'est réputé indépendant l'Administrateur qui répond cumulativement aux critères d'indépendance suivants :

Critère 1	<p>Salarié ou mandataire social au cours des cinq années précédentes Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société ● salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la société consolide ● salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.
Critère 2	<p>Mandats croisés Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire exécutif social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur.</p>
Critère 3	<p>Relations d'affaires significatives Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● significatif de la société ou de son groupe ● ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité. <p>L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel.</p>
Critère 4	<p>Lien familial Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.</p>
Critère 5	<p>Commissaire aux comptes Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de la société au cours des cinq années précédentes.</p>
Critère 6	<p>Durée de mandat supérieure à 12 ans Ne pas être Administrateur de la société depuis plus de 12 ans. La perte de la qualité d'Administrateur indépendant intervient à la date anniversaire des douze ans.</p>
Critère 7	<p>Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du groupe.</p>
Critère 8	<p>Statut de l'actionnaire important Des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10% en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.</p>

Dans un second temps, et conformément à l'article 10.4 du Code Afep-Medef, au-delà de la simple constatation de la conformité ou non à ces critères, le Conseil cherche en particulier à établir si un Administrateur, qui pourrait être présumé indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretient pas d'autres liens (relations professionnelles ou personnelles significatives en termes de montant par rapport aux coûts de fonctionnement de Covivio, ou fréquentes) susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision. À l'inverse, le Conseil cherche aussi à établir si un Administrateur, bien que pouvant être présumé non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code,

n'est pas pour autant libre de contraintes, le critère en question ne générant en l'espèce aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la société.

Prenant en compte les préconisations de l'AMF et du HCGE, le Conseil apprécie également, le cas échéant, le caractère significatif ou non des relations d'affaires entre les Administrateurs et la société ou son groupe, au regard notamment de la nature et des montants engagés dans le cadre de ces relations.

Le Conseil a ainsi adopté une approche multicritère du caractère significatif d'une relation d'affaires, en privilégiant une analyse qualitative. À cet effet, il a pris en compte l'ensemble des critères suivants :

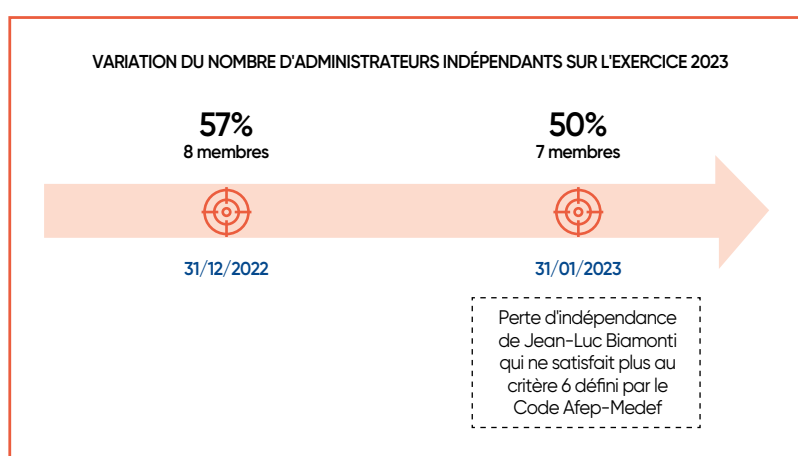
Critère qualitatif

- Importance de la relation d'affaires pour l'Administrateur et la société (éventuelle dépendance économique, exclusivité ou prépondérance dans le secteur objet de la relation d'affaires, etc.).
- Organisation de la relation, et notamment position de l'Administrateur concerné dans la société contractante (ancienneté du mandat, existence d'une fonction opérationnelle dans l'entité concernée, pouvoir décisionnel direct sur les contrats constitutifs de la relation d'affaires, intérêt direct de l'Administrateur ou perception par l'Administrateur d'une rémunération liée aux contrats, etc.).
- Durée et continuité de la relation d'affaires.

Critère quantitatif

- Part du chiffre d'affaires réalisé, dans le cadre de la relation d'affaires, par la société auprès des entités auxquelles l'Administrateur est lié.

Jean-Luc Biamonti ayant été nommé Administrateur de Covivio par l'Assemblée générale mixte du 31 janvier 2011, il a atteint le seuil de 12 ans d'ancienneté de mandat le 31 janvier 2023, lui faisant perdre sa qualité d'Administrateur indépendant au Conseil, au sens de l'article 10.5.6 du Code Afep-Medef.



Le 21 février 2023, le Conseil d'Administration a procédé à l'évaluation de l'indépendance de ses membres et a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, de maintenir en 2023 la qualification d'indépendance de Christian Delaire, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Olivier Piani, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie au vu des constats suivants :

Christian Delaire	Christian Delaire est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 17 avril 2019. Il satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Il n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Christian Delaire.
Alix d'Ocagne	Alix d'Ocagne est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 13 février 2020. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires des relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante d'Alix d'Ocagne.
Sylvie Ouziel	Sylvie Ouziel est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 24 avril 2013. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Sylvie Ouziel.
Olivier Piani	Olivier Piani est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 17 avril 2019. Il satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Il n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant d'Olivier Piani.
Patricia Savin	Patricia Savin est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 27 avril 2016. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Patricia Savin.
Daniela Schwarzer	Daniela Schwarzer est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 21 avril 2022. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Daniela Schwarzer.
Catherine Soubie	Catherine Soubie est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 27 avril 2016. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Catherine Soubie.

Avec une proportion d'Administrateurs indépendants de 50%, la société se conforme au seuil recommandé par le Code Afep-Medef en matière d'Administrateurs indépendants.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-02 du 9 février 2012 modifiée le 14 décembre 2023, le tableau ci-après présente la situation de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration au regard des critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef, étant précisé que ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et X représente un critère d'indépendance non satisfait.

Critères retenus par le Code Afep-Medef	Critère 1 : Salarié ou mandataire social au cours des 5 années précédentes	Critère 2 : Mandats croisés	Critère 3 : Relations d'affaires significatives	Critère 4 : Lien familial	Critère 5 : Commissaires aux comptes	Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans	Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif	Critère 8 : Statut de l'actionnaire important	Qualification retenue par le Conseil d'Administration
Jean-Luc Biamonti	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	Non indépendant
Romolo Bardin	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	X	Non indépendant
Christian Delaire	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Delfin S.à.r.l., représentée par Giovanni Giallombardo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	X	Non indépendant
Predica, représentée par Jérôme Grivet	X	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendant
ACM Vie, représentée par Stéphanie de Kerdrel	X	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendante
Christophe Kullmann	X	X	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendant
Covéa Coopérations, représentée par Olivier Le Borgne	✓	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non indépendant
Alix d'Ocagne	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Sylvie Ouziel	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Olivier Piani	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Patricia Savin	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Daniela Schwarzer	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Catherine Soubie	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante

À la suite de l'examen le 15 février 2024 de l'indépendance des Administrateurs, le Conseil d'Administration a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, de maintenir en 2024 la qualification d'indépendance de Christian Delaire, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Olivier Piani, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie. Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024 des résolutions relatives aux renouvellements des mandats d'Administrateurs qui arrivent à échéance, la proportion d'Administrateurs indépendants serait maintenue à 50%.

5.3.2.2.5.3 Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme sont des facteurs d'efficacité et de performance économique et sociale que Covivio a placé depuis quelques années au cœur de ses préoccupations. Avec une proportion de femmes au sein du Conseil d'Administration de 43%, la société satisfait son obligation légale.

5.3.2.2.5.4 Nationalités

Le Conseil comprend 29% d'Administrateurs de nationalité étrangère : deux Italiens (dont un ayant la double nationalité Luxembourgeoise), un Monégasque et une Allemande. Cette diversité, qui tient compte notamment de l'exposition géographique des activités de la société, assure au Conseil une grande ouverture dans ses débats, et permet d'élargir l'angle d'analyse des sujets examinés en séance.

5.3.2.2.5.5 Formation

La société assure un parcours d'intégration aux nouveaux Administrateurs, adapté aux compétences individuelles, à l'expérience et à l'expertise de chacun d'entre eux, afin de leur permettre de mieux connaître le groupe Covivio et son activité, et d'appréhender ses enjeux et priorités stratégiques. A cette occasion, les Administrateurs qui n'étaient pas familiers avec les marchés et activités rencontrent à plusieurs reprises le Directeur Général de la société, le Directeur Général Délégué, le Secrétaire Général, la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, ainsi que le Directeur Financier, et peuvent également bénéficier, s'ils le jugent nécessaire, d'un programme de formation complémentaire sur les spécificités de la société, ses métiers, son secteur d'activité et les différents enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels les activités de la société sont confrontées, en particulier sur les sujets climatiques et RSE. Les nouveaux Administrateurs sont également informés, via notamment la communication des statuts de la société et du Règlement Intérieur du Conseil et de ses Comités, du fonctionnement de sa gouvernance ainsi que des règles de déontologie boursière et de prévention des conflits d'intérêts.

Compte tenu de la montée en puissance des enjeux RSE et notamment climatiques, le Comité RSE organise des sessions de travail dédiées à certains thèmes, qui sont ainsi approfondis : par exemple, en 2023, les avancées de la trajectoire carbone du groupe ainsi que les leviers de réduction des émissions carbone, le verdissement de la dette, la biodiversité, la mise en conformité des immeubles avec les nouvelles réglementations en vigueur (décret tertiaire), le marché de la compensation carbone, la taxonomie européenne mais aussi la politique d'égalité professionnelle et de diversité. La Présidente du Comité RSE rend compte de manière détaillée de ces travaux au Conseil, et diffuse systématiquement les dossiers de travail du Comité à l'ensemble des Administrateurs. De plus, chaque édition du séminaire stratégique du Conseil, qui a lieu tous les 2 ans pendant 2 jours, permet également d'approfondir notamment l'environnement économique et financier dans lequel évolue la société, ainsi que ses différents marchés immobiliers. La dernière édition du séminaire stratégique du Conseil, qui s'est tenue à Milan en juin 2023, a également permis de visiter certains actifs immobiliers du groupe et d'apprécier leurs performances environnementales. Elle a aussi été l'occasion de faire venir un analyste financier dont la recommandation n'était pas favorable à Covivio, afin de comprendre son angle d'analyse et son regard externe porté sur le patrimoine et les performances du Groupe, y compris en termes de gouvernance. Le séminaire a aussi été l'occasion d'écouter le témoignage d'une société à mission labellisée B-Corp et mieux comprendre les retombées d'une telle démarche.

Des séquences dédiées sur les sujets RSE et en particulier sur les enjeux climatiques et biodiversité sont également prévues en 2024, au cours desquelles différents experts externes et internes interviendront auprès des Administrateurs.

5.3.2.2.5.6 Présence du Directeur Général au Conseil

La nomination en 2012 en qualité d'Administrateur de Christophe Kullmann, par ailleurs Directeur Général, a permis à ce dernier d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est ainsi responsable au même titre que les autres Administrateurs.

5.3.2.2.6 Règles de fonctionnement et d'organisation du Conseil d'Administration

5.3.2.2.6.1 Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration prévoit, en son article 10, une procédure de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels, dans le cadre de la présentation des dossiers d'investissements soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements.

Préalablement à l'envoi des dossiers d'investissement, et s'il existe des motifs sérieux de penser qu'un membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements est en situation de conflit d'intérêts, le Secrétaire Général de la société s'assure auprès de ce dernier de la prévention de tout conflit d'intérêts, en lui communiquant quelques éléments d'information sur chacun des dossiers d'investissement présentés, lui permettant de déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, étant précisé par ailleurs que chaque membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements est tenu d'informer à tout moment le Secrétaire Général de la société s'il entend, directement ou indirectement, se positionner sur tout dossier d'investissement dont il considère de bonne foi qu'il est susceptible d'intéresser et d'être examiné par la société.

À défaut de confirmation par le membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements concerné de l'absence de conflit d'intérêts, ce dernier ne sera pas rendu destinataire des dossiers de présentation des opérations en cause et ne pourra pas participer à la séance du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements lors de l'examen des points correspondants de l'ordre du jour.

Dans l'hypothèse où, malgré ces précautions, les membres du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements rendus destinataires des dossiers d'investissement viendraient à considérer, à la lecture de ces derniers, qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts, ils devront en faire part dans les meilleurs délais au Secrétaire Général préalablement à la réunion de

gouvernance. À ce titre, ils ne pourront pas participer à la séance du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements lors de l'examen des points à l'ordre du jour faisant l'objet du conflit d'intérêts. Il en sera également fait part au Président du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements.

En cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts au cours de l'examen d'un dossier d'investissement, le membre concerné devra, dès qu'il en a connaissance, en avvertir le Président et le Président du Comité Stratégique et des Investissements. Il ne pourra plus participer aux séances du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant ce projet d'investissement, et devra plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

Dans l'hypothèse où une situation de conflit d'intérêts viendrait à ne plus exister, le membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements pourra à nouveau prendre part aux débats et délibérations du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements à compter de la réception par le Président du Comité Stratégique et des Investissements et le Président de la notification par le membre concerné de la disparition du conflit d'intérêts.

Toute décision en matière de conflit d'intérêts sera consignée dans le procès-verbal du Conseil d'Administration et du Comité Stratégique et des Investissements.

Ce dispositif de prévention des conflits d'intérêts peut également être mis en œuvre à l'occasion de la présentation de dossiers soumis au Comité d'Audit.

En 2023, dans le cadre de la présentation et de l'examen d'un dossier d'échange d'actifs immobiliers soumis au Comité Stratégique et des Investissements et au Conseil, la société a eu connaissance de l'existence d'un potentiel conflit d'intérêts. Elle l'a géré conformément aux dispositions exposées ci-dessus.



5.3.2.6.2 Déontologie des membres du Conseil d'Administration

Les règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil d'Administration sont définis à l'article 5 du Règlement Intérieur de la société.

Compétence	<p>Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à ses fonctions, des statuts de la société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil. Chaque membre du Conseil s'assure en particulier qu'il respecte les dispositions légales en vigueur en matière de cumul de mandats (pas plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au groupe, y compris étrangères), et est tenu d'informer le Conseil des mandats exercés dans d'autres sociétés, y compris sa participation aux comités du Conseil de toutes sociétés françaises ou étrangères. Lorsqu'un membre du Conseil exerce des fonctions exécutives, il doit veiller, outre l'autorisation à solliciter du Conseil avant toute acceptation d'un nouveau mandat dans une société cotée extérieure au groupe, à ne pas accepter d'exercer plus de deux autres mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.</p>
Détention d'actions	<p>Les actions de la société détenues par chacun des membres du Conseil au moment où celui-ci accède à cette fonction doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en sera de même de toutes actions acquises ultérieurement. À titre de principe interne, afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil devraient détenir un nombre d'actions de la société équivalent à environ une année de rémunération.</p>
Transparence	<p>Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des dispositions applicables du Règlement général de l'AMF, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la société et à l'AMF les opérations notamment d'acquisition, de cession, de souscription, de conversion, d'emprunt, de prêt ou d'échange qu'il a réalisées sur les actions ou les titres de créance de la société ainsi que sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui leur sont liés, dans les trois jours ouvrés qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 20 000 €.</p> <p>Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions des articles L. 225-38 du Code de commerce et suivants est soumise aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-38 à L. 225-42 du même code.</p>
Devoir de loyauté	<p>Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et a l'obligation de faire part au Président, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêt entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou toute société du même groupe, et, d'autre part, la société ou toute société de son groupe.</p> <p>En cas de conflit d'intérêts permanent, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission.</p> <p>Par ailleurs, chaque membre du Conseil est tenu d'établir une déclaration sur l'honneur relative à l'existence ou non d'une situation de conflit d'intérêts, même potentiel, au moment de son entrée en fonction, et chaque année en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du document d'enregistrement universel.</p>
Devoir de diligence	<p>Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont il est membre ainsi qu'aux Assemblées générales d'actionnaires.</p>
Devoir de confidentialité	<p>S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque Administrateur (étant rappelé à toutes fins utiles, qu'il n'est opéré de distinction entre l'Administrateur personne physique et le représentant permanent mandataire de la personne morale Administrateur) ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil et des Comités, sont astreints au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L. 225-37 du Code de commerce, et doivent en préserver strictement la confidentialité, et ce même après la cessation de ses fonctions.</p> <p>Chaque représentant permanent est toutefois autorisé à communiquer à la personne morale l'ayant désigné, par le biais de son dirigeant mandataire social exécutif, les informations qu'il a recueillies et qui sont strictement nécessaires à l'accomplissement de sa mission d'Administrateur. Ce dernier est alors autorisé à communiquer ces informations, de manière limitative, à d'autres personnes au sein de la personne morale Administrateur, à condition de prendre toutes mesures utiles afin de s'assurer du respect par ces personnes d'une stricte confidentialité et des règles régissant la communication et l'utilisation d'informations privilégiées, telles que précisées dans le guide sur la prévention des opérations d'initiés figurant en annexe du Règlement Intérieur.</p> <p>Cette obligation stricte de confidentialité, qui s'applique par principe, que le Président ait ou non signalé explicitement le caractère confidentiel de l'information, porte sur le contenu des débats et des délibérations du Conseil et des Comités ainsi que sur l'ensemble des informations et documents qui y sont présentés, ou qui leur sont communiquées pour la préparation de leurs travaux, ou encore dont ils auraient eu connaissance dans le cadre de leurs fonctions.</p>
Devoir d'abstention sur les titres	<p>Chaque membre du Conseil doit s'abstenir d'intervenir sur les titres de la société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées et ce conformément aux principes prévus par le guide sur la prévention des opérations d'initiés figurant en annexe du Règlement Intérieur.</p>

5.3.2.2.6.3 Évaluation des travaux du Conseil d'Administration

Le Conseil procède à l'évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue périodiquement sa composition, son organisation et son fonctionnement, ainsi que ceux de ses Comités.

Aux termes des dispositions du Code Afep-Medef et de son Règlement Intérieur, le Conseil débat annuellement sur son fonctionnement et celui de ses Comités et procède à une évaluation formalisée tous les trois ans au moins, le cas échéant avec l'aide d'un conseil externe.

L'évaluation des travaux du Conseil vise à faire le point sur les modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration (et le cas échéant sur la pertinence du mode de gouvernance de la société), à vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues, et peut permettre également de se prononcer sur la mesure de la contribution effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil. À cette occasion, les Administrateurs non exécutifs peuvent également évaluer les performances du Président, du Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, la société a procédé à la fin de l'exercice 2013, à une première évaluation indépendante réalisée par le cabinet Egon Zehnder, puis à trois autres évaluations internes réalisées en 2016, 2019 et

fin 2022. La dernière évaluation interne a consisté en un questionnaire anonyme et exhaustif, préparé sur la base du modèle élaboré par l'Afep et adapté aux spécificités de Covivio, adressé par la Directrice Juridique à l'ensemble des Administrateurs et aux Censeurs, passant en revue la composition, l'organisation, les modalités de fonctionnement du Conseil et des Comités au cours de l'année 2022 et offrant la possibilité aux Administrateurs de s'exprimer sur la contribution individuelle effective de chacun des Administrateurs. Au cours de cette évaluation, aucun Administrateur n'a sollicité d'entretien individuel avec le Secrétaire Général. Pour assurer une impartialité, le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général ont décidé de s'abstenir et les résultats restitués aux membres lors de la séance du 21 février 2023 les excluent de la base de calcul.

L'analyse globale de cette quatrième évaluation souligne la qualité des débats et des relations au sein du Conseil d'Administration notamment à travers la liberté d'expression, le climat de confiance (eu égard à la qualité des relations au sein du Conseil et avec le Directeur Général, et à la bonne gestion des conflits d'intérêts potentiels), et la bonne transition en 2022 entre les Présidents du Conseil sortant et entrant.

Cette évaluation a permis de vérifier que le Conseil d'Administration est jugé équilibré, efficace, dans une dynamique positive, et dispose de tous les outils nécessaires pour mener à bien sa mission.

	PRINCIPAUX POINTS FORTS RELEVÉS PAR LES ADMINISTRATEURS ET CENSEURS	SUGGESTIONS / AXES D'AMÉLIORATION RELEVÉS PAR LES ADMINISTRATEURS ET CENSEURS
<p>1</p> <p>PROFILS ET RÉMUNÉRATIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Profils et compétences des Administrateurs équilibrés et adaptés aux enjeux de la société <ul style="list-style-type: none"> ► un profil allemand est désormais intégré au Conseil <input type="checkbox"/> Rémunération des Administrateurs en progression (relevée par 71% des répondants) <ul style="list-style-type: none"> ► notamment incitation à la participation physique 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Intégrer des profils disposant de connaissances sur d'autres implantations du groupe au sein du Conseil (par ex. marché anglais) <input type="checkbox"/> Suggestions de nouveaux profils dans la perspective de l'échéance des mandats : digital, hôtelier/ tourisme, utilisateur, etc. <input type="checkbox"/> Améliorer le montant et les modalités de répartition de la rémunération (y compris la part variable) <input type="checkbox"/> Réduire le nombre d'Administrateurs
<p>2</p> <p>ORGANISATION DU CONSEIL ET DU SÉMINAIRE STRATÉGIQUE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ordres du jour adaptés aux enjeux de la société, incluant les suggestions des Administrateurs <input type="checkbox"/> Bonne fréquence des séances auxquelles sont invitées les principaux dirigeants pour évoquer leurs activités/objectifs/résultats <input type="checkbox"/> Bon format du dernier séminaire stratégique (Bordeaux juin 2021) qui permet d'engager une réflexion de fond sur les enjeux et les grandes orientations stratégiques 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Améliorer la connaissance du Conseil sur les concurrents de Covivio, leur stratégie et l'évolution des marchés <input type="checkbox"/> 70% des répondants souhaiteraient la tenue de Conseils délocalisés <input type="checkbox"/> Organiser ½ journée consacrée à la stratégie l'année sans séminaire
<p>3</p> <p>INFORMATION DU CONSEIL</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bon accès à l'information avant et entre chaque séance du Conseil permettant une participation efficace <input type="checkbox"/> Qualité des dossiers et des PV <input type="checkbox"/> Qualité et utilité des travaux des Comités pour la prise de décision du Conseil <ul style="list-style-type: none"> ► 100% des répondants ont souligné la progression du fonctionnement du Comité RSE (durée des séances) ► L'implication du CRN dans la préparation des plans de succession des dirigeants est appréciée 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Disposer d'une grille RSE pour évaluer les investissements <input type="checkbox"/> Donner accès à tous les Administrateurs aux dossiers du Comité RSE <input type="checkbox"/> Avoir occasionnellement accès à des points de vue externes (analystes, secteurs, clients) <input type="checkbox"/> Organiser des visites d'immeubles pour améliorer la connaissance du savoir-faire interne <input type="checkbox"/> Risque de doublon entre le CSI et le Conseil

Des mesures ont été identifiées par le Comité des Rémunérations et des Nominations afin de répondre aux suggestions et aux axes d'amélioration relevés fin 2022 par les Administrateurs et les Censeurs. Ainsi, des thématiques RSE, notamment sur les émissions carbone et la biodiversité, ont été creusées lors de séances de travail du Comité RSE puis du Conseil d'Administration. A leur demande, les Administrateurs ont désormais systématiquement accès aux dossiers de travail du Comité RSE. A l'occasion du séminaire qui réunit les membres du Conseil tous les 2 ans sur 2 jours, des interventions ont permis d'éclairer le positionnement sociétal de Covivio, ainsi que la vision externe d'un analyste financier sur la société. Enfin, en réponse à une requête émise lors de l'évaluation des travaux du Conseil, une réunion du Conseil d'Administration s'est tenue fin 2023 sur un actif francilien de Covivio (la Tour CB21 à La Défense), avec une présentation et une visite de l'actif.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations ainsi que le Conseil d'Administration suivront attentivement la poursuite de la mise en œuvre de ces mesures.

5.3.2.2.6.4 Organisation du Conseil d'Administration

Calendrier de gouvernance

L'agenda prévisionnel de gouvernance de l'année N+1 est communiqué aux membres, aux éventuels Censeurs, aux représentants du Comité Social et Économique ainsi qu'aux Commissaires aux comptes lors du Conseil d'Administration d'examen et d'arrêtés des comptes semestriels. Le calendrier définitif de gouvernance leur est adressé en septembre.

Tenue des réunions

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge utile, sur convocation de son Président.

Un dispositif audio de traduction simultanée en langues française et italienne peut être mis en œuvre pendant les séances, à la demande de certains membres.

Par ailleurs, depuis 2015, le Conseil se réunit tous les deux ans pendant deux jours complets, à l'occasion d'un séminaire stratégique, qui est aussi l'occasion de visiter des actifs immobiliers du groupe et d'apprécier leurs performances environnementales.

Délibération du Conseil d'Administration hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration organise les modalités de réunion du Conseil hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, au moins une fois par an, au cours d'une séance dédiée ou avant ou à l'issue d'une séance.

En 2023, ces sessions ont eu lieu à l'issue des séances du 21 février et du 23 novembre, après le compte-rendu des travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations et l'examen – délibérations et votes – des décisions portant sur les éléments de rémunération des dirigeants, permettant au besoin aux Administrateurs de poursuivre les échanges sur d'autres sujets.

Forme des convocations

Les convocations, adressées aux Administrateurs et aux autres participants, sont effectuées par tous moyens écrits au moins cinq jours à l'avance. Ce délai de cinq jours peut être réduit dans le cas où le tiers des Administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Autres participants

Le Directeur Général Délégué ainsi que certains membres du Comité Exécutif, la Directrice Juridique du groupe et l'attaché de direction du Directeur Général assistent, en tant qu'invités, aux réunions du Conseil.

Les éventuels Censeurs, désignés par le Conseil, participent le cas échéant aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2312-72 du Code du travail, deux représentants du Comité Social et Économique, désignés par le Comité, assistent aux séances du Conseil, avec voix consultative. Ces représentants disposent des mêmes documents que ceux adressés ou remis aux membres du Conseil.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux et/ou consolidés, sont examinés et arrêtés.

Assiste également au Conseil, sans voix délibérative, le Secrétaire du Conseil.

En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le Président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou non de la société.

Information des membres du Conseil

La société fournit aux Administrateurs et aux éventuels Censeurs l'information utile à une participation efficace aux travaux du Conseil, de manière à les mettre en mesure d'exercer leur mandat dans des conditions appropriées. Cette information permanente comprend toute information pertinente concernant la société, et notamment des articles de presse et rapports d'analyse financière.

Lors de chaque séance du Conseil, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie du groupe et intervenus depuis la précédente séance du Conseil. Par ailleurs, des dossiers à remettre aux Administrateurs, aux éventuels Censeurs, aux représentants du personnel assistant au Conseil, et le cas échéant aux Commissaires aux comptes, comportant les informations et documents nécessaires aux Administrateurs pour remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le Conseil et lui permettant d'en apprécier la portée) sont préparés avant chaque réunion du Conseil et communiqués aux participants en temps utile, avec un préavis raisonnable avant la tenue du Conseil.

La société utilise depuis 2015 une plateforme digitale qui permet une mise à disposition sécurisée et dématérialisée de l'ensemble des dossiers de gouvernance, et assure une gestion électronique historique de la documentation du Conseil et des Comités (dossiers, procès-verbaux, Règlement Intérieur, etc.), en toute confidentialité et sécurité. Depuis 2018, des tablettes numériques sont également mises à disposition lors des séances du Conseil, afin d'éviter les impressions papier des dossiers.

Délibérations du Conseil

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements, dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis par le Secrétaire du Conseil à l'issue de chaque réunion. Ils sont retranscrits, après approbation, dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

5.3.2.3 Activité du Conseil d'Administration en 2023

Au cours de l'exercice 2023, le Conseil d'Administration s'est réuni à cinq reprises sur convocation de son Président. La durée moyenne des réunions du Conseil d'Administration a été de deux heures.

5.3.2.3.1 Assiduité des membres du Conseil d'Administration

En 2023, l'assiduité moyenne des Administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration a été de 94%. Elle était de 95% pour l'ensemble des réunions de gouvernance.

Le détail par réunion figure ci-dessous :

Dates	Taux d'assiduité
21 février 2023	93%
19 avril 2023	93%
20 juillet 2023	93%
19 octobre 2023	93%
23 novembre 2023	100%

	1	2	3	4	5	Taux d'assiduité
Jean-Luc Biamonti (Président)	■	■	■	■	■	100%
Romolo Bardin	■	■	■	■	■	100%
Christian Delaire	■	■	■	■	■	100%
Giovanni Giallombardo (Représentant permanent de Delfin S.à.r.l.)	■	■	■	■	■	80%
Jérôme Grivet (Représentant permanent de Predica)	■	■	■	■	■	80%
Stéphanie de Kerdrel (Représentante permanente d'ACM Vie)	■	■	■	■	■	100%
Christophe Kullmann	■	■	■	■	■	100%
Olivier Le Borgne (Représentant permanent de Covea Coopérations)	■	■	■	■	■	100%
Alix d'Ocagne	■	■	■	■	■	80%
Sylvie Ouziel	■	■	■	■	■	100%
Olivier Piani	■	■	■	■	■	80%
Patricia Savin	■	■	■	■	■	100%
Daniela Schwarzer	■	■	■	■	■	100%
Catherine Soubie	■	■	■	■	■	100%
Sergio Erede (censeur jusqu'au 20 avril 2023)	■	■	■			100%
Ariberto Fassati (censeur jusqu'au 20 avril 2023)	■	■	■			50%

■ Nombre total de séances
■ Présence en séance

5.3.2.3.2 Principaux travaux du Conseil d'Administration

Outre les questions relevant de ses attributions légales ou réglementaires, le Conseil d'Administration, dans ses principaux domaines d'intervention, a débattu et statué notamment sur les points ci-après en s'attachant à prendre ses décisions en considération des enjeux sociaux et environnementaux des activités de la société. Ainsi lors d'un investissement immobilier, les performances environnementales de l'actif sont systématiquement présentées aux membres du Conseil d'Administration. À la suite de l'adoption de la raison d'être de la société, le Conseil analyse régulièrement ses décisions à la lumière de celle-ci.

A l'occasion du séminaire stratégique qui s'est tenu sur deux jours à Milan en juin 2023, les Administrateurs ont eu l'occasion d'échanger avec les membres du Comité Exécutif notamment sur l'environnement macro et immobilier de Covivio, ainsi que sur l'environnement concurrentiel, et ont défini des plans d'actions à moyen terme liés aux grandes orientations stratégiques.

Les membres du Conseil ont été systématiquement informés des travaux, avis/recommandations et décisions du Comité Stratégique et des Investissements, du Comité des Rémunérations et des Nominations, du Comité d'Audit et du Comité RSE, ainsi que des travaux et avis des Commissaires aux comptes. Le Directeur Général a régulièrement rendu compte au Conseil des délégations qui lui avait été consenties par ce dernier.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le Conseil d'Administration a délibéré sur les éléments de rémunération et les performances des dirigeants mandataires sociaux hors la présence de ces derniers, lors de la présentation des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Au cours de l'exercice 2023, les travaux du Conseil ont notamment porté sur l'examen des points suivants :

Suivi des orientations stratégiques du groupe et de ses activités	<ul style="list-style-type: none">● Revue des orientations stratégiques du groupe au regard notamment de l'environnement économique et financier et de l'évolution des marchés immobiliers● Points réguliers sur l'environnement économique, financier et immobilier● Présentation des opérations de redéveloppement, de cession et de partage de portefeuille d'actifs immobiliers autorisées par le Comité Stratégique et des Investissements● Approbation d'opérations de cession et d'échange d'actifs● Points d'avancement réguliers des différents projets précédemment autorisés● Points d'étape réguliers sur la marche des affaires● Information régulière sur l'évolution de l'activité du groupe, son patrimoine, sa situation financière, ses indicateurs financiers, son environnement, ses performances et valorisation boursières et sa trésorerie● Décision de retrait de la cote de la bourse italienne
Gouvernance d'entreprise	<ul style="list-style-type: none">● Examen de la composition du Conseil d'Administration et des Comités au regard des mandats arrivant à échéance en avril 2023 et 2024● Arrêté des propositions de renouvellements des mandats des Administrateurs arrivant à échéance en avril 2023 et 2024● Décision de non-renouvellement des mandats des deux Censeurs arrivant à échéance en avril 2023● Décision de renouvellement du mandat du Président du Conseil d'Administration● Décision de renouvellement des mandats des membres des Comités arrivant à échéance en avril 2023● Evaluation annuelle de l'indépendance des Administrateurs au regard des critères définis par le Code Afep-Medef● Débat sur le fonctionnement du Conseil● Examen des résultats de l'évaluation interne sur l'organisation et le fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses Comités et présentation des principales suggestions et des axes d'amélioration relevés par les Administrateurs et les Censeurs● Comptes-rendus des délégations consenties par le Conseil d'Administration au Directeur Général et/ou au Directeur Général Délégué● Evaluation de la possession par Giovanni Giallombardo des exigences d'honorabilité, d'intégrité, de professionnalisme et en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux● Approbation des mises à jour du Règlement Intérieur du Conseil● Communication de l'agenda de la gouvernance 2023 et 2024, incluant la communication financière et les périodes d'abstention associées
Assemblée générale	<ul style="list-style-type: none">● Convocation de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023 : arrêté de son ordre du jour, des projets de résolutions et des termes des différents rapports du Conseil d'Administration mis à la disposition des actionnaires● Désignation de Christophe Kullmann aux fonctions d'Administrateur délégué afin de présider l'Assemblée générale en l'absence éventuelle du Président du Conseil d'Administration● Délégation consentie au Directeur Général pour répondre aux questions écrites des actionnaires à l'Assemblée générale● Délégations consenties au Directeur Général et/ou au Directeur Général Délégué à l'effet de mettre en œuvre certaines résolutions de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023
Rémunérations	<ul style="list-style-type: none">● Approbation des éléments et critères de rémunérations des dirigeants mandataires sociaux exécutifs soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023● Arrêté de la politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023● Approbation des éléments de rémunérations du Président du Conseil d'Administration renouvelé dans ses fonctions● Arrêté des critères et des objectifs RSE de l'intéressement long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs● Approbation des plans d'attribution gratuite d'actions allouées aux mandataires sociaux et aux salariés du groupe, et arrêté des modalités d'attribution



Suivi des orientations stratégiques du groupe et de ses activités

- Revue des orientations stratégiques du groupe au regard notamment de l'environnement économique et financier et de l'évolution des marchés immobiliers
- Points réguliers sur l'environnement économique, financier et immobilier
- Présentation des opérations de redéveloppement, de cession et de partage de portefeuille d'actifs immobiliers autorisées par le Comité Stratégique et des Investissements
- Approbation d'opérations de cession et d'échange d'actifs
- Points d'avancement réguliers des différents projets précédemment autorisés
- Points d'étape réguliers sur la marche des affaires
- Information régulière sur l'évolution de l'activité du groupe, son patrimoine, sa situation financière, ses indicateurs financiers, son environnement, ses performances et valorisation boursières et sa trésorerie
- Décision de retrait de la cote de la bourse italienne

Gestion financière

- Examen et arrêté des comptes consolidés du groupe Covivio et des comptes sociaux de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2022
- Revue de la situation financière et de la situation de trésorerie de la société
- Détermination de l'affectation du résultat 2022 proposée à l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023 et du montant du dividende
- Approbation de la proposition de l'option de paiement du dividende en actions et information sur les résultats de ce dernier
- Approbation de la guidance 2023 et de sa révision
- Point sur les liquidités et les financements
- Examen et arrêté des comptes et documents de gestion prévisionnelle et des rapports y afférents
- Autorisations relatives à divers projets d'émission obligataire
- Autorisation de la mise à jour du programme EMTN (Euro Medium Term Notes)
- Examen et arrêté des comptes consolidés du premier semestre 2023
- Points réguliers sur l'avancement du budget 2023
- Suivi de l'atterrissage du budget 2023 et adoption du budget de l'année 2024
- Approbation des communiqués financiers
- Mise en œuvre du programme de rachat d'actions
- Compte-rendu sur l'utilisation de l'autorisation des cautions, avals et garanties consentis au cours de l'exercice et renouvellement des autorisations annuelles consenties au Directeur Général de délivrer des cautions, avals et garanties
- Approbation d'opérations de refinancement et de renouvellement d'échéances de contrats financiers
- Comptes-rendus sur les attributions définitives d'actions gratuites livrées en 2023
- Compte-rendu des résultats du placement par les salariés de l'UES Covivio de l'intéressement de l'exercice 2022 (majoré de l'abondement) en actions de la société

Gestion des risques

- Analyse spécifique du risque d'activisme à l'appui de l'intervention d'un conseil externe
- Suivi du dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence
- Approbation de la politique de gestion des risques à travers la revue de la cartographie des risques attachés à l'activité de la société
- Revue des plans d'actions mis en place pour les risques majeurs identifiés
- Approbation du plan d'audit 2024
- Examen des résultats de l'évaluation interne de la revue des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales
- Suivi des activités de contrôle de l'établissement stable en Italie et analyse du rapport annuel de l'organisme de vigilance
- Rappel aux Administrateurs des obligations incombant aux personnes exerçant des responsabilités dirigeantes (et aux personnes qui leur sont étroitement liées) au titre de la réglementation sur les abus de marché, dont notamment les règles d'abstention (i) de communication d'une information privilégiée et (ii) d'effectuer des transactions sur les titres en cas de détention d'une information privilégiée
- Information des Administrateurs sur leurs nouvelles obligations liées à la mise à jour de la procédure interne de la société italienne Central Sicaf en matière de conflits d'intérêts

Responsabilité sociale, sociétale et environnementale de l'entreprise

- Examen et arrêté de la déclaration consolidée de performance extra-financière
- Suivi de l'avancement de la politique ESG
- Arrêté d'un projet de résolution sur le "Say on Climate" soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023
- Examen des résultats du baromètre Engagement
- Approbation de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil et des Comités, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus
- Approbation de la politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes
- Approbation de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale
- Suivi des actions de la Fondation Covivio et de ses futurs enjeux
- Examen de la liste des risques de nature sociale et environnementale inhérents à Covivio tels qu'ils ressortent de l'analyse de la cartographie des risques et approbation des plans d'actions à mener

Conventions réglementées

- Revue de l'ensemble des conventions réglementées conclues et/ou autorisées en 2022
- Autorisation de la poursuite des conventions réglementées conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie en 2023
- Examen et autorisation de la conclusion d'une convention réglementée au regard de son intérêt pour la société
- Approbation de la mise à jour de la charte sur les conventions réglementées et sur la procédure relative à l'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

5.3.2.3.3 Appui du Comité des Parties Prenantes dans les travaux du Conseil d'Administration

Afin de suivre les engagements associés à l'expression de sa raison d'être en 2019, et de mener une réflexion long terme sur les enjeux futurs de la société, Covivio a créé en 2020 un Comité des Parties Prenantes. Présidé par Bertrand de Feydeau, ancien Administrateur indépendant de Covivio, ancien Président de la Fondation Palladio et de la Fondation des Bernardins, il rassemble à ce jour les personnalités suivantes :

- Stephan de Fay, ancien Directeur Général de l'EPA Bordeaux Euratlantique, aujourd'hui Directeur Général de Grand Paris Aménagement
- Jade Francine, co-fondatrice de Growth, Wemaintain
- Alexandre Labasse, Directeur Général de l'Atelier Parisien d'Urbanisme
- Sonia Lavadinho, Directrice Fondatrice de Bfluid, Institut de recherche prospective & expertise en mobilité et développement territorial
- Jérôme Ruskin, Fondateur et Directeur Général d'Usbek et Rica
- Patricia Savin, Avocate associée chez DS Avocats, Présidente d'Orée, Administratrice indépendante de Covivio
- Jean Paul Viguier, Architecte, Président de Viguier architecture urbanisme paysage.

Ces personnalités reconnues dans les domaines de l'environnement, de la sociologie et de l'anthropologie, du numérique, de la construction de la Ville et l'aménagement des territoires, sont chargées, auprès de Jean-Luc Biamonti, Président du Conseil d'Administration, Christophe Kullmann, Directeur Général, Olivier Estève, Directeur Général Délégué et Yves Marque, Secrétaire Général, d'aider Covivio à anticiper les mutations sociales, sociétales et environnementales en cours, afin de les intégrer dans sa stratégie, ses produits et ses services.

Dans l'environnement post-Covid, le Comité des Parties Prenantes a fait le choix de mener une réflexion prospective sur les disruptions en cours pouvant affecter la stratégie et les

produits de Covivio. Ce travail a été réalisé via un constant va-et-vient entre réflexion prospective long-terme et cas pratiques sur des projets passés, en cours et à venir de Covivio.

Les réflexions prospectives du Comité des Parties Prenantes, sur notamment la nature dans la ville et la biodiversité, la réversibilité des bâtiments, la mixité des usages, la mobilité urbaine et la relation à soi-même et aux autres, permettent d'inspirer ou de renforcer les partis pris immobiliers sur les projets de développement de Covivio, et d'intégrer les mutations en cours dans les choix stratégiques.

Une première restitution des travaux du Comité des Parties Prenantes a été effectuée au Conseil d'Administration de Covivio le 20 octobre 2022.

Au terme de celle-ci, le Conseil d'Administration a approuvé les propositions d'évolutions du Comité des Parties Prenantes, visant à :

- recentrer la mission de ce dernier sur l'exploration et l'analyse des grandes tendances et signaux faibles impactant directement ou indirectement le champ d'intervention de Covivio
- revoir la répartition des rôles entre Comité des Parties Prenantes et Comité RSE
- poursuivre le va-et-vient entre réflexion prospective et application sur les projets immobiliers, en creusant le thème de la réversibilité et en élargissant l'horizon d'examen des projets à d'autres immeubles que ceux de Covivio
- revoir sa composition afin d'y intégrer de nouveaux profils.

Le Comité s'est réuni à 2 reprises en 2023. Ses travaux ont notamment porté sur la fracture du lien social, les façons de redonner une place dans la ville aux plus fragiles, les pistes concrètes pour créer de la mixité et des rythmes collectifs, pour redonner aux citoyens la possibilité de ralentir. Une nouvelle restitution des travaux de ce Comité sera effectuée au Conseil d'Administration de Covivio en 2024.



5.3.3 Les Comités spécialisés du Conseil d'Administration

Afin d'améliorer la qualité de ses travaux et en conformité avec les principes de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'Administration s'appuie sur des Comités spécialisés ayant un rôle d'étude et de préparation de certaines décisions du Conseil, en lui soumettant leurs avis, propositions ou recommandations.

À la suite notamment de la redéfinition du rôle du Conseil d'Administration, qui, sous l'impulsion de la Loi Pacte, agit non seulement dans la poursuite de l'intérêt social de la société mais également en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux liés à son activité, le Conseil d'Administration a décidé le 21 juillet 2021 de créer un nouveau Comité afin de l'assister dans la conduite de ses travaux en matière de responsabilité environnementale, sociétale, sociale, et en matière de gouvernance et de s'assurer de la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie du groupe et dans sa mise en œuvre.

Le Conseil d'Administration s'appuie donc désormais sur les travaux de quatre Comités spécialisés institués en son sein : le Comité d'Audit, le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Comité Stratégique et des Investissements et le Comité RSE.

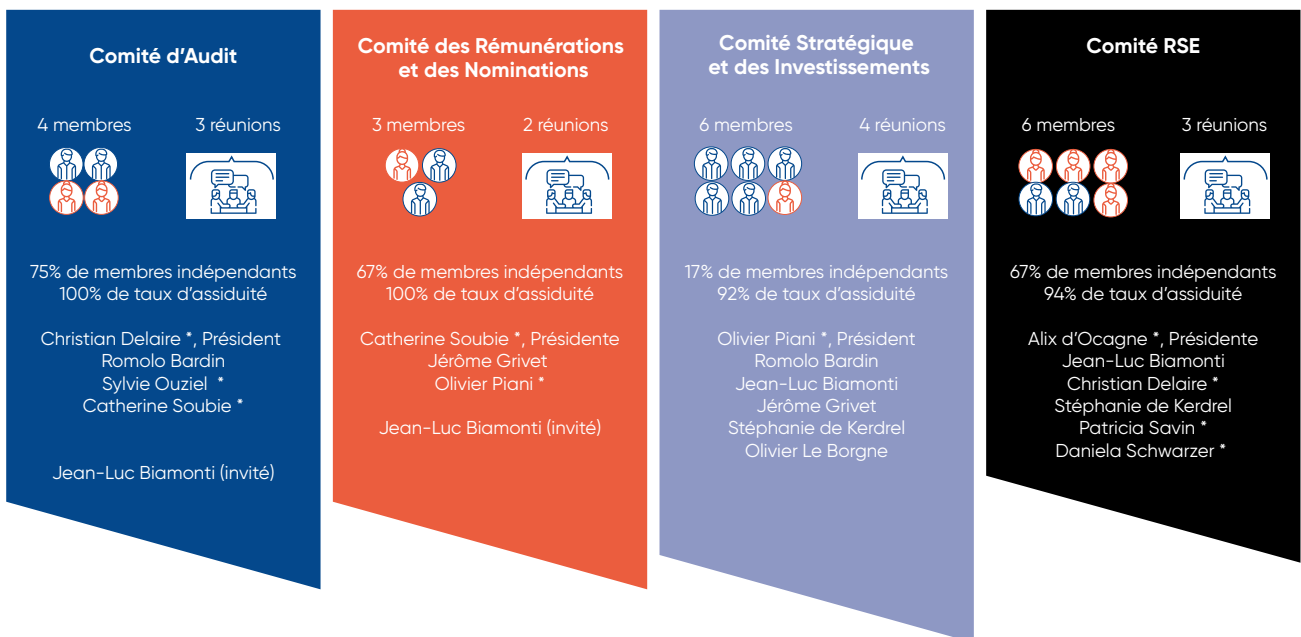
Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, disponible dans son intégralité sur le site Internet de la société, détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chacun de ces Comités. Une description de leur activité est présentée ci-après.

La composition des Comités spécialisés illustre la volonté de la société de favoriser la présence d'Administrateurs indépendants au sein de ces Comités.

Le secrétariat du Comité d'Audit, du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité Stratégique et des Investissements est assuré par Yves Marque en sa qualité de Secrétaire du Conseil, et celui du Comité RSE par Joséphine Lelong-Chaussier en sa qualité de Directrice Juridique.

En 2023, l'assiduité moyenne des Administrateurs aux réunions de l'ensemble des Comités a été de 96%.

Synthèse de la composition des Comités



* Membres indépendants

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024 du renouvellement des mandats d'Administratrices indépendantes de Patricia Savin et Catherine Soubie, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations

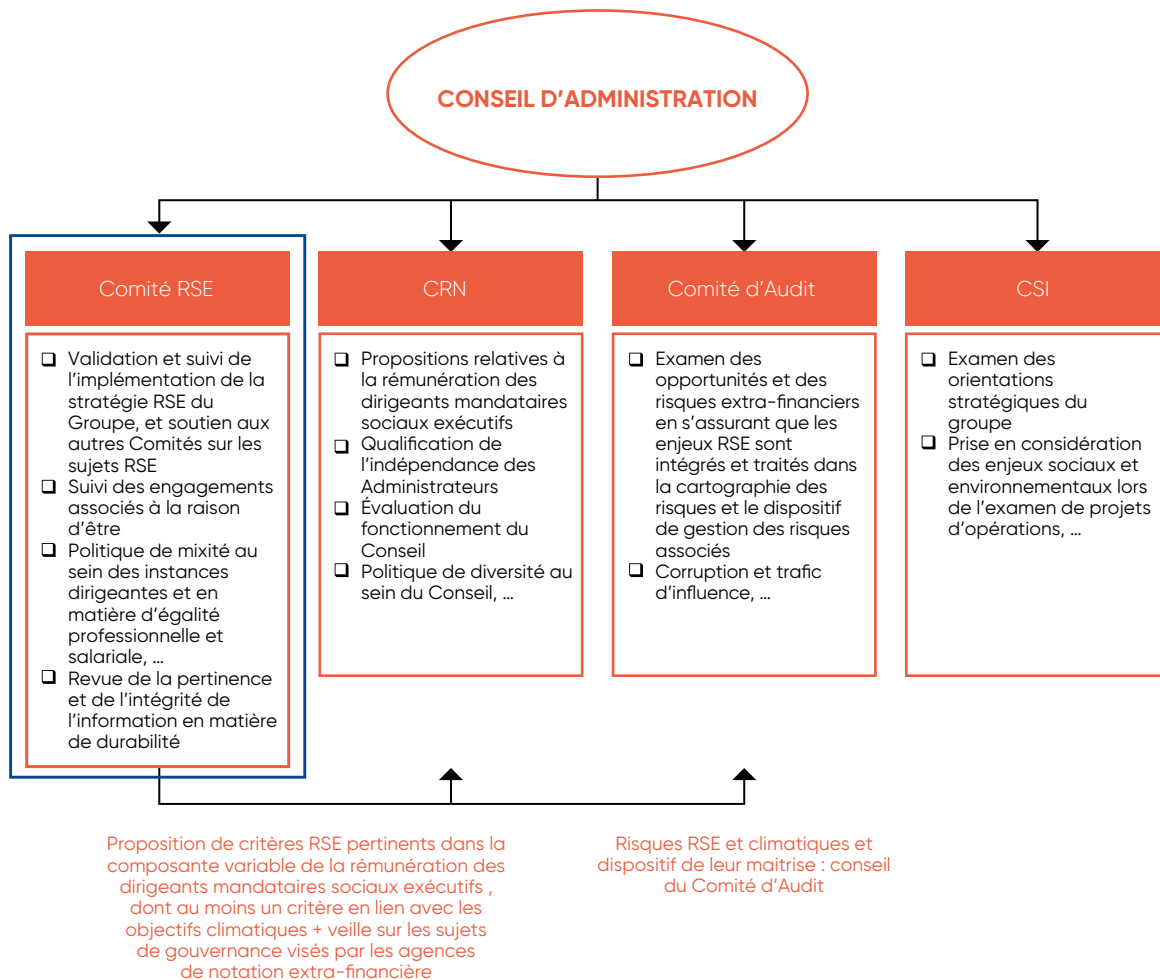
et des Nominations, n'envisage pas de faire évoluer à court terme la composition des Comités de gouvernance telles que présentée ci-dessus.

Articulation entre les missions des Comités

La transversalité de la RSE, par la pluralité des domaines qu'elle recouvre, nécessite des interactions entre le Comité RSE et les autres Comités, indispensables à la prise des décisions du Conseil d'Administration, lequel en sa qualité de garant de la stratégie RSE, détermine sur recommandations du Comité RSE, les orientations stratégiques pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale, tout particulièrement s'agissant du climat.

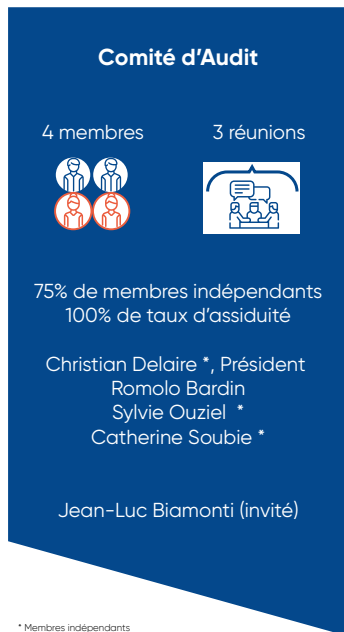
Ainsi, les Comités spécialisés sont impliqués dans la détermination et le suivi de la stratégie RSE, chacun sur les sujets relevant de leur domaine d'expertise, tout en veillant à assurer la coordination de leurs activités respectives afin de garantir une approche transversale des sujets RSE.

Ces Comités se coordonnent sur les sujets étudiés au cours de l'exercice et rendent compte au Conseil d'Administration pour proposer leurs recommandations en la matière.



5.3.3.1 Le Comité d'Audit

Ses missions, sa composition et son organisation sont régies par les articles L. 823-19 et suivants du Code de commerce (en vigueur pour l'exercice 2023). Le Règlement Intérieur de la société est par ailleurs conforme aux dispositions sur le Comité d'Audit prévues par les articles précités.



5.3.3.1.1 Composition

À la suite du renouvellement de son mandat d'Administrateur par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023, le Conseil d'Administration a renouvelé Christian Delaire en qualité de Président du Comité d'Audit.

La composition du Comité d'Audit a été maintenue à quatre membres sur l'exercice 2023, et compte parmi eux un membre de nationalité italienne.

Les Administrateurs indépendants représentent 75% des membres : Christian Delaire, Sylvie Ouziel et Catherine Soubie.

La Présidence du Comité d'Audit est assurée par un Administrateur indépendant.

Les membres du Comité d'Audit disposent tous d'une compétence comptable ou financière, appréciée au regard de leur formation et de leur expérience professionnelle mentionnées dans leurs parcours professionnels. Christian Delaire, Président du Comité d'Audit, a construit sa carrière autour de la finance et l'immobilier. Romolo Bardin dispose d'une expertise de haut niveau en termes de gestion et de finance. Sylvie Ouziel a acquis une compétence financière à travers ses différentes fonctions de leadership, qui lui ont apporté une connaissance du fonctionnement de grands groupes mondiaux. Le parcours diversifié et pluridisciplinaire de Catherine Soubie lui apporte une forte expertise financière et bancaire.

De plus, Jean-Luc Biamonti, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration depuis le 21 juillet 2022, participe, sans voix délibérative, à l'ensemble des séances du Comité d'Audit.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social exécutif.

5.3.3.1.2 Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité d'Audit par le Conseil.

Le Président du Comité d'Audit fixe l'ordre du jour des réunions du Comité d'Audit ; il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité.

La convocation des membres du Comité d'Audit est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

Le délai d'examen des comptes par le Comité d'Audit est en moyenne de trois à quatre jours avant l'examen mené par le Conseil.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions auxquelles participent également le Directeur Financier et la Directrice de la Comptabilité, ainsi que la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

5.3.3.1.3 Missions

Aux termes de l'article 24 du Règlement Intérieur, le Comité d'Audit doit assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Il est chargé plus particulièrement :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière, et le cas échéant de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité
- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe Covivio
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la société, avant leur présentation au Conseil
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que de l'audit interne concernant les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable, financière et extra-financière ; à ce titre, il examine les éléments du rapport de gestion du Conseil d'Administration relatifs au dispositif de contrôle interne et de gestion des risques et formule le cas échéant des observations, et donne son avis sur l'organisation du service de l'audit interne et du contrôle des risques
- d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes
- de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes
- d'examiner les conventions conclues entre la société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la société

- d'examiner les propositions de nomination des Commissaires aux comptes de la société et d'émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes dont la désignation est proposée à l'Assemblée générale
- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché
- d'examiner les communiqués relatifs aux résultats financiers
- d'examiner les risques et les engagements hors-bilan significatifs
- d'approuver préalablement à leur conclusion les services autres que la certification des comptes fournis par les Commissaires aux comptes à la société et

- d'examiner le rapport complémentaire des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article 11 du règlement 537/2014.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tout avis ou toute suggestion qui lui semblerait opportun et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil. Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses. Il peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Le Comité d'Audit a fait intervenir en 2023 des experts immobiliers pour donner leur vision sur le marché de l'investissement et de la location, et sur leur approche de valorisation des actifs.

5.3.3.1.4 Travaux du Comité d'Audit en 2023

Le Comité d'Audit s'est réuni à trois reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 100%.

Dates	Taux d'assiduité
16 février 2023	100%
17 juillet 2023	100%
21 septembre 2023	100%

Nombre de réunions	1	2	3	Taux d'assiduité	
Christian Delaire (Président)				100%	
Romolo Bardin				100%	
Sylvie Ouziel				100%	
Catherine Soubie				100%	
Jean-Luc Biamonti (invité)				100%	

Au cours de ces réunions, les membres du Comité d'Audit ont entendu les Commissaires aux comptes, ainsi que le Directeur Financier et la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, qui assistent à toutes les réunions.

Plusieurs réunions particulières ont également été tenues entre les Commissaires aux comptes et ces mêmes Directeurs, hors la présence de la Direction Générale.

L'examen des comptes par le Comité d'Audit a été accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels au sujet non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation de la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes décrivant l'exposition aux risques, y compris ceux de natures sociale et environnementale, et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'Audit travaille en interaction avec la Direction Financière ainsi que la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, avec lesquels il échange notamment sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.



Au cours des séances 2023, le Comité d'Audit a notamment examiné les thèmes suivants. Le Président du Comité d'Audit a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

<p>Séance du 16 février 2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Présentation de l'analyse menée par des experts immobiliers sur le marché de l'investissement et de la location et échanges sur leur approche de valorisation des actifs ● Point sur les expertises immobilières ● Examen des événements marquants de l'exercice 2022 et des indicateurs financiers au 31 décembre 2022 ● Synthèse de la rotation du patrimoine en 2022 ● Suivi du pipeline de développement et du montant des fonds propres engagés à risque ● Point sur les endettements et covenants ● Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ● Présentation par les Commissaires aux comptes de leurs travaux sur les comptes annuels ● Examen du projet de communiqué sur les résultats financiers ● Point sur la publication dans le document d'enregistrement universel des chiffres définitifs d'éligibilité et d'alignement à la taxonomie du chiffre d'affaires et des capex
<p>Séance du 17 juillet 2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Point sur les expertises immobilières ● Examen des événements marquants du 1^{er} semestre 2023 et des indicateurs financiers au 30 juin 2023 ● Synthèse de la rotation du patrimoine du 1^{er} semestre 2023 ● Suivi du pipeline de développement et du montant des fonds propres engagés à risque ● Point sur les endettements et covenants ● Examen des comptes consolidés au 30 juin 2023 ● Présentation par les Commissaires aux comptes de leurs travaux sur les comptes semestriels ● Examen du projet de communiqué sur les résultats financiers ● Présentation des honoraires relatifs aux services autres que la certification des comptes (SACC)
<p>Séance du 21 septembre 2023</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Point sur l'organisation et l'activité de la Direction Risques, Conformité, Audit et Contrôle Interne ● Revue des outils de contrôle interne et des dispositifs en place au sein du groupe ● Focus sur la base incidents et les incidents majeurs ● Revue du dispositif de gestion des risques incluant la nouvelle cartographie des risques, la priorisation des risques (y compris RSE) et les plans d'actions associés ● Suivi de l'avancement du plan d'audit 2023 ● Présentation par les Commissaires aux comptes de leur revue du contrôle interne et de leur approche d'audit sur les activités opérationnelles, les systèmes d'information, la RSE et la cybersécurité ● Approbation du plan d'audit 2024 ● Point sur les covenants financiers et les risques de financement

Au cours de la séance du 21 septembre 2023, une réunion s'est tenue entre les Commissaires aux comptes et les membres du Comité d'Audit, en l'absence du management de la société. À cette occasion, les Commissaires aux comptes ont souligné la qualité de leur relation avec la Direction et les équipes financières.

5.3.3.2 Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a pour rôle de placer le Conseil d'Administration dans les meilleures conditions pour déterminer la politique de rémunération et l'ensemble des rémunérations et avantages des mandataires sociaux. Par ailleurs, il est aussi en charge notamment de faire des recommandations au Conseil sur la composition des instances dirigeantes, la nomination de nouveaux Administrateurs, le renouvellement des mandats arrivant à échéance, et la succession des dirigeants mandataires sociaux.

5.3.3.2.1 Composition

À la suite du renouvellement de son mandat d'Administrateur par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023, le Conseil d'Administration a renouvelé Olivier Piani en qualité de membre du Comité des Rémunérations et des Nominations.

La composition du Comité des Rémunérations et des Nominations a été maintenue à trois membres sur l'exercice 2023. Les Administrateurs indépendants représentent 67% des membres : Catherine Soubie et Olivier Piani.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations invite à ses réunions le Président du Conseil d'Administration.

Il ne comprend aucun dirigeant mandataire social exécutif. Toutefois, le Directeur Général est consulté par le Comité des Rémunérations et des Nominations sur les sujets des nominations et de succession.

La composition de ce Comité, présidé par une Administratrice indépendante, ainsi que les échanges qui ont lieu entre cette Administratrice indépendante et les autres membres indépendants du Conseil d'Administration, assurent la bonne représentation des intérêts des différents actionnaires de la société. De plus, conformément aux dispositions du Code Afep-Medef, le Président du Conseil d'Administration est associé aux travaux du Comité s'agissant du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux.

Compte tenu de l'absence d'Administrateurs représentant tant les salariés que les salariés actionnaires (comme précisé au paragraphe 5.3.2.2.4.1 ci-dessus), le Comité des Rémunérations et des Nominations ne comprend aucun Administrateur salarié.



5.3.3.2.2 Fonctionnement

Le Comité des Rémunérations et des Nominations se réunit à l'initiative de sa Présidente ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an et en principe avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité des Rémunérations et des Nominations par le Conseil.

La Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations, ou, en son absence, le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Elle dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des Rémunérations et des Nominations.

La convocation des membres du Comité des Rémunérations et des Nominations est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité des Rémunérations et des Nominations est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité des Rémunérations et des Nominations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

5.3.3.2.3 Missions

Aux termes de l'article 20 du Règlement Intérieur, le Comité des Rémunérations et des Nominations est chargé de :

- examiner toute candidature à la nomination à un poste du Conseil ou à un mandat de Directeur Général, de Directeur Général Délégué, rechercher ou apprécier les candidats possibles, formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil en tenant compte notamment de l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de l'évolution de l'actionnariat de la société
- apprécier l'opportunité des renouvellements de mandats, au regard notamment, s'agissant des Administrateurs, de leur assiduité aux réunions de gouvernance et de leur contribution effective aux travaux du Conseil et des Comités
- superviser l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux

5.3.3.2.4 Travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations en 2023

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni à deux reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 100%.

Dates	Taux d'assiduité
16 février 2023	100%
14 novembre 2023	100%

- proposer la nomination ou le renouvellement du Président du Comité d'Audit
- proposer le montant de l'enveloppe globale et les modalités de répartition de la rémunération allouée à chaque membre du Conseil qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale
- formuler des propositions quant à la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux (y compris les membres du Conseil), et à la rémunération du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables, en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise et en contrôlant l'application annuelle de ces règles)
- émettre un avis préalable sur toute proposition de rémunération exceptionnelle proposée par le Conseil en vue de rémunérer l'un de ses membres qu'il aura chargé d'une mission ou d'un mandat conformément aux dispositions de l'article L. 225-46 du Code de commerce
- faire le cas échéant des propositions au Conseil quant aux programmes de stock-options, d'attribution gratuite d'actions, et aux règlements et à l'attribution de celles-ci
- donner un avis au Conseil sur la qualification des membres du Conseil au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société
- faire des recommandations relatives aux conditions financières de cessation des mandats sociaux.

Le Comité s'attache de même à étudier les systèmes de retraite des dirigeants et des salariés de la société, la fiscalité attachée aux différents modes de rémunération, ainsi que son évolution, et la succession potentielle des différents mandataires sociaux. Il peut faire appel, en veillant à l'objectivité du conseil concerné, à des consultants externes. Toutefois, le Comité des Rémunérations et des Nominations n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2023.

Au cours de ses travaux, le Comité des Rémunérations et des Nominations travaille en étroite liaison avec le Secrétaire Général, qui supervise notamment la Direction des Ressources Humaines de la société. Il assiste, en tant qu'invité et Secrétaire, aux séances du Comité.

Nombre de réunions	1	2	Taux d'assiduité	
Catherine Soubie (Présidente)			100%	
Jérôme Grivet			100%	
Olivier Piani			100%	
Jean-Luc Biamonti (invité)			100%	
Sergio Erede (invité jusqu'au 20 avril 2023)			100%	

Au cours des séances 2023, le Comité des Rémunérations et des Nominations a notamment examiné les sujets suivants. La Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

Séance du 16 février 2023	<ul style="list-style-type: none"> Revue de la composition du Conseil d'Administration : proposition de renouvellement des mandats des Administrateurs arrivant à échéance en 2023 et proposition de non renouvellement des mandats des Censeurs Examen de l'indépendance des Administrateurs : proposition de réitérer l'indépendance des sept Administrateurs indépendants en fonction Rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs : examen du montant du bonus 2022, de l'intéressement long terme 2022, des critères d'attribution du bonus 2023, du montant versé au titre de l'intéressement long terme 2019 au regard de l'atteinte des conditions de performance Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des mandataires sociaux du groupe
Séance du 14 novembre 2023	<ul style="list-style-type: none"> Revue de la composition du Conseil d'Administration : proposition de renouvellement des mandats des Administrateurs arrivant à échéance en 2024 et réflexion sur le remplacement d'une Administratrice au regard de sa future perte d'indépendance durant l'exercice de son troisième mandat Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés du groupe Revue du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

5.3.3.3 Le Comité Stratégique et des Investissements

Le Comité Stratégique et des Investissements a un rôle d'étude et de préparation des délibérations du Conseil d'Administration en matière de stratégie, d'investissements et de cessions. Tous les Administrateurs sont informés de ses réunions et de son ordre du jour, et sont destinataires des dossiers qui sont adressés aux membres.



5.3.3.3.1 Composition

À la suite du renouvellement de leur mandat d'Administrateur par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023, le Conseil d'Administration a renouvelé Olivier Piani en qualité de Président du Comité Stratégique et des Investissements, ainsi que Jean-Luc Biamonti et Olivier Le Borgne, représentant permanent de Covéa Coopérations, en qualité de membres de ce Comité.

La composition du Comité Stratégique et des Investissements a été maintenue à six membres sur l'exercice 2023. Présidé par Olivier Piani, seul membre indépendant, le Comité comprend un membre de nationalité italienne et un membre de nationalité monégasque.

Le Comité Stratégique et des Investissements invite à ses réunions l'ensemble des Administrateurs qui sont libres d'y assister s'ils le souhaitent dans la mesure de leur disponibilité.

5.3.3.3.2 Fonctionnement

Le Comité Stratégique et des Investissements se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité Stratégique et des Investissements par le Conseil.

Le Président du Comité Stratégique et des Investissements ou, en son absence, le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité. Il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité Stratégique et des Investissements.

La convocation des membres du Comité Stratégique et des Investissements est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

Tout Administrateur non-membre du Comité Stratégique et des Investissements peut assister, sans voix délibérative, aux réunions du Comité.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité Stratégique et des Investissements est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis et décisions du Comité Stratégique et des Investissements sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité Stratégique et des Investissements rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration. À cette occasion, un large compte-rendu des travaux est effectué au Conseil, afin que les Administrateurs puissent, en toute connaissance de cause, se prononcer sur la stratégie de la société, en s'appuyant sur le travail préparatoire du Comité.

5.3.3.3 Missions

Aux termes de l'article 16 du Règlement Intérieur, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé, préalablement à toute décision du Conseil, d'examiner et d'émettre un avis sur les opérations suivantes :

- investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Par ailleurs, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé, préalablement à toute décision du Directeur Général, d'examiner et d'autoriser les opérations suivantes :

- investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 30 000 000 € (part du groupe)
- cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 30 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Plus généralement, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé notamment :

- d'examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement *via* croissance externe ou de partenariat
- d'analyser, le cas échéant, les plans et prévisions du groupe Covivio à moyen terme
- de réunir le cas échéant des experts afin d'examiner l'opportunité des choix stratégiques envisagés, et
- d'entretenir la réflexion du Conseil sur la stratégie entre les séances qui y sont spécifiquement dédiées.

Il peut recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs, en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Le Comité Stratégique et des Investissements n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2023.



5.3.3.4 Travaux du Comité Stratégique et des Investissements en 2023

Le Comité Stratégique et des Investissements s'est réuni à quatre reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 92%, étant précisé que les réunions du Comité ont été suivies par un nombre important d'Administrateurs invités.

Le détail par réunion figure ci-dessous :

Dates	Taux d'assiduité
19 avril 2023	83%
20 juillet 2023	100%
19 octobre 2023	83%
23 novembre 2023	100%

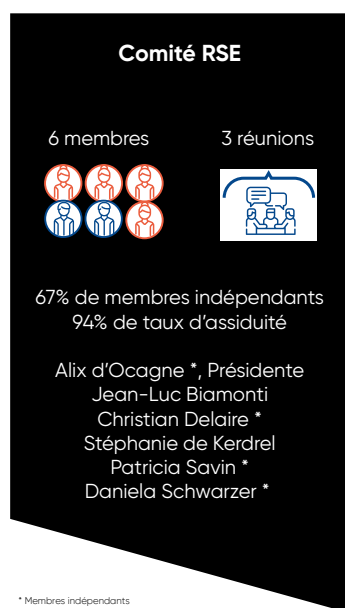
Nombre de réunions	1	2	3	4	Taux d'assiduité	
Olivier Piani (Président)					75%	
Romolo Bardin					100%	
Jean-Luc Biamonti					100%	
Jérôme Grivet					75%	
Stéphanie de Kerdrel					100%	
Olivier Le Borgne					100%	
Sergio Erede (invité jusqu'au 20 avril 2023)					100%	
Ariberto Fassati (invité jusqu'au 20 avril 2023)					0%	

Au cours des séances 2023, le Comité Stratégique et des Investissements a notamment examiné les sujets suivants. Le Président du Comité Stratégique et des Investissements a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations et décisions.

Séance du 19 avril 2023	<ul style="list-style-type: none"> ● Présentation et approbation d'un projet de redéveloppement
Séance du 20 juillet 2023	<ul style="list-style-type: none"> ● Présentation et émission d'une recommandation favorable au Conseil d'Administration sur un projet de cession ● Présentation et approbation d'un projet de redéveloppement ● Présentation et émission d'une recommandation favorable au Conseil d'Administration sur un projet d'échange d'actifs
Séance du 19 octobre 2023	<ul style="list-style-type: none"> ● Suivi des décisions de gouvernance ● Présentation et approbation de projets de cession ● Présentation de post-mortem d'opérations d'investissement
Séance du 23 novembre 2023	<ul style="list-style-type: none"> ● Suivi des décisions de gouvernance ● Présentation et approbation d'un projet de partage de portefeuille d'actifs immobiliers ● Présentation de post-mortem d'opérations d'investissement

5.3.3.4 Le Comité RSE

Créé le 21 juillet 2021, le Comité RSE a notamment pour missions de valider la stratégie RSE du groupe et suivre son implémentation en s'assurant de sa cohérence avec la raison d'être dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes. Il est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risque RSE, et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques du groupe, dans le cadre de la rémunération des dirigeants ainsi que sur d'éventuels sujets de gouvernance identifiés par les agences de notation extra-financière.



5.3.3.4.1 Composition

À la suite du renouvellement de leur mandat d'Administrateur par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023, le Conseil d'Administration a renouvelé Jean-Luc Biamonti et Christian Delaire en qualité de membres du Comité RSE.

La composition du Comité RSE a été maintenue à six membres sur l'exercice 2023.

Les Administrateurs indépendants représentent 67% des membres : Alix d'Ocagne, Christian Delaire, Patricia Savin et Daniela Schwarzer.

Présidée par une Administratrice indépendante, le Comité RSE comprend un membre de nationalité monégasque et un membre de nationalité allemande.

5.3.3.4.2 Fonctionnement

Le Comité RSE se réunit à l'initiative de sa Présidente ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité RSE par le Conseil.

La Présidente du Comité RSE ou, en son absence le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité RSE. Elle dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité RSE.

La convocation des membres du Comité RSE est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité RSE est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité RSE sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés, et le Comité RSE rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité RSE peut demander communication de tout document qu'il juge utile à l'accomplissement de sa mission. Il peut également, lorsqu'il l'estime nécessaire, entendre les collaborateurs du groupe sur des aspects RSE et toute personne qu'il jugera utile d'entendre dans le cadre de sa mission, le cas échéant, hors la présence des membres de la Direction Générale.

5.3.3.4.3 Missions

Aux termes de l'article 28 du Règlement Intérieur, le Comité RSE est chargé des missions suivantes :

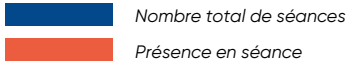
- examiner et valider les engagements et les orientations de la politique du groupe en termes de responsabilité environnementale, sociétale, sociale, et en matière de gouvernance (ci-après « RSE »)
- assurer leur cohérence avec la raison d'être dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes
- en suivre le déploiement
- plus généralement s'assurer de la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie du groupe et dans sa mise en œuvre
- le cas échéant, émettre des recommandations, en interaction avec le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur la détermination des critères RSE, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques du Groupe, à prendre en compte dans la fixation des composantes de la partie variable de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, et sur le suivi de leur atteinte
- le cas échéant, émettre des recommandations, en interaction avec le Comité d'Audit, sur les risques en matière de RSE et les dispositifs de maîtrise de ces risques
- de manière générale, s'assurer de l'établissement de toute information requise par la législation en vigueur en matière de RSE
- examiner les politiques, référentiels et chartes du groupe sur les sujets RSE et s'assurer de leur efficacité

- apprécier et rendre compte de la performance et de l'impact de l'activité RSE du groupe
 - examiner et suivre les notations extra-financières obtenues par le groupe de la part des organismes de notation extra-financière
 - identifier et débattre des tendances émergentes, des nouveaux enjeux et des meilleures pratiques en matière de RSE, et s'assurer que le groupe s'y prépare au mieux au regard des enjeux propres à son activité et à ses objectifs en proposant, dans la continuité, les évolutions nécessaires ou souhaitables
 - suivre les engagements pris lorsque la société s'est dotée d'une raison d'être.
- Il peut recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs, en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Le Comité RSE a eu recours en 2023 à un cabinet de conseil indépendant pour réaliser une étude sur la biodiversité.

5.3.3.4.4 Travaux du Comité RSE en 2023

Le Comité RSE s'est réuni à trois reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 94%, dont le détail par réunion figure ci-dessous :

Dates	Taux d'assiduité
19 avril 2023	100%
21 septembre 2023	100%
23 novembre 2023	83%

Nombre de réunions				Taux d'assiduité	
	1	2	3		
Alix d'Ocagne (Présidente)				100%	
Jean-Luc Biamonti				67%	
Christian Delaire				100%	
Stéphanie de Kerdrel				100%	
Patricia Savin				100%	
Daniela Schwarzer				100%	

Au cours des séances 2023, le Comité RSE a notamment examiné les sujets suivants. La Présidente du Comité RSE a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

Séance du 19 avril 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Point d'avancement du programme pluriannuel de travail du Comité et approbation du programme de travail pour 2023 • Suivi des engagements liés à la raison d'être • Revue des politiques de non-discrimination et de diversité et de leurs résultats • Revue de la politique en matière d'égalité professionnelle et salariale • Point d'avancement de la trajectoire carbone et des leviers de réduction des émissions carbone • Point sur les données publiées à fin 2022 au regard de la taxonomie • Présentation des résultats de l'étude menée par un conseil externe indépendant sur la thématique de la biodiversité
Séance du 21 septembre 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Présentation des résultats du Baromètre Engagement • Présentation des résultats du benchmark des taux d'éligibilité et d'alignement à la taxonomie des foncières européennes • Arrêté des objectifs RSE en matière d'intéressement long-terme 2023 attribué en 2024 aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs, qui seront proposés au Comité des Rémunérations et des Nominations • Réflexion sur les propositions de critères RSE dans les bonus annuels 2024 des dirigeants mandataires sociaux exécutifs
Séance du 23 novembre 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Point d'avancement du programme pluriannuel de travail du Comité • Point d'avancement sur le verdissement de la dette • Validation de la proposition de politique achats responsables et du recours à la solution EcoVadis pour permettre son déploiement • Revue des notations ESG et validation des axes d'amélioration identifiés • Arrêté des critères RSE dans les bonus annuel 2024 des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, qui seront proposés au Comité des Rémunérations et des Nominations • Point sur les actualités réglementaires et notamment la CSRD

5.3.4 Rémunérations des mandataires sociaux

5.3.4.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires du 17 avril 2024 (Say on Pay ex-ante)

Dans le cadre du vote *ex-ante* prévu à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général, au Directeur Général Délégué ainsi qu'aux Administrateurs, fait l'objet de projets de résolutions (10^e, 11^e, 12^e et 13^e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024. Cette politique sera soumise au vote de l'Assemblée générale, dans les conditions prévues par l'article L.225-98 du Code de commerce, chaque année et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération.

5.3.4.1.1 Politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration (10^e résolution)

5.3.4.1.1.1 Composition de la rémunération du Président du Conseil d'Administration

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio est uniquement composée d'une partie fixe (à titre illustratif, actuellement de 200 K€), incluant, le cas échéant, un avantage en nature constitué d'une voiture de fonction. Elle n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, ou de rémunération versée en actions de la société. Cette rémunération ne fait normalement pas l'objet de revalorisation en cours de mandat.

Le Conseil s'assure qu'elle est en ligne avec les rémunérations des Présidents non exécutifs du SBF 120 et qu'elle respecte l'intérêt social de la société. Il se réserve la possibilité de la faire évoluer à l'occasion d'un nouveau mandat, en justifiant des raisons de son choix.

Le Président du Conseil d'Administration peut également bénéficier du même régime de santé et de prévoyance que les salariés du groupe en France.

Il ne reçoit aucune autre rémunération allouée par la société ou ses filiales au titre de l'exercice de mandats.

Le Président du Conseil d'Administration ne dispose pas de contrat de travail et ne bénéficie :

- d'aucun élément de rémunération, indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles.

Il est rappelé en application des dispositions de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que le Président du Conseil d'Administration est désigné par le Conseil parmi ses membres, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'Administrateur fixée à quatre ans et prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Le Président est rééligible selon les mêmes modalités, étant précisé qu'au titre de son mandat d'Administrateur, il peut être révoqué à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

5.3.4.1.1.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération du Président du Conseil d'Administration

En application des dispositions de l'article 18 des statuts, le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, étant précisé qu'en application de l'article 20 du Règlement Intérieur du Conseil, le Comité des Rémunérations et des Nominations formule au Conseil des propositions quant à la rémunération du Président.

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio est fixée par le Conseil pour la durée de son mandat de quatre ans.

À titre indicatif, sa rémunération a été fixée à 200 K€ par le Conseil d'Administration le 21 juillet 2022, à l'occasion de la nomination de Jean-Luc Biamonti comme Président du Conseil d'Administration, sur la base d'un benchmark des sociétés du SBF120 et de sociétés du même secteur d'activité.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 15 février 2024, étant précisé que cette politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modifications depuis le 21 juillet 2022.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que :

- le processus de décision mis en place au sein de la société impliquant un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts
- compte tenu de la structure de la rémunération du Président du Conseil d'Administration, la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société n'est pas applicable.

5.3.4.1.2 Politique de rémunération applicable au Directeur Général et à tout Directeur Général Délégué (11^e et 12^e résolutions)

5.3.4.1.2.1 Composition de la rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué

La rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué est et serait composée des seuls éléments suivants, qui respectent l'intérêt social et contribuent à la bonne mise en œuvre de la stratégie de la société.

5.3.4.1.2.1.1 Partie fixe

Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil s'assurent régulièrement, au moyen de benchmarks réalisés sur la rémunération des dirigeants d'entreprises du SBF 80 et ceux des entreprises d'une capitalisation boursière équivalente à celle de Covivio, complétés par des études sectorielles françaises et européennes, que le montant de la rémunération fixe des dirigeants mandataires sociaux exécutifs se situe correctement dans le marché. Ainsi, à titre illustratif, sur la période 2023-2026, la rémunération fixe du Directeur Général a été fixée à 800 K€, et celle du Directeur Général Délégué à 460 K€.

Par principe, le Conseil s'attache à ne revoir cette rémunération qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles de responsabilités, ou des événements affectant l'entreprise, et, plus généralement, au moment du renouvellement du mandat, le cas échéant.

5.3.4.1.2.1.2 Partie variable

S'agissant de la partie variable de la rémunération (bonus annuel), le Comité des Rémunérations et des Nominations évalue les dirigeants mandataires sociaux exécutifs sur la base d'objectifs clairs, précis, chiffrables et opérationnels. Ces objectifs sont arrêtés chaque année, en février, par le Conseil d'Administration, sur la base des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ils sont déterminés en fonction du plan stratégique, du budget approuvé par le Conseil pour l'année en cours et des enjeux du moment de la société, contribuant ainsi à la stratégie et à la pérennité de la société.

À titre illustratif, pour 2023, les critères sont composés comme suit :

- 30% : objectif d'atteinte du niveau de résultat opérationnel (Epra Earnings) communiqué au marché
- 20% : objectif lié au niveau de l'ANR NTA
- 30% : objectifs opérationnels liés à l'exécution du budget : par exemple, cessions, projets de développement, financements, commercialisations
- 20% : objectifs RSE et stratégiques.

Les bonus cible du Directeur Général et du Directeur Général Délégué équivalent à 100% de leur salaire fixe annuel.

Dans un souci de différenciation, de motivation et d'incitation à la surperformance, un *upside* pouvant atteindre 50% du bonus cible est prévu en cas de dépassement des objectifs fixés en début d'année. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires et de rétention des dirigeants, l'éventuelle partie *upside* du bonus n'est pas versée en numéraire mais fait l'objet d'une attribution d'actions gratuites. La livraison de ces actions est soumise à une condition de présence au sein de la société trois ans après l'attribution.

Enfin, un système de « coupe-circuit » prévoit de ne verser aucun bonus dans l'hypothèse d'une dégradation significative des performances de la société au cours de l'exercice.

5.3.4.1.2.1.3 Prime exceptionnelle

Le système de part variable exposé ci-dessus exclut *a priori* le versement de toute prime exceptionnelle. Le Conseil d'Administration n'a ainsi versé aucune prime exceptionnelle aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs depuis le début de leurs mandats.

Un éventuel versement de prime exceptionnelle ne pourrait être décidé par le Conseil que dans l'hypothèse d'une situation exceptionnelle :

- ne rentrant pas dans le cadre des objectifs annuels stratégiques et opérationnels déterminés en début d'année
- non prévisible au moment de la détermination des critères de la part variable annuelle
- structurante pour la société en termes de taille, de périmètre ou de stratégie.

En tout état de cause, cette prime exceptionnelle serait plafonnée à 50% du bonus cible du Directeur Général et du (ou des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s).

5.3.4.1.2.1.4 Intéressement Long Terme (ILT)

Les principes retenus pour l'attribution au Directeur Général et au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) des actions de performance sont les suivants :

- l'attribution d'actions, troisième composante de la rémunération, constitue un intéressement long terme, en complément du salaire fixe et de la part variable
- l'ILT au titre de l'année N est attribué après l'arrêté des comptes, au début de l'année N + 1
- ce décalage, proposé par le Comité des Rémunérations et des Nominations, permet de conditionner l'attribution des actions à l'obtention de résultats opérationnels et l'atteinte d'objectifs individuels, et de constater les performances au vu notamment de l'arrêté des comptes de l'exercice N
- le Comité des Rémunérations et des Nominations, en figeant cette période d'attribution annuelle des actions, éloigne tout effet d'aubaine lié à la volatilité éventuelle du cours de l'action.

Cet intéressement long terme vise, pour les attributaires de ces actions, les objectifs suivants :

- fidéliser : les actions ne sont définitivement attribuées qu'au terme de la période d'acquisition (de trois ans en règle générale), à condition d'être toujours présent dans la société
- motiver et impliquer : la valorisation des actions à long terme repose sur les performances de la société dans son secteur d'activité, qui se reflètent dans son cours de bourse
- aligner les intérêts des dirigeants mandataires sociaux exécutifs avec ceux des actionnaires : les actions ne sont définitivement attribuées qu'en cas de réalisation de critères de performance
- enfin, permettre aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs de constituer une épargne retraite, en l'absence de système de retraite supplémentaire dans la société.

En 2023, l'ILT cible représente 40% de la rémunération globale du Directeur Général et 1/3 de la rémunération globale du Directeur Général Délégué. Par principe, le Conseil s'attache à ne revoir ces proportions qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles de responsabilités, ou des événements affectant l'entreprise, et, plus généralement, au moment du renouvellement du mandat, le cas échéant. Ces montants cibles constituent de fait également des plafonds.

100% des actions attribuées sont soumises à une condition de présence et à des conditions de performance, analysées chacune sur la période de trois ans d'attribution des actions, étant entendu que le nombre d'actions définitivement attribuées ne pourra dépasser le nombre cible établi au moment de l'attribution.

Le Conseil s'attache à la fois à conserver les mêmes conditions de performance sur plusieurs exercices, mais aussi à les faire évoluer en fonction des retours des actionnaires exprimés à l'occasion de leur vote en Assemblée générale, et en fonction de l'évolution des priorités stratégiques et RSE de la société.

Ainsi, à titre illustratif, le Conseil d'Administration a fixé les conditions suivantes pour l'ILT 2022 attribué en 02/2023 et l'ILT 2023 attribué en 02/2024 :

30% Condition de performance boursière relative :

Performance boursière globale (TSR) relative de Covivio par rapport à l'indice EPRA « Eurozone », définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts.

Le nombre d'actions cible sera versé en cas de surperformance de 8 points par rapport à l'indice (pas de versement complémentaire en cas de surperformance au-delà de +8 pts). Une surperformance de +6 pts donnera lieu au versement de 90% du nombre d'actions cible, une surperformance de +4 pts donnera lieu au versement de 80% du nombre d'actions cible, une surperformance de +2 pts donnera lieu au versement de 70% du nombre d'actions cible. Une performance égale à l'indice donnera lieu à l'attribution de 60% du nombre cible d'actions. Enfin, une sous-performance de -10 pts annulera tout versement d'actions. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

20% Condition de performance boursière absolue :

Performance boursière globale (TSR) absolue de Covivio, définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts.

Le nombre d'actions cible sera versé en cas d'un TSR supérieur ou égal à 20% (pas de versement complémentaire en cas de surperformance au-delà de 20%). Un TSR de 18% donnera lieu au versement de 83,3% du nombre d'actions cible, un TSR de 16% donnera lieu au versement de 66,7% du nombre d'actions cible, un TSR de 14% donnera lieu au versement de 50% du nombre d'actions cible, un TSR de 12% donnera lieu au versement de 33,3% du nombre d'actions cible. Enfin, un TSR < 10% annulera tout versement d'actions. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

20% Condition de respect des guidances d'Epri Earnings ajusté :

Si l'Epri Earnings ajusté de Covivio est supérieur de 3% à la guidance communiquée au marché en début d'année (moyenne sur les 3 ans de la période de vesting), le nombre cible d'actions sera livré. Si l'Epri Earnings ajusté de Covivio atteint la guidance de marché, 80% du nombre d'actions cible seront livrées. Enfin, si l'Epri Earnings ajusté de Covivio est inférieur à la guidance, aucune action ne sera livrée. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

30% Critères RSE :

15% = Objectif de réduction des émissions carbone

Pour l'ILT 2022, 100% du nombre cible d'actions seront livrés si la **part du patrimoine** Covivio **certifié environnemental** atteint 100% en 2025.

Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si le patrimoine de Covivio n'est certifié qu'à 95% et aucune action ne sera livrée si le patrimoine de Covivio n'est certifié qu'à 90%. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu. Pour mémoire, à fin 2022, le taux de verdissement était de 90,7% et il s'établit à 95,3% à fin 2023.

Pour l'ILT 2023, 100% du nombre d'actions seront livrés si Covivio atteint en 2026 son objectif de **réduction des émissions de carbone**, à 52,8 kgeqCO₂/m²/an.

Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si l'intensité carbone atteint 55 kgeqCO₂/m²/an. Pour mémoire, à fin 2022, les émissions s'élevaient à 57,4 keqCO₂/m²/an.

15% = Objectif lié à l'engagement des équipes ou, alternativement une année sur deux, objectif de féminisation des équipes.

Pour l'ILT 2022, 100% du nombre cible d'actions seront livrés si l'**engagement des équipes** de Covivio est supérieur de 10 pts au benchmark. Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si l'engagement des équipes n'est supérieur au benchmark que de 5 pts. Aucune action ne sera livrée si l'engagement de Covivio est inférieur au benchmark. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

Pour l'ILT 2023, 100% du nombre cible d'actions seront livrés si le score Covivio en matière de **féminisation des équipes** atteint 82/100. Aucune action ne sera livrée si le score Covivio est inférieur à 70/100. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

Le score interne sur 100 pts, établi par le Conseil, est composé à 30% du taux de féminisation du Comex (0 pt si taux = 0%, 30 pts si taux = 50%), à 30% du taux de féminisation des CODIR pays (même calcul), à 20% du taux de féminisation du management (même calcul), et à 20% du score Index égalité (note de 0 si index < 75, 5 si index compris entre 76 et 80, 10 si index compris entre 81 et 90, 15 si index compris entre 91 et 95, 20 si index > 95). Pour mémoire, à fin 2022, le score était de 79/100.

Ces conditions de performance de l'ILT ont été revues en profondeur par le Comité des Rémunérations et des Nominations, puis par le Conseil d'Administration, pour répondre aux demandes des investisseurs et des *proxy advisors*. Elles s'appliquent depuis l'attribution en février 2023 de l'ILT 2022. Elles permettent notamment de :

- réserver une part significative aux critères RSE (30%)
- fixer un critère de performance boursière absolue aux côtés d'un critère de performance boursière relative
- rendre impossible la compensation de la sous-performance d'un critère par la surperformance d'un autre critère
- fixer pour chaque critère des objectifs ambitieux
- supprimer l'attribution d'actions en cas de sous-performance, à l'exception du critère boursier relatif, en raison de sa grande volatilité (seulement 30% des critères).

Ces conditions combinent des performances externes et internes qui assurent aux actionnaires :

- que la rétribution long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs est directement liée à la performance boursière de Covivio

- qu'elle est aussi liée aux performances opérationnelles et RSE de la société.

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué prennent l'engagement formel de ne pas recourir à des opérations de couverture de leur risque lié à la détention d'actions Covivio.

En cas de départ contraint (ce qui exclut le cas de la démission), le Conseil peut être amené, dans certaines circonstances, à maintenir tout ou partie des actions de performance en cours de période d'attribution. Cette possibilité ne pourra s'exercer que dans l'hypothèse d'un départ correspondant à la qualification de *good leaver*, ce qui exclut notamment tout départ lié à un motif fautif. Par ailleurs, dans cette situation, le Conseil procédera à un examen de l'atteinte à date des critères de performance, pour déterminer la quotité d'actions éventuellement maintenues.

À titre indicatif, le nombre d'actions de performance attribuées au titre de 2023 au Directeur Général et au Directeur Général Délégué a représenté 33% de l'ensemble des actions attribuées au sein du groupe.

Il est enfin précisé que, depuis 2008, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, a mis fin aux plans d'attribution d'options de souscription, qui étaient auparavant déployés en parallèle des plans d'attribution gratuite d'actions.

5.3.4.1.2.1.5 Autres avantages

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué bénéficient par ailleurs :

- d'un véhicule de fonction
- du même régime de santé et de prévoyance que les salariés du groupe en France, avec la même participation employeur, ainsi que la possibilité d'un bilan médical tous les 2 ans
- d'une assurance perte de mandat souscrite auprès de la GSC.

5.3.4.1.2.1.6 Indemnités à verser en fin de mandat

En contrepartie de l'abandon sans indemnités de leur contrat de travail, le Conseil d'Administration a mis en place une indemnité de fin de mandat pour le Directeur Général et le Directeur Général Délégué.

Les indemnités de Christophe Kullmann et Olivier Estève ont été approuvées par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022, et par les actionnaires à l'occasion de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023, à l'occasion des votes sur les 12^e et 13^e résolutions.

L'indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint, ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance.

a) Montant théorique de l'indemnité

Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, étant entendu que le système de rémunération actuel exclut le versement de bonus exceptionnel. Ce montant est plafonné à 24 mois de rémunération globale (fixe + bonus).

b) Critères de performance

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation

de critères de performance interne et externe exigeants :

- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR NTA de Covivio est inférieure de 25% à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée. De plus, le Conseil d'Administration a introduit un critère de non-versement de l'indemnité en cas de baisse dans l'absolu de l'ANR de Covivio de 50% ou plus durant la période de trois ans précédant la cessation de fonctions
- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonctions. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que le Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne bénéficient pas de rémunération de Covivio autre que celle versée au titre de leur mandat social.

La détermination des critères de performance énoncés ci-dessus permettra au Conseil, le cas échéant, de refléter dans le montant d'une indemnité de départ, la performance objective et réelle du Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

Ces engagements ne prévoient pas de conditions de résiliation.

5.3.4.1.2.1.7 Rémunération allouée au titre de l'exercice de mandats d'Administrateur ou de membre du Conseil de Surveillance

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne perçoivent pas de rémunération liée à leur éventuelle participation au Conseil d'Administration de la société ainsi qu'au Conseil d'Administration ou de Surveillance des filiales du groupe.

5.3.4.1.2.1.8 Régimes de retraite surcomplémentaires

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne bénéficient pas de régime de retraite à cotisations définies ou à prestations définies.

5.3.4.1.2.1.9 Contrat de travail

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne bénéficient pas de contrat de travail.

En application du Code Afep-Medef qui dispose que : « lorsqu'un dirigeant devient mandataire social de l'entreprise, il est recommandé de mettre fin au contrat de travail qui le lie à la société, soit par rupture conventionnelle, soit par démission », le contrat de travail de Christophe Kullmann a été rompu, d'un commun accord entre Covivio et lui-même, le 26 novembre 2008, sans versement d'indemnités.

Christophe Kullmann bénéficie depuis cette date d'une assurance perte de mandat type GSC.

Il bénéficie par ailleurs d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement groupe.

De la même façon, il a été mis fin au contrat de travail d'Olivier Estève, Directeur Général Délégué, le 1^{er} novembre 2012, sans versement d'indemnités. Il bénéficie aussi, depuis cette date, d'une assurance perte de mandat type GSC, ainsi que d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement groupe.

5.3.4.1.2.1.10 Indemnité de non-concurrence

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne bénéficient pas d'indemnité relative à une clause de non-concurrence.

5.3.4.1.2.1.11 Prime de recrutement (Welcome bonus ou Golden hello)

Covivio n'a jamais versé de prime de recrutement à un Directeur Général ou un Directeur Général Délégué. Si la situation devait se présenter, le Conseil veillerait à ce que cette prime soit calibrée de façon à couvrir les pertes occasionnées par le dirigeant recruté à raison du départ de son employeur précédent.

5.3.4.1.2.1.12 Obligation de conservation des actions

Le Code Afep-Medef préconise que le Conseil définisse une obligation de conservation, pour les mandataires sociaux exécutifs, des actions attribuées gratuitement, suffisamment contraignante pour permettre une réelle prise en compte des performances de la société à long terme. Le Conseil d'Administration de Covivio a fixé une obligation de détention de 50% des actions de performance pendant toute la durée du mandat, jusqu'à ce qu'ils détiennent en actions l'équivalent de deux ans de rémunération fixe. Au-delà de ce seuil, ils retrouvent la liberté de céder des actions.

5.3.4.1.2.1.13 Clause de « clawback »

Le Conseil d'Administration se réserve la possibilité de demander la restitution de tout ou partie de la rémunération variable annuelle versée à des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, et ce dans les cinq années suivant le versement d'une part variable annuelle, dans le cas où le dirigeant a commis une faute grave et délibérée, telle que la falsification intentionnelle et manifeste des données financières, comptables ou quantitatives ayant servi à mesurer la performance.

La politique de rémunération applicable au Directeur Général et au Directeur Général Délégué ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles.

Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, le Directeur Général est désigné par le Conseil d'Administration qui fixe la durée de son mandat et est rééligible et révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Par ailleurs, le Directeur Général Délégué est nommé sur proposition du Directeur Général par le Conseil d'Administration. Le Directeur Général Délégué est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général.

Christophe Kullmann et Olivier Estève ont été nommés le 31 janvier 2011 pour une durée de quatre années et ont été renouvelés dans leurs fonctions respectives à trois reprises pour cette même durée. Leur mandat en cours s'étend sur les exercices 2023 à 2026.

5.3.4.1.2.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué

La politique de rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué est déterminée par le Conseil d'Administration, sur la base des travaux et propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ce dernier s'est réuni à deux reprises en 2023, pour notamment s'assurer de la conformité de cette politique avec les principes énoncés par les dernières évolutions du Code Afep-Medef.

Il est rappelé que le Comité des Rémunérations et des Nominations formule au Conseil des propositions quant à la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables), en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise, et en contrôlant l'application annuelle de ces règles.

Le Comité et le Conseil s'attachent en particulier à suivre les orientations suivantes :

- la rémunération est appréhendée de façon exhaustive au travers de trois composantes principales : partie fixe, partie variable, attribution d'actions de performance, les avantages en nature étant essentiellement composés de la mise à disposition d'une voiture de fonction et la prise en charge de l'assurance perte de mandat.

Les principes fondateurs recherchés sont :

- un équilibre entre les différentes composantes court terme et long terme, fixe et variable
- une rémunération correctement située dans le marché et de nature à fidéliser
- des outils simples, lisibles pour le marché et les actionnaires
- un lien fort entre rémunération et performances opérationnelles
- une partie variable fondée sur des critères de performance objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires, comprenant à la fois une incitation à la surperformance et un système de « coupe-circuit » qui sanctionnerait une dégradation des indicateurs clés de la société
- un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme
- une évolution en cohérence globale avec celle des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société.

Le Comité et le Conseil s'appuient sur des benchmarks et études générales et sectorielles, aux seules fins de vérifier que le positionnement des rémunérations globales reste cohérent avec le marché.

L'ensemble des conditions et éléments de rémunération alloués à Christophe Kullmann et Olivier Estève, proposés par le Comité des Rémunérations et des Nominations, a été arrêté le 24 novembre 2022 par le Conseil d'Administration à l'occasion du renouvellement de leur mandat respectif de Directeur Général et Directeur Général Délégué pour une durée de quatre ans à compter du 1^{er} janvier 2023.

Les éléments de rémunération ont fait l'objet de communiqués publiés sur le site Internet de la société, en date du 24 novembre 2022 pour Christophe Kullmann et Olivier Estève.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant au Directeur Général et au Directeur Général Délégué, qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 15 février 2024.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que le processus de décision mis en place au sein de la société impliquant un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations comme mentionné ci-dessus, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts.

5.3.4.1.3 Politique de rémunération applicable aux Administrateurs (13^e résolution)

5.3.4.1.3.1 Composition de la rémunération des Administrateurs

La rémunération des Administrateurs, mandataires sociaux non exécutifs selon le Code Afep-Medef, est composée d'une partie fixe et d'une partie variable. La somme annuelle fixée par l'Assemblée générale correspondant au montant global alloué à la rémunération des membres du Conseil d'Administration est de 800 000 €.

Les critères de répartition et les conditions financières de la rémunération sont les suivants :

- la partie fixe est allouée annuellement à chaque Administrateur selon la fonction exercée au sein du Conseil d'Administration et, le cas échéant, des Comités et
- la partie variable est calculée à partir de montants forfaitaires par réunion, permettant de tenir compte de la participation effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil et de ses Comités, tout en veillant à favoriser la participation en présentiel aux réunions de gouvernance.

Au sein du Conseil d'Administration

- Part fixe/Administrateur/an : 6 000 €.
- Dotation complémentaire au Président/an : 4 000 €.
- Part variable d'assiduité/Administrateur : 4 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/Administrateur non-résident français présent physiquement : 2 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/Administrateur résident français présent physiquement : 1 000 €/séance.

Au sein des Comités spécialisés

- Part fixe/membre/an : 3 000 €.
- Dotation complémentaire au Président du Comité d'Audit/an : 17 000 €.
- Dotation complémentaire aux Présidents du Comité des Rémunérations et des Nominations, du Comité Stratégique et des Investissements et du Comité RSE/an : 12 000 €.
- Part variable d'assiduité/membre :
 - membres du Comité Stratégique et des Investissements, du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité RSE : 2 000 €/séance
 - membres du Comité d'Audit : 3 000 €/séance.

- Part variable supplémentaire d'assiduité/membre non-résident français présent physiquement : 2 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/membre résident français présent physiquement : 1 000 €/séance.

Les règles de répartition énoncées ci-dessus seraient également applicables en cas de création en cours d'exercice d'un nouveau Comité ayant pour objet d'assister le Conseil dans la poursuite de ces travaux. Les membres de ce Comité nouvellement créé percevraient alors une rémunération similaire à celle des membres d'un des Comités préexistants.

La part variable de la rémunération des Administrateurs est prépondérante car elle représente 70% du total de la rémunération qui leur est allouée en 2023.

Il est précisé les éléments suivants :

- la part variable est versée même en cas de participation à une réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication
- à la suite de sa nomination et/ou de sa démission, l'Administrateur perçoit la part fixe de sa rémunération au *pro rata temporis* sur l'exercice
- la rémunération supplémentaire au profit des Administrateurs présents physiquement n'est pas cumulable pour les réunions du Conseil et des Comités qui se tiennent sur une même journée. Elle est toutefois versée si la réunion est tenue par des moyens de visioconférence ou de télécommunication à la demande du Président du Conseil d'Administration ou des Comités
- aucun montant de rémunération n'est retenu pour absence aux réunions du Conseil et des Comités
- dans l'hypothèse où le Conseil se réunit à plusieurs reprises le même jour, notamment le jour de l'Assemblée générale, les participations des Administrateurs à ces réunions ne comptent que pour une
- le montant versé à chaque Administrateur est, le cas échéant, rabaisé d'un même pourcentage de telle façon que le montant global versé reste dans l'enveloppe maximale fixée par l'Assemblée générale
- les prélèvements fiscaux et sociaux sont acquittés directement par la société auprès de l'Administration fiscale
- afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil d'Administration sont invités à détenir, dans la seconde année de leur nomination, un nombre d'actions Covivio d'une valeur équivalent à environ une année de rémunération.

L'Administrateur qui exerce un mandat de Président du Conseil d'Administration ou de Directeur Général au titre duquel il est rémunéré ne reçoit pas de rémunération supplémentaire à raison de son mandat d'Administrateur.

Conformément aux dispositions statutaires et celles du Règlement Intérieur, les Administrateurs et les éventuels Censeurs ont droit au remboursement, sur justificatif, des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées en vue d'assister aux réunions du Conseil et des Comités.

La politique de rémunération applicable aux Administrateurs ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles ou, pour la société, de demander la restitution de la rémunération variable. Elle ne prévoit pas non plus de périodes de report éventuelles ni de critères de performance.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que les Administrateurs ne bénéficient :

- d'aucune rémunération en actions
- d'aucun élément de rémunération, indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celle-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La rémunération allouée aux Administrateurs rétribue leur participation aux travaux du Conseil d'Administration et des Comités institués en son sein, ainsi que leur responsabilité encourue dans le contrôle de la société. Elle a pour objectif d'attirer et de fidéliser des professionnels de qualité, capables de maintenir l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société. Cette rémunération peut être suspendue lorsque le Conseil d'Administration n'est pas composé conformément au premier alinéa de l'article L. 225-18-1 du Code de commerce (proportion de femmes inférieure à 40%) en application des dispositions de l'article L. 22-10-3 dudit Code.

La durée des mandats d'Administrateurs est sauf exception de quatre années prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Les Administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions statutaires relatives à la limite d'âge. Les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

5.3.4.1.3.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération des Administrateurs

La politique de rémunération des Administrateurs, y compris les modalités de répartition de la rémunération définies à l'article 11 du Règlement Intérieur du Conseil, est arrêtée, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, par le Conseil d'Administration, qui détermine le montant global maximum de la rémunération à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

Le montant annuel maximal de l'enveloppe est autorisé par l'Assemblée générale.

Il est précisé que le Conseil d'Administration attribue aux éventuels Censeurs une quote-part de la rémunération qui lui est allouée par l'Assemblée générale, selon les mêmes modalités de répartition.

L'Assemblée générale mixte du 19 avril 2018 a alloué au Conseil d'Administration une somme totale annuelle brute maximale de 800 000 € pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de sa part.

Les modalités de répartition de cette rémunération aux Administrateurs ont été révisées pour la dernière fois par le Conseil d'Administration en date du 20 octobre 2022, qui a décidé, sur recommandations du Comité des Rémunérations et des Nominations :

- de porter de 6 000 € à 15 000 € la part fixe annuelle des Président(e)s du Comité RSE et du Comité Stratégique et des Investissements
- de porter de 10 000 € à 15 000 € la part fixe annuelle de la Présidente du Comité des Rémunérations
- de conserver celle du Président du Comité d'Audit à 20 000 €
- d'allouer une part variable supplémentaire de 1 000 € au profit des Administrateurs résidents français participant physiquement aux séances de gouvernance.

Ces modifications ont pris effet à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023.

Le montant de l'enveloppe annuelle autorisé par l'Assemblée générale et les modalités de répartition arrêtées par le Conseil d'Administration sont revus avec l'appui du Comité des Rémunérations et des Nominations en cas de changements survenus au sein de la société et/ou du marché à l'aide de la réalisation de benchmarks.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant aux Administrateurs, qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 15 février 2024, étant précisé que cette politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modifications depuis le 20 octobre 2022.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que :

- le processus de décision mis en place au sein de la société impliquant un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations comme mentionné ci-dessus, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts
- compte tenu de la structure de la rémunération des Administrateurs, la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société n'est pas applicable.

5.3.4.2 Mise en œuvre de la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (Say on Pay ex-post dit « global »)

Dans le cadre du vote sur le Say on Pay ex-post dit « global » prévu à l'article L. 22-10-34 I. du Code de commerce, les informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce font l'objet d'un projet de résolution (6^e résolution) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024.

5.3.4.2.1 Rémunération versée et/ou attribuée aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023

5.3.4.2.1.1 Informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce relatives à la rémunération versée et/ou attribuée aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Il est précisé qu'aucun dirigeant mandataire social exécutif n'a bénéficié, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, de rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation de Covivio au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

5.3.4.2.1.1.1 Partie fixe

Le 24 novembre 2022, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat de Christophe Kullmann pour quatre ans, et de porter sa rémunération fixe annuelle, à compter du 1^{er} janvier 2023, à 800 K€. Sauf événement exceptionnel, cette rémunération restera inchangée sur la durée de 4 ans du mandat, et donc jusqu'en 2026.

De la même façon, le 24 novembre 2022, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat d'Olivier Estève pour quatre ans, et de porter sa rémunération fixe annuelle à 460 K€. Sauf événement exceptionnel, cette rémunération restera inchangée sur la durée de 4 ans du mandat, et donc jusqu'en 2026.

La proportion relative de la rémunération fixe représentée en 2023 :

- 31% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 34% de la rémunération totale d'Olivier Estève.

5.3.4.2.1.1.2 Partie variable

Il est rappelé que les bonus cible du Directeur Général et du Directeur Général Délégué équivalent à 100% de leur salaire fixe annuel.

Pour l'exercice 2023, le « coupe-circuit », fondé sur un seuil de Loan To Value (LTV) dont le non-respect aurait entraîné le non-versement du bonus, n'a pas été actionné.

Pour 2023, les critères d'attribution de la partie variable de la rémunération de **Christophe Kullmann, Directeur Général**, étaient liés :

- pour 80% à des objectifs quantitatifs
- pour 20% à des objectifs qualitatifs.

Le 14 février 2024, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations avait instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le 1^{er} dirigeant de l'entreprise est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé.

Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

	Critères	Cible	Upside	Degré d'atteinte	Bonus en K€
30%	EPRA Earnings/action : cible = 4,21 €, upside maxi si > 4,61 €, downside 50% si < 3,81 € Résultat 2023 = 4,47 €	240 K€	360 K€	133%	318 K€
20%	ANR NTA/action Résultat 2023 : 84,10 €	160 K€	240 K€	0%	0 K€
30%	Objectifs opérationnels Plan de cessions : 720 M€ de cessions dans un marché ralenti / réduction de la dette nette de 10% (7,6 Md€ à 6,9 Md€)	72 K€	108 K€	90%	65 K€
30%	340 M€ de CAPEX (vs 500 M€ au budget), livraison de 5 immeubles pour 443 M€ de coût de revient	72 K€	108 K€	89%	64 K€
20%	1,9 Mds € de financements sécurisés sur l'année / maturité dette à 4,9 ans, en hausse de 0,2 an	48 K€	72 K€	98%	47 K€
20%	133 000 m ² loués, pré-loués ou renouvelés, TO de 96,4%, LFL loyers de +6,2%	48 K€	72 K€	97%	47 K€
20%	Stratégie, orga et RSE (1) Attraction et développement des talents (2) Mise en œuvre du plan de CAPEX verts + lancement d'un plan biodiversité (3) Poursuite de la mise en place de la stratégie IT et digitale = projet SAP européen (4) Réflexion stratégique proposée lors du séminaire du Conseil	160 K€	240 K€	100%	160 K€
COUPE CIRCUIT SI LTV > 48%		800 K€	1 200 K€	88%	701 K€

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 15 février 2024, que le bonus 2023 soit versé à hauteur de 88% de la cible, soit un montant de **701 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, il sera versé en numéraire. Pour mémoire, le bonus 2022 (721 K€) avait été attribué à hauteur de 103% de la cible. Le bonus 2023 est donc inférieur dans l'absolu à celui de 2022, alors même que la base de calcul est, elle, supérieure (800 K€ vs 700 K€). Cette baisse s'explique principalement par la non-atteinte de l'objectif d'ANR NTA fixé par le Conseil d'Administration pour 2023. L'ANR de Covivio a en effet été particulièrement pénalisé par la baisse des valeurs d'actifs, consécutive à la remontée brutale des taux d'intérêt. Cet élément exogène n'est pas dépendant des performances des dirigeants. Pour autant, conformément à ses principes, le Comité des Rémunérations et des Nominations, puis le Conseil d'Administration de Covivio, n'ont pas souhaité revoir ce critère ni le corriger des effets exogènes.

Le bonus **2023** d'**Olivier Estève, Directeur Général Délégué**, a été calculé :

- à 80% sur des objectifs quantitatifs
- à 20% sur des critères qualitatifs.

Le 14 février 2024, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations a instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le Directeur Général Délégué est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé.

Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

	Critères	Cible	Upside	Degré d'atteinte	Bonus en K€
30%	EPRA Earnings/action : cible = 4,21 €, upside maxi si > 4,61 €, downside 50% si < 3,81 € Résultat 2023 = 4,47 €	138 K€	207 K€	133%	183 K€
20%	ANR NTA/action Résultat 2023 : 84,10 €	92 K€	138 K€	0%	0 K€
30%	Objectifs opérationnels Suivi des projets de développement : - obtention de permis de construire sur actif Monceau - 400 M€ de nouveaux engagements et 342 M€ de projets livrés - Résidentiel : pipeline engagé prévu à près de 98%, livraison de Chartres et SGL, avancement projet Nice - poursuite du projet Alexanderplatz	41 K€	61 K€	85%	35 K€
30%	20% Implémentation trajectoire carbone dans projets développement : label BBCA sur > 75% des nouveaux projets, application de la RE 2020	28 K€	42 K€	95%	27 K€
	20% Commercialisation Bureaux Italie : taux d'occupation Bureaux de 94,5% / 130 700 m² loués + pré-loués + renouvelés	28 K€	42 K€	98%	27 K€
	10% Chiffre d'affaires Wellio : 26 M€ France et Italie	14 K€	21 K€	90%	13 K€
	20% Cessions : 460 M€ de nouveaux engagements de cession	28 K€	42 K€	86%	24 K€
20%	Stratégie, orga (1) Fluidité et transversalité de l'organisation Bureaux (2) Apport dans la réflexion stratégique	92 K€	138 K€	90%	83 K€
	COUPE CIRCUIT SI LTV > 48%	460 K€	690 K€	85%	391 K€

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 15 février 2024, que le bonus soit versé à hauteur de 85% de la cible, soit un montant de **391 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, il sera versé en numéraire. Pour mémoire, le bonus 2022 (409 K€) avait été attribué à hauteur de 102% de la cible. Le bonus 2023 est donc inférieur dans l'absolu à celui de 2022, alors même que la base de calcul est, elle, supérieure (460 K€ vs 400 K€). Cette baisse s'explique principalement par la non-atteinte de l'objectif d'ANR NTA fixé par le Conseil d'Administration pour 2023. L'ANR de Covivio a en effet été particulièrement pénalisé par la baisse des valeurs d'actifs, consécutive à la remontée brutale des taux d'intérêt. Cet élément exogène n'est pas dépendant des performances des dirigeants. Pour autant, conformément à ses principes, le Comité des Rémunérations et des Nominations, puis le Conseil d'Administration de Covivio, n'ont pas souhaité revoir ce critère ni le corriger des effets exogènes.

La proportion relative de la rémunération variable annuelle représente :

- 27% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 29% de la rémunération totale d'Olivier Estève.

5.3.4.2.1.1.3 Intéressement Long Terme

L'ILT 2023 a été attribué par le Conseil d'Administration le 15 février 2024.

Le nombre d'actions attribuées est le suivant :

- Christophe Kullmann : 50 047 actions de performance, soit potentiellement au maximum 0,05% du capital
- Olivier Estève : 21 596 actions de performance, soit potentiellement au maximum 0,02% du capital

L'atteinte des critères est la suivante :

Poids	Critères sur 3 années de vesting (2021/2022/2023)	Résultats	Résultat
50%	Total return Covivio de Covivio vs EPRA exUK *	-5,49 pts	88%
15%	Evolution relative ANR/action Covivio vs EPRA ex UK *	-0,8 pt	94%
15%	Evolution relative EPRA Earnings/action Covivio vs EPRA ex UK *	+1,6 pt	99%
10%	Verdissement du patrimoine si 90% => 50% si 93% => 100% si 100% => 130%	95,3%	110%
5%	Engagement des équipes Général : si score < +5 pts => 0% si score = +5 pts => 50% si score = +10 pts => 100% si score = +15 pts => 130%	Résultat 2023 : Général : +26 pts au total	130%
5%	Féminisation des équipes Index Covivio < 60 => 0% Index = 75 => 100% Index > 85 => 130%	Comex = 30% => 18 pts CODIR = 41% => 24,6 pts Femmes managers = 42% => 16,8 pts Index égalité : 2021 = 93, 2022 = 91, 2023 = 95, soit moyenne de 93 => 15 pts Total = 74,4 pts	96%
TOTAL (CAP À 100% SI > 100%)			95%

* échelle d'attribution :

performance > 20 pts vs indice => 130% actions
performance > 5 pts vs indice => 110% des actions
performance > 2 pts vs indice => 100% des actions
performance = indice => 95% des actions
performance < 20 pts vs indice => 70% des actions
performance < 30 pts vs indice => 0% des actions

En conséquence, les actions de performance attribuées en février 2020 ont été livrées à hauteur de 95% aux bénéficiaires :

- 28 909 actions pour Christophe Kullmann

Ces attributions ont été réalisées dans le respect de la politique de rémunération approuvée par les actionnaires. La permanence au fil des années de la méthode et du calendrier d'attribution permet de prévenir sur la durée tout effet d'aubaine pour les mandataires sociaux.

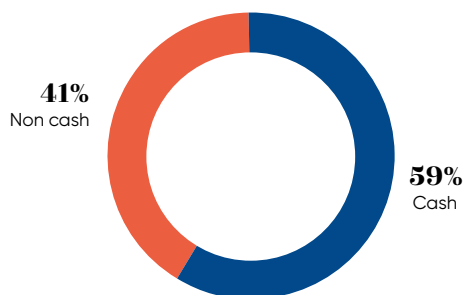
Par ailleurs, le 14 février 2024, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné l'atteinte des critères de performance fixés pour les actions attribuées en février 2021 au titre de l'ILT 2020 (anciens critères, avant la refonte de l'ILT décrite au 5.3.4.1.2.1.4 Intéressement Long Terme).

- 12 433 actions pour Olivier Estève.

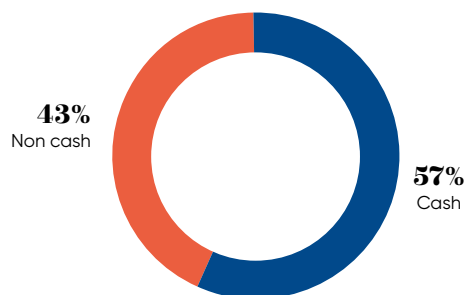
Il est enfin rappelé qu'il n'existe pas de plan d'attribution d'options de souscription.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2022 à 2023 de la rémunération de **Christophe Kullmann** :

■ 2022

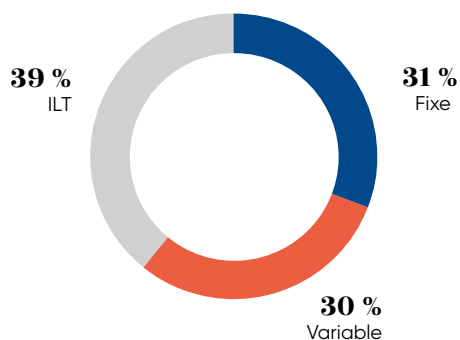


■ 2023

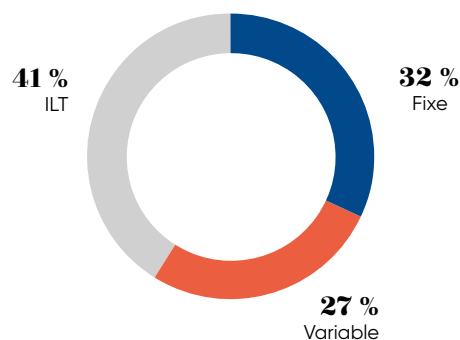


L'évolution du *mix Fixe/Variable/ILT* entre 2022 et 2023 montre ci-dessous que 68% de la rémunération du Directeur Général est soumise à des conditions de performance.

■ 2022

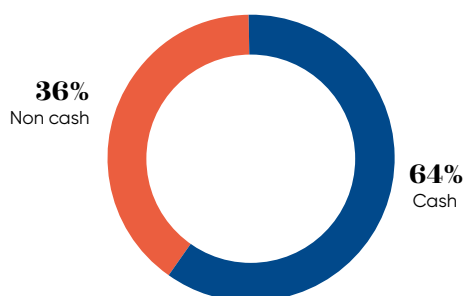


■ 2023

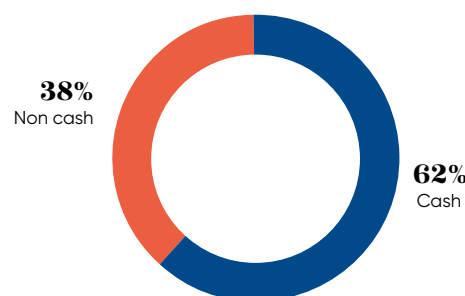


Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2022 à 2023 de la rémunération de **Olivier Estève** :

■ 2022

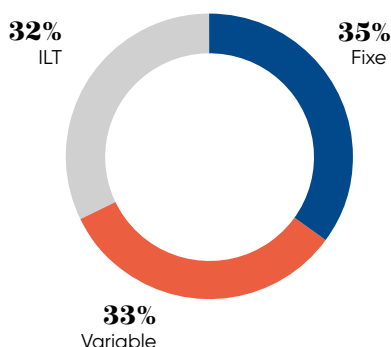


■ 2023

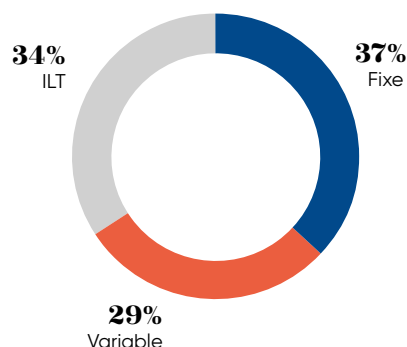


L'évolution du *mix Fixe/Variable/ILT* entre 2022 et 2023 montre ci-dessous que 63% de la rémunération d'Olivier Estève est soumise à des conditions de performance.

■ 2022



■ 2023



5.3.4.2.1.4 Indemnités à verser en fin de mandat

Il est rappelé que, à la suite des abandons, sans indemnités, de leur contrat de travail, lequel prévoyait le versement d'une indemnité de fin de contrat en cas de départ contraint, le Conseil d'Administration a proposé de mettre en place une indemnité de fin de mandat pour Christophe Kullmann, Directeur Général, et Olivier Estève, Directeur Général Délégué.

Cette indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance.

Les modalités et montant théorique de l'indemnité sont présentées au paragraphe 5.3.4.1.2.6 relatif à la composition de la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué au titre de leur politique de rémunération.

Le montant total de l'indemnité de fin de mandat susceptible d'être versé est plafonné à deux ans de rémunération totale (fixe + part variable), soit une estimation à date, sur la base de la seule année 2023 :

- 3 002 K€ pour Christophe Kullmann
- 1 702 K€ pour Olivier Estève.

A l'occasion du renouvellement de leur mandat de Directeur Général et de Directeur Général Délégué à compter du 1^{er} janvier 2023, les indemnités de fin de mandat de Christophe Kullmann et d'Olivier Estève ont été approuvées par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022, puis soumises à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale

mixte du 20 avril 2023 dans le cadre du vote de la politique de rémunération applicable au Directeur Général et au Directeur Général Délégué au titre des 12^e et 13^e résolutions.

Le montant et les conditions d'octroi de ces indemnités ont fait l'objet de communiqués publiés sur le site Internet de la société, en date du 24 novembre 2022, à la suite du renouvellement de leur mandat à compter du 1^{er} janvier 2023.

5.3.4.2.1.2 Tableaux récapitulatifs sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et les tableaux ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2023 à Christophe Kullmann (Directeur Général) ainsi qu'à Olivier Estève (Directeur Général Délégué)
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa dernière version révisée et publiée le 20 décembre 2022
- respectent les recommandations de l'AMF n° 2012-02 du 9 février 2012 mise à jour le 28 juillet 2023 (Gouvernement d'entreprise et rémunération des dirigeants des sociétés se référant au Code Afep-Medef – Présentation consolidée des recommandations contenues dans les rapports annuels de l'AMF) et n° 2021-02 du 8 janvier 2021 mise à jour le 28 juillet 2023 (Guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels), (les « **Recommandations AMF** »).

Tableau 1 * – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2022		2023	
	Montants attribués au titre de l'année 2022	Montants versés en 2022	Montants attribués au titre de l'année 2023	Montants versés en 2023
Christophe KULLMANN : Directeur Général				
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	1 461 407	1 638 407	1 541 310	1 561 310
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées	0	0	0	0
Valorisation des actions attribuées (détaillées au tableau 6) **	930 000	930 000	1 066 000	930 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	2 391 407	2 568 407	2 607 310	2 491 310

* L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N +1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

** La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé le cas échéant en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2022		2023	
	Montants attribués au titre de l'année 2022	Montants versés en 2022	Montants attribués au titre de l'année 2023	Montants versés en 2023
Christophe KULLMANN : Directeur Général				
Rémunération fixe	700 000	700 000	800 000	800 000
Rémunération variable annuelle *	721 000	898 000	701 000	721 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance GSC, check up)	40 407	40 407	40 310	40 310
TOTAL	1 461 407	1 638 407	1 541 310	1 561 310

* Le variable dû au titre de 2022, de 721 K€, a été versé en cash à hauteur de 700 K€ en 2023 + 510 actions gratuites attribuées en 2023.

Le variable dû au titre de 2023, de 701 K€, sera versé en cash sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 17 avril 2024.

Tableau 1 * – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2022		2023	
	Montants attribués au titre de l'année 2022	Montants versés en 2022	Montants attribués au titre de l'année 2023	Montants versés en 2023
Olivier ESTÈVE : Directeur Général Délégué				
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	850 926	980 926	892 251	910 251
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance (détaillées au tableau 6) **	400 000	400 000	460 000	400 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	1 250 926	1 380 926	1 352 251	1 310 251

* L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N +1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

** La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2022		2023	
	Montants attribués au titre de l'année 2022	Montants versés en 2022	Montants attribués au titre de l'année 2023	Montants versés en 2023
Olivier ESTÈVE : Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe	400 000	400 000	460 000	460 000
Rémunération variable annuelle *	409 000	539 000	391 000	409 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction & assurance GSC, check up)	41 926	41 926	41 251	41 251
TOTAL	850 926	980 926	892 251	910 251

* Le variable dû au titre de 2022, de 409 K€, a été versé à hauteur de 400 K€ en cash en 2023 + 219 actions gratuites attribuées en 2023.
Le variable dû au titre de 2023, de 391 K€, sera versé en cash sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 17 avril 2024.

Tableau 4 – Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant	néant		
Olivier ESTÈVE	néant	néant	néant	néant		

Tableau 5 – Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant
Olivier ESTÈVE	néant	néant	néant

Tableau 6 – Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice*	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés ⁽¹⁾	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Christophe KULLMANN	21/02/2023	38 209	24,34 €	21/02/2026	21/02/2026	- 30% = performance boursière relative par rapport à l'EPRA
Christophe KULLMANN	21/02/2023	510 **	41,15 €	21/02/2026	21/02/2026	- 20% = performance boursière absolue
Olivier ESTÈVE	21/02/2023	16 434	24,34 €	21/02/2026	21/02/2026	- 20% = condition de respect des guidances d'EPRA Earnings
Olivier ESTÈVE	21/02/2023	219 **	41,15 €	21/02/2026	21/02/2026	- 30% = critères RSE

* Au titre de l'année N-1.

** Partie upside du bonus, versée en actions sans conditions de performance.

(1) Valeur de l'action calculée par un expert indépendant.

Tableau 7 – Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Date d'acquisition
Christophe KULLMANN	13/02/2020	18 710	Condition de présence + de performance boursière relative (1/2) et de réalisation des objectifs économiques et RSE (1/2)	13/02/2023
Olivier ESTÈVE	13/02/2020	8 390	Condition de présence + de performance boursière relative (1/2) et de réalisation des objectifs économiques et RSE (1/2)	13/02/2023

Tableau 9 – Historique des attributions d'actions de performance

Information sur les actions de performance

	Plan du 20 février 2019	Plan du 21 novembre 2019	Plan du 13 février 2020	Plan du 13 février 2020	Plan du 13 février 2020	Plan du 16 décembre 2020	Plan du 16 décembre 2020	Plan du 16 décembre 2020
Date de l'Assemblée générale	27/04/2016	27/04/2016	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019
Date du Conseil d'Administration	20/02/2019	21/11/2019	13/02/2020	13/02/2020	13/02/2020	16/12/2020	16/12/2020	16/12/2020
Nombre total d'actions attribuées gratuitement dont le nombre attribué à :	42 208	70 930	41 511	43 500	4 340	19 500	6 020	71 805
Christophe KULLMANN	15 985	0	18 710	0	0	0	0	0
Olivier ESTÈVE	7 785	0	8 390	0	0	0	0	0
Date d'acquisition des actions	20/02/2022	21/11/2022	13/02/2023	13/02/2024	13/02/2023	16/12/2024	16/12/2023	16/12/2023
Date de fin de période de conservation	20/02/2022	21/11/2022	13/02/2023	13/02/2024	13/02/2023	16/12/2024	16/12/2023	16/12/2023
Conditions de performance	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% liés au taux d'atteinte des objectifs annuels individuels	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et l'ANR et l'EPRA Earnings vs EPRA et 20% sur des critères RSE	Plan rétention, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% liés au taux d'atteinte des objectifs annuels individuels	Présence	Plan de rétention Présence	Présence	Présence
Nombre d'actions acquises au 31/12/2023	25 123	61 230	31 850	0	4 340	0	0	61 440
Nombre d'actions annulées ou caduques	17 085	9 700	9 661	19 500		7 000	1 480	10 365
Actions attribuées gratuitement restantes en cours d'acquisition en fin d'exercice	0	0	0	24 000	0	12 500	4 540	0

Plan du 17 février 2021	Plan du 25 novembre 2021	Plan du 25 novembre 2021	Plan du 25 novembre 2021	Plan du 22 février 2022	Plan du 24 novembre 2022	Plan du 24 novembre 2022	Plan du 21 février 2023	Plan du 23 novembre 2023	Plan du 23 novembre 2023
17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022
17/02/2021	25/11/2021	25/11/2021	25/11/2021	22/02/2022	24/11/2022	24/11/2022	21/02/2023	23/11/2023	23/11/2023
61 675	126 000	9 090	80 000	50 753	9 390	82 705	62 372	9 090	94 625
30 333	0	0	0	29 481	0	0	38 719	0	0
13 046	0	0	0	13 772	0	0	16 653	0	0
17/02/2024	25/11/2025	25/11/2024	25/11/2024	22/02/2025	24/11/2025	24/11/2025	21/02/2026	23/11/2026	23/11/2026
17/02/2024	25/11/2025	25/11/2024	25/11/2024	22/02/2025	24/11/2025	24/11/2025	21/02/2026	23/11/2026	23/11/2026
Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, 30% liés à la performance relative de l'ANR et l'EPRA Earnings vs EPRA et 20% sur des critères RSE	Plan rétention, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% liés au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et l'EPRA Earnings vs EPRA et 20% sur des critères RSE	Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière (relative et absolue), 20% au respect de guidance de résultat et 30% de critères RSE	Présence	Présence
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13 046	2 000	1 950	4 450		1 440	2 300		120	
48 629	124 000	7 140	75 550	50 753	7 950	80 405	62 372	8 970	94 625



Tableau 11

Dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Christophe KULLMANN Directeur Général Début du mandat : 01/01/2023 Fin du mandat : 31/12/2026		x		x	x			x
Olivier ESTÈVE Directeur Général Délégué Début du mandat : 01/01/2023 Fin du mandat : 31/12/2026		x		x	x			x

5.3.4.2.1.3 Ratio d'équité

Les données relatives aux 6° et 7° du I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, qui sont présentées ci-après, ont été calculées en pleine application des lignes directrices actualisées par l'Afep en février 2021.

La rémunération retenue pour les dirigeants mandataires sociaux exécutifs est calculée à partir des **éléments versés ou attribués** au cours de l'exercice N, sur une base brute. Elle correspond à la rémunération affichée chaque année dans les tableaux de synthèse des rémunérations présentés dans le document d'enregistrement universel et soumise au vote des actionnaires : fixe, bonus annuel, ILT, avantages en nature.

Afin de présenter le panel le plus large possible, les effectifs pris en compte pour le calcul du ratio sont d'une part 100% des effectifs de la société (lignes société Covivio), d'autre part 100% des effectifs français du Groupe (sur la ligne UES Covivio). Ont été retenus pour le calcul d'une année tous les salariés présents sur l'exercice complet, à l'exception des alternants et des stagiaires. Les salariés à temps partiels ont été considérés sur une base temps plein. Les éléments de rémunération retenus sont : fixe, bonus, actions gratuites ou actions de performance (valorisées selon la même méthode que pour les mandataires), avantages en nature, participation et intéressement.

Tableau des ratios au titre du I. 6° et 7° de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

Informations sur la rémunération des mandataires sociaux	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
Rémunération du Président du Conseil d'Administration *	400 000	400 000	400 000	313 679	200 000
Évolution (en %) de la rémunération du Président du Conseil d'Administration	-9,2%	0,0%	0,0%	-21,6%	-36,24%
Rémunération du Directeur Général : Christophe Kullmann	2 158 594	2 540 376	2 165 467	2 568 407	2 491 296
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général	5,3%	17,7%	-14,8%	18,6%	-3,00%
Rémunération du Directeur Général Délégué : Olivier Estève	1 177 627	1 339 926	1 080 966	1 380 926	1 310 262
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général Délégué	-0,3%	13,8%	-19,3%	27,7%	-5,12%
Rémunération du Directeur Général Délégué : Dominique Ozanne	1 171 895	1 235 326	1 041 055	N/A	N/A
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général	7,0%	5,4%	-15,7%	N/A	N/A
Informations sur le périmètre de la société cotée : Covivio					
Rémunération moyenne des salariés	97 882	107 832	115 446	114 011	113 072
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	-9,2%	10,2%	7,1%	-1,2%	-0,82%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération moyenne des salariés	4,1	3,7	3,5	2,8	1,8
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	0,0%	-9,2%	-6,6%	-20,6%	-35,71%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération médiane des salariés	5,5	5,0	4,9	3,6	2,3
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-3,9%	-9,2%	-1,3%	-27,2%	-36,1%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération moyenne des salariés	22,1	23,6	18,8	22,5	22,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	16,0%	6,8%	-20,4%	20,1%	-2,2%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération médiane des salariés	29,7	31,7	26,7	29,4	28,6
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	11,5%	6,8%	-15,9%	10,2%	-2,8%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération moyenne des salariés	12,0	12,4	9,4	12,1	11,6

Informations sur la rémunération des mandataires sociaux	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	9,8%	3,3%	-24,6%	29,4%	-4,3%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération médiane des salariés	16,2	16,7	13,3	15,8	15,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	5,5%	3,3%	-20,4%	18,7%	-4,9%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération moyenne des salariés	12,0	11,5	9,0	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	17,8%	-4,3%	-21,3%	N/A	N/A
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération médiane des salariés	16,1	15,4	12,8	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	13,2%	-4,3%	-16,8%	N/A	N/A
Informations complémentaires sur le périmètre élargi : UES Covivio					
Rémunération moyenne des salariés	96 202	106 310	108 980	107 791	107 828
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	-9,7%	10,5%	2,5%	-1,1%	0,0%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération moyenne des salariés	4,2	3,8	3,7	2,9	1,9
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	0,5%	-9,5%	-2,4%	-20,7%	-36,3%
Ratio Président du Conseil par rapport à la rémunération médiane des salariés	5,4	5,0	4,9	3,6	2,3
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-6,4%	-6,9%	-1,3%	-26,4%	-36,8%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération moyenne des salariés	22,4	23,9	19,9	23,8	23,1
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	16,6%	6,5%	-16,8%	199%	-3,0%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération médiane des salariés	28,9	31,7	26,6	29,7	28,5
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	8,5%	9,5%	-15,9%	11,4%	-3,9%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération moyenne des salariés	12,2	12,6	9,9	12,8	12,2
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	10,4%	3,0%	-21,3%	29,2%	-5,1%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération médiane des salariés	15,8	16,7	13,3	16,0	15,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	2,8%	5,9%	-20,4%	19,9%	-6,0%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération moyenne des salariés	12,2	11,6	9,6	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	18,5%	-4,6%	-17,8%	N/A	N/A
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération médiane des salariés	15,7	15,4	12,8	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	10,2%	-1,9%	-16,8%	N/A	N/A
Performance de la société					
ANR EPRA NTA (€ par action)	105,8	100,1	106,4	106,4	84,1
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	6,1%	-5,4%	6,3%	0,0%	-21,0%
EPRA Earnings (€ par action)	5,31	4,21	4,35	4,58	4,47
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	4,5%	-20,7%	3,3%	5,3%	-2,4%
Dividende (€ par action)	4,80	3,60	3,75	3,75	3,30
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	4,3%	-25,0%	4,2%	0,0%	-12,0%
Patrimoine (Md€ 100%)	24,0	25,7	26,7	26,1	23,1
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	5,3%	7,1%	3,9%	-2,2%	-11,5%
Revenus nets (Md€ 100%)	980,7	816,1	838,2	937,5	963,3
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	1,7%	-16,8%	2,7%	11,8%	2,8%

Une étude des ratios d'équité effectuée au niveau de l'ensemble des équipes européennes de Covivio permet de dégager les ratios suivants en 2023 pour le Directeur général : Ratio DG vs moyenne européenne = 28,5 et Ratio DG vs médiane européenne = 36,4.

5.3.4.2.2 Rémunération versée et/ou attribuée aux mandataires sociaux non exécutifs sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023

5.3.4.2.2.1 Informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

Informations relatives au Président du Conseil d'Administration

Conformément à la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration approuvée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires le 20 avril 2023 dans le cadre de la 11^e résolution, la rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio, dont le rôle est présenté au 5.3.2.2.1 ci-dessus, a été revue le 21 juillet 2022 par le Conseil pour la durée du mandat du nouveau Président, à un montant global fixe annuel de 200 K€, établi sur la base d'un benchmark actualisé.

Cette rémunération fixe n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, de rémunération allouée à raison de son mandat d'Administrateur ou de rémunération versée en actions de la société.

En 2023, la rémunération de Jean-Luc Biamonti s'est établie ainsi :

- 200 K€ de rémunération fixe (pas d'avantage en nature).

Il est précisé que le Président du Conseil d'Administration n'a bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

- d'aucun élément variable ou exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager
- d'aucune rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation de Covivio au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

La proportion relative de la rémunération fixe représente donc 100% de la rémunération totale.

Les données relatives aux 6^o et 7^o du I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sont présentées au paragraphe 5.3.4.2.1.3 ci-dessus.

Informations relatives aux Administrateurs

Conformément à la politique de rémunération applicable aux Administrateurs présentée ci-dessus, il a été versé par la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 aux membres du Conseil d'Administration (en ce inclus les Censeurs en fonction jusqu'au 20 avril 2023) pour leur participation aux travaux de celui-ci et des Comités spécialisés institués en son sein, une rémunération totale brute de 581 403 € dont la répartition est indiquée aux paragraphes 5.3.4.2.2.2 et 5.3.4.4 ci-dessous.

Le montant brut moyen de la rémunération allouée par membre du Conseil d'Administration, établi sur la base de l'ensemble des mandataires sociaux (en ce inclus les Censeurs) ayant perçu une rémunération au titre de l'exercice 2023, s'élève à 41 529 €.

La rémunération versée aux membres du Conseil d'Administration personnes physiques résidant fiscalement en France a donné lieu à l'application d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8% et à des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un prélèvement total de 30%, représentant en 2023 une somme de 90 940 €.

La rémunération versée aux membres du Conseil d'Administration (en ce inclus les Censeurs) personnes physiques ne résidant pas fiscalement en France a donné lieu à l'application d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8%, représentant en 2023 une somme de 18 979 €.

Ces prélèvements, d'un montant total de 109 919 €, ont été acquittés directement par la société auprès de l'Administration fiscale.

Il est précisé que :

- Jean-Luc Biamonti et Christophe Kullmann ne perçoivent pas de rémunération au titre de l'exercice de leur mandat d'Administrateur
- la société Predica, Administrateur de Covivio, est également membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, et a perçu en rémunération de l'exercice de ce mandat en 2023, un montant brut de 3 300 € versé par Covivio Hotels
- la société ACM Vie, Administrateur de Covivio, est également membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, et a perçu en rémunération de l'exercice de ce mandat en 2023, un montant brut de 3 100 € versé par Covivio Hotels.

Il est rappelé que les Administrateurs n'ont bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

- d'aucun élément exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager.

La proportion relative de la rémunération fixe représente 30% de la rémunération totale.

Le Conseil d'Administration de la société, avec une proportion de femmes de 43%, est conforme aux dispositions des articles L. 225-69-1 et L. 22-10-21 du Code de commerce.

5.3.4.2.2.2 Tableaux récapitulatifs sur la rémunération des mandataires sociaux non exécutifs établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et les tableaux ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2023 à Jean-Luc Biamonti (Président du Conseil d'Administration) ainsi qu'à chaque Administrateur, en leur qualité de mandataires sociaux non exécutifs
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 20 décembre 2022 et aux Recommandations AMF.

Tableau 3 – Tableau sur les rémunérations des mandataires sociaux non exécutifs versées et/ou attribuées par la société et les entreprises comprises dans son périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce – Nomenclature du Code Afep-Medef

Mandataires sociaux non exécutifs (en fonction en 2023)	Exercice clos le 31 décembre 2022		Exercice clos le 31 décembre 2023	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Jean-Luc Biamonti				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	43 970 €	43 970 €	0 €	0 €
Autres rémunérations (à compter du 21 juillet 2022)	88 889 €	88 889 €	200 000 €	200 000 €
Total	132 859 €	132 859 €	200 000 €	200 000 €
ACM Vie représentée par Stéphanie de Kerdrel ⁽¹⁾				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	44 000 €	44 000 €	49 000 €	49 000 €
Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 500 €	3 500 €	3 100 €	3 100 €
Total	47 500 €	47 500 €	52 100 €	52 100 €
Romolo Bardin				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	63 000 €	63 000 €	59 000 €	59 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	63 000 €	63 000 €	59 000 €	59 000 €
Covéa Coopérations représentée par Olivier Le Borgne ⁽¹⁾				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	41 000 €	41 000 €	39 000 €	39 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	41 000 €	41 000 €	39 000 €	39 000 €
Christian Delaire				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	60 290 €	60 290 €	69 000 €	69 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	60 290 €	60 290 €	69 000 €	69 000 €
Delfin S.à.r.l. représentée par Giovanni Giallombardo ⁽²⁾				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio (à compter du 21 juillet 2022)	18 696 €	18 696 €	22 000 €	22 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	18 696 €	18 696 €	22 000 €	22 000 €
Alix d'Ocagne				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	40 348 €	40 348 €	43 312 €	43 312 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	40 348 €	40 348 €	43 312 €	43 312 €
Sylvie Ouziel				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	42 000 €	42 000 €	43 000 €	43 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	42 000 €	42 000 €	43 000 €	43 000 €
Olivier Piani				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	55 348 €	55 348 €	49 312 €	49 312 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	55 348 €	55 348 €	49 312 €	49 312 €
Predica représentée par Jérôme Grivet ⁽¹⁾				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	44 000 €	44 000 €	42 000 €	42 000 €
Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 300 €	3 300 €	3 300 €	3 300 €

Mandataires sociaux non exécutifs (en fonction en 2023)	Exercice clos le 31 décembre 2022		Exercice clos le 31 décembre 2023	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Total	47 300 €	47 300 €	45 300 €	45 300 €
Patricia Savin				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	35 000 €	35 000 €	38 000 €	38 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	35 000 €	35 000 €	38 000 €	38 000 €
Daniela Schwarzer				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio à compter du 21 avril 2022)	36 288 €	36 288 €	41 000 €	41 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	36 288 €	36 288 €	41 000 €	41 000 €
Catherine Soubie				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	54 348 €	54 348 €	60 507 €	60 507 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	54 348 €	54 348 €	60 507 €	60 507 €
TOTAL	673 977 €	673 977 €	761 531 €	761 531 €

(1) La rémunération a été versée à la société et non à son représentant permanent.

(2) La rémunération a été versée au représentant permanent de la société.

5.3.4.3 Rémunération versée et/ou attribuée au Président du Conseil d'Administration et aux membres de la Direction Générale au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (Say on Pay ex-post dit « individuel »)

Dans le cadre du vote sur le Say on Pay ex-post dit « individuel » prévu à l'article L. 22-10-34 II. du Code de commerce, 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 2023 ou attribués au titre du même exercice, au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général et au Directeur Général Délégué de la société font l'objet de projets de résolution distincts (7^e, 8^e et 9^e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024.

5.3.4.3.1 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Jean-Luc Biamonti en sa qualité de Président du Conseil d'Administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (7^e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	200 K€ versés en 2023	Cette rémunération fixe a été déterminée par le Conseil à l'occasion de la désignation de Jean-Luc Biamonti comme Président le 21 juillet 2022
Rémunération variable annuelle	0 €	Sans objet
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	0 €	Sans objet
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 €	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	0 €	Sans objet
Indemnité de départ	0 €	Sans objet
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail

5.3.4.3.2 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Christophe Kullmann en sa qualité de Directeur Général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (8^e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	800 K€ versés en 2023	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 1 ^{er} janvier 2023. Elle reste inchangée en 2024.
Rémunération variable annuelle	701 K€	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un <i>upside</i> pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2023 décrit au 5.3.4.2.1.1.2 du document d'enregistrement universel 2023, le Conseil a arrêté un bonus 2023 représentant 88% de la cible. Il sera versé en cash. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024 des éléments de rémunération de Christophe Kullmann.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	1 066 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 5.3.4.2.1.1.3 du document d'enregistrement universel 2023.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 K€	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	40 K€	Ce montant comprend principalement un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.
Indemnité de départ	0 €	Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale (salaire fixe et part variable), augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise. Le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants : <ul style="list-style-type: none"> ● 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions ● 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. L'indemnité potentielle telle que décrite ci-dessus (et détaillée aux 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 du document d'enregistrement universel 2023) ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où le Directeur Général quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance. A l'occasion du renouvellement de son mandat de Directeur Général à compter du 1 ^{er} janvier 2023, elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022 et votée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023, par le vote de la 12 ^e résolution.
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

5.3.4.3.3 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Olivier Estève en sa qualité de Directeur Général Délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (9^e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	460 K€ versés en 2023	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 1 ^{er} janvier 2023. Elle reste inchangée en 2024.
Rémunération variable annuelle	391 K€	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un <i>upside</i> pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2023 décrit au 5.3.4.2.1.1.2 du document d'enregistrement d'universel 2023, le Conseil a arrêté un bonus 2023 représentant 85% de la cible. Il sera versé en cash. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024 des éléments de rémunération d'Olivier Estève.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	460 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 5.3.4.2.1.1.3 du document d'enregistrement universel 2023.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 €	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	41 K€	Ce montant comprend principalement un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.
Indemnité de départ	0 €	Cette indemnité potentielle prévoit exactement les mêmes dispositions que celle du Directeur Général, décrite ci-dessus et aux 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 du document d'enregistrement universel 2023. A l'occasion du renouvellement de son mandat de Directeur Général Délégué à compter du 1 ^{er} janvier 2023, elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022 et votée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023, par le vote de la 13 ^e résolution.
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

5.3.4 Rémunération versée et/ou attribuée aux Censeurs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Censeurs	Exercice clos le 31 décembre 2022		Exercice clos le 31 décembre 2023	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Sergio Erede				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de Censeur de Covivio (jusqu'au 20 avril 2023)	54 000 €	54 000 €	17 584 €	17 584 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	54 000 €	54 000 €	17 584 €	17 584 €
Ariberto Fassati				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de Censeur de Covivio (jusqu'au 20 avril 2023)	47 000 €	47 000 €	8 688 €	8 688 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	47 000 €	47 000 €	8 688 €	8 688 €
TOTAL	101 000 €	101 000 €	26 272 €	26 272 €

5.3.5 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales et synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

5.3.5.1 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales

La participation des actionnaires aux Assemblées générales est régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Ces modalités sont décrites à l'article 22 des statuts de la société qui figure in extenso au point 6.2.1.16 du document d'enregistrement universel, étant précisé que Covivio a maintenu, au terme de son Assemblée générale du 17 avril 2015, le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Les modalités de participation aux Assemblées générales sont également détaillées dans les avis de réunion et de convocation disponibles sur le site internet de Covivio dans la rubrique dédiée aux Assemblées générales.

5.3.5.2 Synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

L'Assemblée générale consent régulièrement au Conseil d'Administration des délégations et autorisations financières pour augmenter le capital social de la société par l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 3° du Code de commerce, la synthèse de ces délégations et autorisations accordées par les Assemblées générales mixtes des 21 avril 2022 et 20 avril 2023 dans le domaine des augmentations de capital et l'utilisation qui en a été faite en 2023 et postérieurement à la clôture de l'exercice, sont présentées ci-après.

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022	Validité	Utilisation en 2023 et 2024	
Vingt-sixième résolution	Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre. Plafond fixé à 1% du capital social au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.	38 mois Expiration le 21/06/2025	2023 : Attribution gratuite de 166 087 actions	2024 : Attribution gratuite de 80 643 actions

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023	Validité	Utilisation en 2023 et 2024
Vingt-troisième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 28 400 000 €. Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 20/06/2025	Non utilisée
Vingt-cinquième résolution	Délégation de compétence consentie 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. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 71 000 000 €. Montant nominal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 750 000 000 € (plafond global de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de ladite délégation et de celles conférées au titre des 26 ^e , 27 ^e et 28 ^e résolutions). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 20/06/2025	Non utilisée
Vingt-sixième résolution	Délégation de compétence consentie 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 octroyé à leur bénéfice. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 28 400 000 €. En l'absence de délai de priorité conféré au bénéfice des actionnaires, plafond global de 10% du capital commun avec les 27 ^e et 28 ^e résolutions. Montant nominal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 750 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 25 ^e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 20/06/2025	Non utilisée
Vingt-septième résolution	Délégation de compétence consentie 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. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 10% du capital de la société, plafond global commun avec la 28 ^e résolution, et s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, avec la 26 ^e résolution. Montant nominal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 750 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 25 ^e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 20/06/2025	Non utilisée
Vingt-huitième résolution	Délégation de compétence consentie 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. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 10% du capital de la société, plafond global commun avec la 27 ^e résolution et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, avec la 26 ^e résolution. Montant nominal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 750 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 25 ^e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 20/06/2025	Non utilisée
Vingt-neuvième résolution	Délégation de compétence consentie 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 entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 500 000 €.	26 mois Expiration le 20/06/2025	Non utilisée

5.3.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sont exposés ci-après.

5.3.6.1 Structure du capital de la société

La structure du capital est présentée aux points 6.3.2 et 6.3.3 du document d'enregistrement universel.

5.3.6.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce

L'article 8-1 des statuts prévoit une obligation de déclaration à la société, par toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, de tout franchissement de seuil d'une fraction du capital ou des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société, égale ou supérieure à 1% du capital et des droits de vote de celle-ci ou d'un quelconque multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils légaux et réglementaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de 2 ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément au moins 1% du capital social ou des droits de vote de la société.

L'article 8-2 des statuts de la société prévoit (i) pour les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital social et (ii) pour les actionnaires détenant indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « SOCIMI ») au moins égal à celui visé à l'article 9-3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009, et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale des actionnaires de la société, un plafonnement des droits de vote au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date, étant précisé qu'ils devront faire en sorte que les entités qu'ils contrôlent au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la société dont elles sont propriétaires au nominatif. La régularisation pourra intervenir par inscription de l'intégralité des actions détenues directement ou indirectement, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la plus prochaine Assemblée générale.

L'article 8-3 des statuts prévoit que pour la détermination des seuils en capital et en droits de vote dont le franchissement est à déclarer au titre de l'article 8, il est fait application des cas d'assimilation et modalités de calcul prévus aux articles L. 233-7 et L. 233-9 du Code de commerce et des dispositions des articles 223-11 et suivants du règlement général de l'AMF.

À la date du document d'enregistrement universel, la société n'a pas connaissance de clauses de conventions prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions portant sur au moins 0,5% du capital ou des droits de vote de la société.

5.3.6.3 Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce

Ces éléments sont exposés au point 6.3.4 du document d'enregistrement universel.

5.3.6.4 Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant.

5.3.6.5 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

5.3.5.6 Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Il n'existe à la connaissance de la société aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote de la société.

5.3.6.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société

Les statuts de la société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société anonyme.

5.3.6.8 Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

Ces informations figurent au point 5.3.2.2 ci-dessus et aux paragraphes 6.3.8 et 6.5.1.4 du document d'enregistrement universel. Les délégations de compétence accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital sont mentionnées au point 5.3.5.2 ci-dessus. Celles-ci sont, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale, suspendues à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre (à l'exception des délégations de compétence relatives à l'actionnariat salarié).



5.3.6.9 Accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Il existe dans la plupart des contrats de financement de Covivio des clauses de changement de contrôle, qui si elles étaient activées, pourraient avoir pour conséquence l'annulation ou le remboursement anticipé des dettes concernées sous réserve que les prêteurs l'exigent.

5.3.6.10 Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Il n'existe pas, contrairement aux indemnités accordées dans certaines circonstances aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la société qui sont détaillées aux paragraphes 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 ci-dessous, d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions d'Administrateur ou applicables aux salariés.

5.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Assemblée générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateurs de votre société, en présence de la société Hotel N2, filiale de votre société

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société représentée par Mme Stéphanie de Kerdrel, et associée de la société Hotel N2.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés autorisé par votre Conseil d'administration du 21 février 2023 et conclu le 21 mars 2023.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la société Hotel N2, propriétaire du fonds de commerce hôtelier géré par la société Zoku, dans le cadre de l'opération mixte Stream Building portant sur le développement d'un ensemble immobilier à usage de commerces, de bureaux, de résidence hôtelière, d'espace événementiel et d'un rooftop situé dans la ZAC Clichy-Batignolles à Paris 17^e.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante : la signature de ce pacte d'associés permet de poursuivre le projet stratégique pour votre société en termes notamment de potentiel de création de valeur.



Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec les sociétés MMA IARD et Generali Vie, en présence de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre société

Personne concernée

La société Covéa Coopérations, administrateur de votre société, représentée par M. Olivier Le Borgne et affiliée à la société MMA IARD.

a) Nature, objets et modalités

Pacte d'associés relatif à la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. autorisé par votre Conseil d'administration du 25 novembre 2020 et conclu le 8 juin 2021, modifié par les avenants n° 1 du 29 juillet 2022 et n° 2 du 14 octobre 2022, autorisés par votre Conseil d'administration du 21 juillet 2022.

Le pacte d'associés a pour objet d'organiser les relations entre les associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., dans le cadre du projet de développement, sur Alexanderplatz à Berlin (Allemagne), d'un ensemble immobilier d'environ 60.000 m² à usage mixte de bureaux, commerces et logements (le « Projet ») porté par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. (le « Projet »).

L'avenant n° 1 a pour objet de prendre en compte la modification des termes et conditions apportés au financement du Projet donnant lieu à une augmentation des apports de fonds propres par les associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l.

L'avenant n° 2 a pour objet de prendre en compte les modifications convenues entre les parties des termes et conditions du Projet et portant notamment sur (i) le contrat de promotion immobilière, (ii) le refinancement du Projet et (iii) les contrats de prestations de services conclus par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio.

b) Nature, objets et modalités

Contrat de subordination autorisé par votre Conseil d'administration du 20 avril 2021 et conclu le 8 juin 2021.

Le contrat de subordination, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet de subordonner de manière usuelle les paiements aux associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. (en ce compris au titre des prêts intra groupe et/ou avances en compte courant d'associés qui seraient consenties à Covivio Alexanderplatz S.à.r.l.) au règlement de sommes devenues exigibles aux termes du financement transitoire du Projet par votre société.

c) Nature, objet et modalités

Protocole d'investissement autorisé par votre Conseil d'administration du 25 novembre 2020 et conclu le 23 décembre 2020, modifié par les avenants n° 1 du 22 avril 2021 et n° 2 du 8 juin 2021 autorisés par votre Conseil d'administration du 20 avril 2021.

Le protocole d'investissement, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet d'organiser les conditions et les modalités de mise en œuvre du Projet porté par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l.

L'avenant n° 1 a pour objet principal de reporter la date butoir de réalisation des conditions suspensives du 20 avril 2021 au 20 juillet 2021. L'avenant n° 2 a pour objet principal (i) de définir les conditions et modalités de mise en place d'un financement transitoire du Projet par votre société et (ii) de lever la condition suspensive prévue au protocole d'investissement afférente à l'obtention d'un financement qui fera l'objet le cas échéant d'un refinancement bancaire.

Avec la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre société, et la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, filiale indirecte de la société Covivio Hotels

Personnes concernées

MM. Christophe Kullmann, Directeur Général et administrateur de votre société et Président du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels, et Olivier Estève, Directeur Général Délégué de votre société, membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels et gérant de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., la société Predica, administrateur de votre société représentée par M. Jérôme Grivet et membre du Conseil de surveillance de la société Covivio Hotels, représentée par M. Emmanuel Chabas, et la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Stéphanie de Kerdrel, et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels, représentée par M. François Morrisson.

a) Nature, objet et modalités

Convention-cadre (« Framework Deed ») autorisée par votre Conseil d'administration du 20 février 2019 et conclue le 26 avril 2019.

La convention-cadre, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet de définir les conditions et les modalités de la cession de la réserve foncière et des commerces existants.

b) Nature, objet et modalités

Accord de voisinage (« Neighbour Agreement ») conclu le 26 avril 2019 et son avenant n° 1 conclu les 8 et 9 avril 2020 s'agissant des représentants légaux de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., et le 21 avril 2020 s'agissant du représentant légal de la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, autorisés respectivement par votre Conseil d'administration des 20 février 2019 et 13 février 2020.

Le Neighbour Agreement a pour objet de régir les relations de voisinage dans le cadre de la réalisation des travaux du Projet et prévoit également le versement par la société 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.

L'avenant n° 1 au Neighbour Agreement a pour objet de confirmer la prise d'effet du Neighbour Agreement et de préciser les accords intervenus entre les parties dans le cadre du Projet concernant notamment :

- 1) la prise en charge par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. d'une partie des coûts liés à la construction d'une extension d'un des restaurants de l'hôtel Park Inn afin d'y accueillir un autre restaurant pour l'hôtel qui sera démoli dans le cadre du Projet ; et
- 2) la compensation par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. d'une éventuelle perte d'exploitation de l'opérateur hôtelier liée à la relocalisation de ce restaurant.

Avec la société Indigo Infra

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, détenant indirectement plus de 10 % du capital et des droits de vote de la société Indigo Infra.

a) Nature, objet et modalités

Protocole de cession autorisé par votre Conseil d'administration du 20 avril 2021 et conclu le 11 juin 2021.

Le protocole de cession organise les conditions et modalités de mise en œuvre de l'opération de cession par votre société à la société Indigo Infra de 100 % des titres et des droits de vote de la société République, de 100 % des titres et des droits de vote de la S.C.I. Esplanade Belvédère II et de 50 % des titres et des droits de vote de la société Gespar. La réalisation de l'opération est intervenue le 25 janvier 2022.

b) Nature, objet et modalités

Protocole d'accord autorisé par votre Conseil d'administration du 20 avril 2021 et conclu le 25 janvier 2022.

Le protocole d'accord conclu entre votre société et la société Indigo Infra a pour objet de fixer les modalités selon lesquelles votre société s'engage à examiner les solutions d'exploitation de parkings et de mobilité douce sur certains de ses sites.

Avec les sociétés Predica et Fédération (ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au profit de votre société le 30 juin 2022), en présence de la S.C.I. Federimmo et de la S.C.I. 11 Place de l'Europe

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet.

Nature, objet et modalités

Contrats de cession de parts sociales autorisés par votre Conseil d'administration du 25 novembre 2021 et conclus le 20 décembre 2021.

Les contrats de cession de parts sociales portent sur 60 % du capital social et des droits de vote de la S.C.I. Federimmo, propriétaire d'un immeuble de bureaux situé dans le 15^e arrondissement de Paris et sur 50,09 % du capital social et des droits de vote de la S.C.I. 11 place de l'Europe, propriétaire d'un ensemble immobilier à Vélizy-Villacoublay. Les cessions des titres ont été réalisées le 17 mai 2022.

Avec l'OPCI Predica Bureaux, en présence de la société Predica et/ou de la société 6 rue Fructidor

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de l'OPCI Predica Bureaux.

Nature, objet et modalités

Protocole d'investissement et pacte d'associés relatifs à la société 6 rue Fructidor autorisés par votre Conseil d'administration du 23 juillet 2019 et conclus le 29 octobre 2019.

Le protocole d'investissement et le pacte d'associés ont pour objet de régir les relations des associés de la société 6 rue Fructidor dans le cadre du redéveloppement et du partage d'un immeuble de bureaux (Seine-Saint-Denis). Le protocole d'investissement a pris fin le 31 janvier 2023.

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence de la S.C.I. N2 Batignolles

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Stéphanie de Kerdrel, et associée de la S.C.I. N2 Batignolles.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. N2 Batignolles autorisé par votre Conseil d'administration du 14 février 2018 et conclu le 25 mai 2018.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. N2 Batignolles dans le cadre de l'opération « N2 » consistant dans le partage d'un actif immobilier en cours de construction situé dans la ZAC Clichy Batignolles à Paris (17^e).

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers**Personne concernée**

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Stéphanie de Kerdrel, et associée des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers.

Nature, objet et modalités

Pactes d'associés relatifs aux S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers autorisés par votre Conseil d'administration du 19 octobre 2017 et conclus le 7 décembre 2017.

Les pactes d'associés ont pour objet de régir les relations d'associés des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers relatives aux opérations Silex 1 et Silex 2, dans le cadre du partage des actifs immobiliers situés à Lyon Part-Dieu.

Avec la S.C.I. DS Campus, en présence de la société Predica, de la S.C.I. Latécoère et de la S.C.I. Latécoère 2**Personne concernée**

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de la S.C.I. DS Campus.

a) Nature, objet et modalités

Avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 relatif à la S.C.I. Latécoère 2, autorisé par votre Conseil d'administration du 17 octobre 2019 et conclu le 12 décembre 2019.

L'avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension du campus de la société Dassault Systèmes via la construction d'un nouvel ensemble immobilier, assorti d'un prolongation de dix ans des baux portant sur les actifs existants du campus.

b) Nature, objet et modalités

Avenant n° 1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 relatif à la S.C.I. Latécoère, autorisé par votre Conseil d'administration du 19 février 2015 et conclu le 20 avril 2015.

L'avenant n° 1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère dans le cadre de l'opération « DS Campus » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay.

Avec la S.C.I. New Vélizy, en présence de la société Predica**Personne concernée**

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de la S.C.I. New Vélizy.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. Lenovilla autorisé par votre Conseil d'administration du 25 avril 2012 et conclu le 1^{er} février 2013.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Lenovilla dans le cadre de l'opération « New Vélizy » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay.

Paris-La Défense, le 18 mars 2024

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Claire Gueydan-O'Quin

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée générale mixte du 17 avril 2024

Vingt-et-unième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de dix-huit mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Paris-La Défense, le 18 mars 2024

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Claire Gueydan-O'Quin

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein



5.6 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée générale du 17 avril 2024

Vingt-deuxième, vingt-troisième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions

A l'Assemblée générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 22892 et L. 225135 et suivants ainsi que par l'article L. 221052 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, avec faculté de subdélégation pour une durée de vingt-six mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
 - émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (vingt-deuxième résolution) d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de votre société, émises à titre gratuit ou onéreux, étant précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
 - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public y compris les offres visées au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (vingt-troisième résolution) d'actions de votre société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de votre société étant précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
 - émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (vingt-quatrième résolution) d'actions de votre société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de votre société ;
- de lui déléguer avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de votre société, existants ou à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à votre société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (vingt-cinquième résolution).

Le montant nominal maximal individuel des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder :

75 750 000 € au titre de la vingt-deuxième résolution ;

30 300 000 € au titre de la vingt-troisième résolution, étant précisé que (i) le montant nominal de toute augmentation du capital de votre société susceptible d'être réalisée en vertu de la présente délégation sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires s'imputera sur le montant du plafond applicable aux augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions, et (ii) dans tous les autres cas ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingtième, vingt-deuxième et vingt-quatrième à vingt-septième résolutions ; et

10 % du capital de votre société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par votre conseil d'administration de la présente délégation), au titre des vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions.

Le montant nominal global des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de votre société immédiatement et/ou à terme susceptibles d'être émises ne pourra excéder 750 000 000 € au titre des vingt-deuxième, vingt-troisième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration au titre de la vingt-troisième résolution.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des vingt-deuxième, vingt-quatrième et vingt-cinquième résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seraient réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans la vingt-troisième résolution.

Conformément à l'article R. 225116 du Code de commerce, nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre conseil d'administration en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Paris-La-Défense, le 18 mars 2024

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Claire Gueydan-O'Quin

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein



5.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Assemblée générale mixte du 17 avril 2024

Vingt-septième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider une émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de votre société avec suppression du droit préférentiel de souscription réservée aux salariés adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de votre société et/ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de des articles L. 225-180 du Code de commerce et L. 3344-1 du Code du travail, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le montant nominal maximal de l'augmentation du capital susceptible de résulter de cette émission s'élève à 500 000 €.

Cette opération est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer avec faculté de subdélégation pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Paris-La Défense, le 18 mars 2024

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Claire Gueydan-O'Quin

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

5.8 Responsables du contrôle des comptes

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Titulaires	Cabinet Mazars Tour Exaltis 61, rue Henri-Regnault 92400 Courbevoie	22/05/2000	11/04/2006 25/04/2012 19/04/2018	AGO statuant en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023
	Ernst & Young et Autres 1-2, place des Saisons Paris-La Défense 1 92400 Courbevoie	24/04/2013	17/04/2019	AGO statuant en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

La rémunération des Commissaires aux comptes est présentée au paragraphe 4.2.7.6 de l'annexe aux comptes consolidés.



Paris Stream Building
© Covivio / DR

6

Renseignements et gestion

6.1	Présentation de la société	548	6.5	Administration et direction	564
6.1.1	Historique de la société (données part du groupe)	548	6.5.1	Conseil d'Administration	564
6.1.2	Organigramme du groupe	550	6.5.2	Direction Générale	566
6.2	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital	551	6.6	Informations relatives à la société et à ses participations	567
6.2.1	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur	551	6.6.1	Organisation du groupe	567
6.2.2	Renseignements de caractère général concernant le capital	555	6.6.2	Prises de participation	568
6.3	Actionnariat	556	6.6.3	Résultats des filiales et participations	568
6.3.1	Information sur le capital	556	6.6.4	Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices	568
6.3.2	Titres donnant accès au capital	556	6.6.5	Informations sur les participations croisées	568
6.3.3	Répartition du capital et des droits de vote	556	6.6.6	Faits exceptionnels et litiges	568
6.3.4	Déclarations de franchissement de seuils	558	6.6.7	Notations	568
6.3.5	Déclarations d'intention	558	6.7	Contrats importants	569
6.3.6	Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices	559	6.8	Responsable du document d'enregistrement universel	570
6.3.7	Actionnariat salarié	559	6.8.1	Responsable du document d'enregistrement universel	570
6.3.8	Informations relatives au programme de rachat d'actions	559	6.8.2	Attestation du responsable du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel	570
6.3.9	Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions	561	6.8.3	Responsable de l'information	570
6.4	Bourse – Dividende	562			
6.4.1	Fiche signalétique	562			
6.4.2	Cours de bourse au 31 décembre 2023	562			
6.4.3	Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices	563			
6.4.4	Politique de distribution de dividende	563			
6.4.5	Affectation du résultat de l'exercice	563			

6.1 Présentation de la société

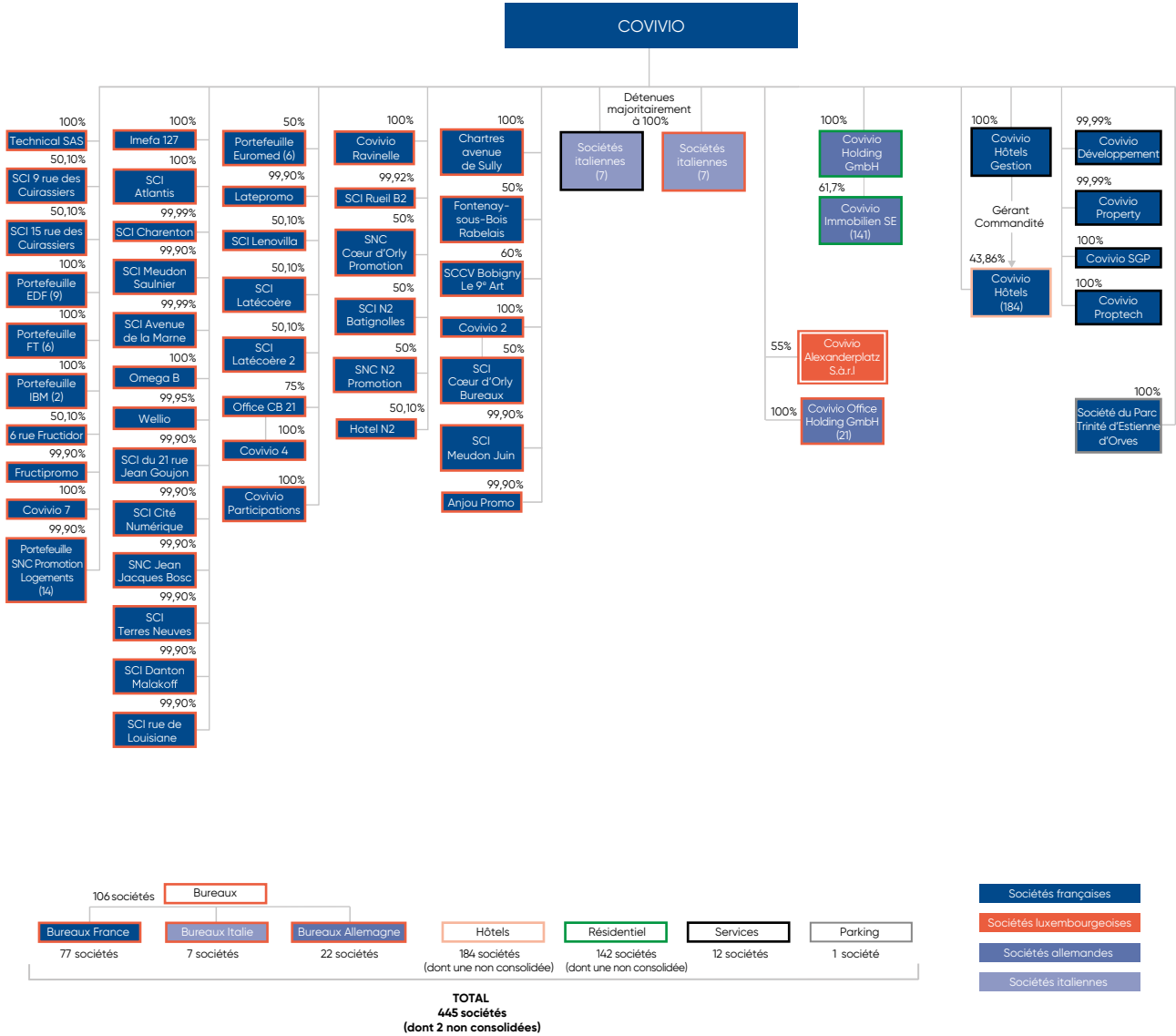
6.1.1 Historique de la société (données part du groupe)

1963	Constitution de la société sous l'appellation « Société des Garages Souterrains et du centre commercial Esplanade – Belvédère » dont la vocation d'origine était d'assurer l'exploitation du premier parking souterrain construit à Metz.
1983	Inscription des titres sur le second marché de la bourse de Nancy le 16 juin.
1998	Acquisition d'Immobilière Batibail et d'un ensemble d'actifs essentiellement résidentiels. Adoption de « Garages Souterrains et Foncière des Régions, GSFR » comme nouvelle dénomination sociale.
1999	Fusion entre Immobilière Batibail et Gecina. GSFR passe sous le contrôle du holding familial Batipart présidé par Charles Ruggieri.
2002	Changement de dénomination sociale : GSFR devient « Foncière des Régions ». Filialisation de l'activité Parking : création de la société Parcs GFR.
2003	Option pour le statut fiscal des SIIC (Société Immobilière d'Investissement Cotée). Acquisition de la pleine propriété des actifs en partenariat avec Morgan Stanley et loués à EDF ou France Télécom (1,15 million de m ² valorisés 850 M€) et acquisition de 133 immeubles auprès de l'assureur Azur-GMF.
2004	Lancement d'une OPA amicale sur la société Bail Investissement Foncière.
2005	Création de Foncière Développement Logements et apports d'actifs logements à cette structure.
2006	Fusion-absorption de Bail Investissement Foncière par la société.
2007	Acquisition de 68% du capital de Beni Stabili, 2 ^e société immobilière cotée en Italie. Création de Foncière Europe Logistique, structure cotée (statut fiscal SIIC) dédiée à l'activité logistique, et apport d'actifs à cette structure.
2008	Intégration du SBF 120.
2009	Lancement des travaux de rénovation de la Tour CB 21.
2010	Évolution de l'actionariat et de la gouvernance : cession par Batipart d'une part significative de sa participation au capital de Covivio à Delfin, Predica et Assurances du Crédit Mutuel Vie (ACM Vie). Cooptation de Jean Laurent en qualité d'Administrateur et nomination en qualité de Président du Conseil de Surveillance à la suite de la démission de Charles Ruggieri, Président de Batipart.
2011	Adoption le 31 janvier 2011 par l'Assemblée générale et le Conseil d'Administration qui s'ensuit, d'une nouvelle gouvernance : <ul style="list-style-type: none"> ● adoption du régime de société à Conseil d'Administration ● dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, confiées respectivement à Jean Laurent et Christophe Kullmann ● renforcement du poids des Administrateurs indépendants porté à 40% des membres
2012	Offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire par Covivio sur Foncière Europe Logistique. Obtention du rating BBB- perspective stable auprès de l'agence de notation Standard & Poor's.
2013	Séparation des patrimoines France et Allemagne de l'activité résidentielle. Renforcement de Covivio en Allemagne : <ul style="list-style-type: none"> ● succès de l'Offre Publique d'Échange sur Foncière Développement Logements au terme de laquelle Covivio détient 59,7% du capital de Foncière Développement Logements ● acquisition pour 351 M€ de logements en Allemagne, à Berlin et Dresde
2014	Annnonce de la création de FDM Management, filiale spécialisée dans l'exploitation de fonds de commerce hôteliers.
2015	Succès de l'augmentation de capital de 255 M€. Relève par S&P de la notation de Covivio à BBB, perspective Stable.
2016	Renforcement de Covivio au capital de sa filiale Covivio Hotels avec une participation de 49,9% du capital, ainsi qu'au capital de sa filiale Beni Stabili avec une détention portée à 52,2% du capital. Placement par Covivio de son premier <i>Green Bond</i> de 500 M€ à 10 ans et 1,875%. Acquisition de 18 hôtels en Murs et Fonds en Allemagne, France et Belgique pour 936 M€, via FDM Management.
2017	Lancement de la nouvelle offre de <i>flex-office</i> et <i>coworking</i> de Covivio sur trois immeubles à Paris et Marseille. Poursuite de la stratégie en Italie avec le partage de 40% du portefeuille Telecom Italia avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest à la fin du premier semestre 2017. Lancement du pipeline de développement en résidentiel allemand représentant 488 M€ de projets de construction ou d'extension, essentiellement à Berlin. Augmentation de la participation de Covivio dans sa filiale Foncière Développement Logements, détenue à 100% à fin décembre. Sortie de la côte de Foncière Développement Logements.

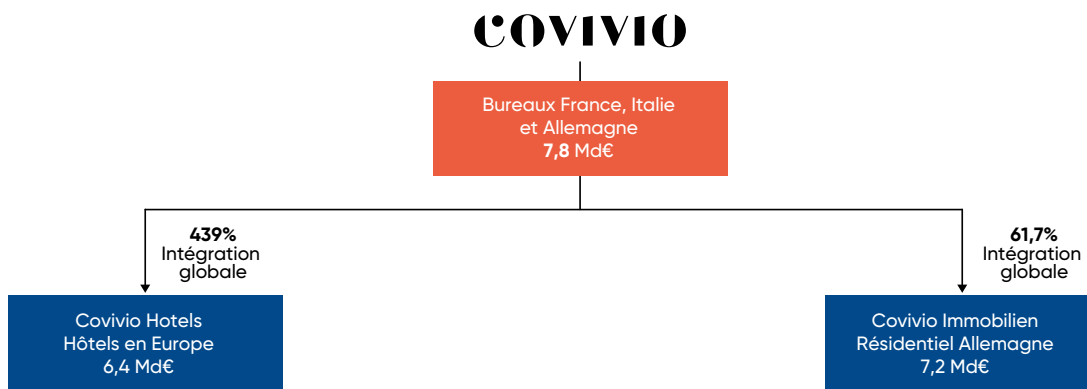
2018	<p>Changement d'identité de la société qui devient Covivio, regroupant ainsi l'ensemble de ses équipes européennes sous une bannière commune.</p> <p>Réalisation de la fusion transfrontalière de Beni Stabili par Covivio, étape clé dans la simplification du groupe.</p> <p>Nomination de Dominique Ozanne en tant que Directeur Général Délégué de Covivio et Laurie Goudallier en tant que <i>Chief Digital Officer</i>.</p> <p>Poursuite de la stratégie en Italie avec le partage de 9% du portefeuille Telecom Italia avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest début 2018, après le partage de 40% du portefeuille en 2017.</p> <p>Amélioration de l'exposition à l'hôtellerie avec l'opération de fusion-absorption de FDM Management par Covivio Hotels.</p> <p>Obtention par Covivio du rating BBB, perspective positive, auprès de S&P.</p>
2019	<p>Covivio exprime sa Raison d'être : Construire du bien-être et des liens durables.</p> <p>Nomination de Daniel Frey et Marcus Bartenstein à la direction de Covivio en Allemagne.</p> <p>Livraison par Covivio de 45 700 m² de bureaux et 680 chambres d'hôtels en France et en Allemagne.</p> <p>Lancement de près de 170 000 m² de nouveaux projets essentiellement à Paris, Milan et Berlin.</p> <p>Notation financière : obtention par Covivio du rating BBB+, perspective stable, auprès de S&P, grâce à l'amélioration du profil opérationnel et financier.</p> <p>Notation extra-financière : Covivio reçoit la meilleure note (A1+) au Corporate Rating de Vigeo-Eiris et se classe 1^{er} de son secteur.</p> <p>Covivio place avec succès son deuxième <i>Green Bond</i>, de 500 M€ à 12 ans, avec un coupon de 1,125%.</p>
2020	<p>Impact du Coronavirus sur les activités du groupe : bonnes performances en Bureaux et Résidentiel, activité hôtelière affectée par la crise.</p> <p>Contribution à l'effort de solidarité nationale : mobilisation de Covivio pour apporter son aide aux autorités médicales, aux personnels soignants et aux TPE-PME affaiblies par la crise.</p> <p>Acquisition d'un portefeuille de 10 bureaux dans les grandes villes allemandes, à travers l'acquisition de la société Godewind AG.</p> <p>Acquisition de 8 hôtels loués à NH Hotels dans le centre-ville de grandes destinations touristiques européennes.</p> <p>Succès du plan de cessions avec 0,9 Md€ de nouveaux accords signés en 2020.</p> <p>Ouverture du 1^{er} site de bureaux flexibles Wellio à Milan.</p> <p>Notations extra-financière : Covivio se classe parmi les leaders mondiaux auprès de Vigeo Eiris, Sustainalytics, GRESB, MSCI, ISS-ESG.</p> <p>Placement par Covivio avec succès 500 M€ d'obligations à 10 ans avec un coupon de 1,625%.</p>
2021	<p>Commercialisation record de 180 700 m² de bureaux essentiellement en France et en Italie.</p> <p>Signature de 901 M€ d'accords de cessions avec une marge moyenne de 4% sur les valeurs d'expertises.</p> <p>Livraison de 7 actifs de bureaux préloqués à 96%.</p> <p>Reprise marquée de l'activité en Hotels.</p> <p>L'Allemagne devient la première exposition de Covivio en termes de valeurs de patrimoine.</p> <p>Réduction de la <i>Loan to Value</i> à 39%, deux points de moins qu'en 2020.</p> <p>Nouvelle trajectoire carbone visant une neutralité carbone pour les scope 1 et 2 et un alignement sur la trajectoire <i>well below</i> 2° C pour le scope 3 y compris construction, soit une réduction de 40% des émissions d'ici à 2030 (vs. 2010), validée par l'initiative SBT.</p> <p>Pour sa première année de fonctionnement, la fondation Covivio a accompagné 12 associations et projets venant en aide aux populations les plus fragilisées par les effets de la crise sanitaire.</p> <p>Nomination de Tugdual Millet en tant que Directeur Général de Covivio Hotels et nomination de Paul Arkwright en tant que Directeur Financier Groupe.</p>
2022	<p>Bonne résilience des valeurs d'actifs, stables sur l'année dans un environnement immobilier fortement impacté par la forte remontée des taux d'intérêt.</p> <p>Bonne performance opérationnelle, avec la commercialisation de 134 400 m² de bureaux en France, en Italie et en Allemagne.</p> <p>Renouvellement de 138 000 m² de baux avec une extension de la maturité de 5 ans en moyenne pour une hausse moyenne du loyer de +2%.</p> <p>Livraison de 5 actifs de bureaux en France et en Italie, préloqués à 79%.</p> <p>Renforcement de la qualité du bilan avec la signature de 485 M€ d'accords de cessions (+2,3% de marge moyenne sur les valeurs d'expertise) permettant la réduction de la dette nette de 220 M€, maintenant ainsi le ratio de levier (LTV) à 39,5%.</p> <p>Nouvelles avancées sur la stratégie ESG avec 93% du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale, soit 2 points de plus qu'en 2021.</p> <p>Nomination de Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration à la suite de la démission de Jean Laurent le 21 juillet 2022 pour des raisons de santé.</p>
2023	<p>Renforcement de la qualité du bilan, avec notamment 720 M€ d'accords de cessions sur l'année, une réduction de la dette nette d'environ 700 M€ et un doublement de la liquidité du groupe qui s'établit maintenant à 2,4 Md€. Ceci a permis de maîtriser le ratio d'endettement (LTV) à 40,8% malgré un environnement immobilier impacté par la hausse des taux d'intérêt, matérialisé par la baisse des valeurs à périmètre constant de -10,2%.</p> <p>Très bonnes performances opérationnelles avec la commercialisation de 80 000 m² de bureaux en France, en Italie et en Allemagne et le renouvellement de 51 000 m² de baux. Livraison de 5 actifs de bureaux en France et en Allemagne, loués à 86%. Entrée en négociations exclusives avec AccorInvest en vue de remembrer la propriété des murs et fonds de commerce.</p> <p>Nouvelle progression de la stratégie ESG du groupe avec désormais 95,3% du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale, soit 2 points de plus qu'en 2022. Augmentation de la part de la dette liée à des objectifs ESG, à 57% contre 38% à fin 2022.</p>

6.1.2 Organigramme du groupe

6.1.2.1 Organigramme juridique simplifié du groupe au 31 décembre 2023



6.1.2.2 Patrimoine simplifié du groupe au 31 décembre 2023



6.2 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital

6.2.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur

6.2.1.1 Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Covivio

6.2.1.2 Forme juridique (article 1 des statuts)

Covivio a été transformée en société anonyme à Conseil d'Administration le 31 janvier 2011.

6.2.1.3 Siège social (article 4 des statuts) et siège de la Direction Administrative

Le siège social de Covivio est situé 18, avenue François Mitterrand – 57000 Metz (téléphone : 03 87 39 55 00).

Le siège de sa Direction Administrative est situé 10, rue de Madrid – 75008 Paris (téléphone : 01 58 97 50 00).

6.2.1.4 Registre du Commerce et des sociétés

Covivio est immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés du tribunal judiciaire de Metz sous le numéro 364 800 060.

Son code APE est le 6820 B.

Son numéro Siret est le 364 800 060 00287.

6.2.1.5 Succursale

Covivio dispose d'une succursale en Italie dont le siège social est situé à Milan (20123), via Carlo Ottavio Cornaggia 10.

6.2.1.6 Marché de cotation des actions et obligations

L'action Covivio est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 – COV), admis au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que dans les indices ESG FTSE4 Good, CAC SBT 1.5°C, DJSI World et Europe, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20), Euronext® CDP Environment France EW, Stoxx ESG, Ethibel et Gaïa.

Les obligations Covivio émises le 20 mai 2016 (*Green Bonds*) pour un montant de 500 M€, à échéance du 20 mai 2026, offrent un coupon fixe de 1,875% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013170834.

Les obligations Covivio émises le 21 juin 2017 pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 21 juin 2027, offrent un coupon fixe de 1,5% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013262698. Ces obligations ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022. Le montant nominal a été porté à 595 M€ au terme de l'émission (TAP) le 23 février 2018 de nouvelles obligations assimilables aux obligations émises en 2017.

Les obligations Covivio émises le 17 septembre 2019 (*Green Bonds*) pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 17 septembre 2031, offrent un coupon fixe de 1,125% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013447232. Le montant nominal a été porté à 599 M€ au terme de l'émission (TAP) le 13 juin 2023 de nouvelles obligations assimilables aux, et formant une souche unique avec les, obligations émises en 2019.

Les obligations Covivio émises le 23 juin 2020 pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 23 juin 2030, offrent un coupon fixe de 1,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013519279. Ces obligations ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022. Le montant nominal a été porté à 599 M€ au terme de l'émission (TAP) le 28 juillet 2023 de nouvelles obligations assimilables aux, et formant une souche unique avec les, obligations émises en 2020.

Les obligations Covivio émises le 20 janvier 2021 (Placement privé *Green* dans le cadre du programme EMTN (*Euro Medium Term notes*)) pour un montant nominal de 100 M€, à échéance du 20 janvier 2033, offrent un coupon fixe de 0,875% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0014001LV5.

Les obligations Covivio émises le 5 décembre 2023 (*Green Bonds*) pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 5 juin 2032, offrent un coupon fixe de 4,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR001400MDV4.

Par effet de la loi au terme de la fusion-absorption de sa filiale Beni Stabili et en application notamment des dispositions de l'article L. 228-101 du Code de commerce, Covivio assume désormais toutes les obligations relatives aux valeurs mobilières suivantes précédemment émises par Beni Stabili :

- les obligations émises le 17 octobre 2017 pour un montant nominal de 300 M€, à échéance du 17 octobre 2024, offrent un coupon fixe de 1,625% et sont cotées sur la bourse de Luxembourg sous le code ISIN XS1698714000. Ces obligations ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022
- les obligations émises le 20 février 2018 pour un montant nominal de 300 M€, à échéance du 20 février 2028, offrent un coupon fixe de 2,375% et sont cotées sur la bourse de Luxembourg sous le code ISIN XS1772457633. Ces obligations ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022.

6.2.1.7 LEI (Legal Entity Identifier)

Le LEI de Covivio est 969500P8M3W2XX376054.

6.2.1.8 Nationalité

La société est soumise au droit français.

6.2.1.9 Durée de la société (article 5 des statuts)

La société a été créée le 2 décembre 1963 pour une durée de 99 ans.

6.2.1.10 Objet social (article 3 des statuts)

Covivio a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- à titre principal :
 - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, y compris par voie de bail à construction, de bail emphytéotique, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public et de crédit-bail ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers
 - la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles
 - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers
 - directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation par voie d'apport, de souscription, d'achat ou d'échange de titres ou de droits sociaux ou autrement, dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.
- à titre accessoire directement ou indirectement :
 - la prise à bail de tous biens immobiliers
 - l'acquisition, y compris par voie de concession, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, et l'exploitation de parkings
 - la gestion, l'administration, la négociation et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes, affectés aux besoins de l'exploitation d'entreprises industrielles et commerciales dans le domaine de l'immobilier locatif du secteur tertiaire (bureaux, commerces et logistique) et accessoirement du secteur logement
 - la mise à disposition et la commercialisation de nouveaux espaces de travail collaboratifs et intelligents, ou plus généralement d'espaces de travail, espaces de bureaux ouverts et/ou fermés, salons, salles de réunions ou salles de conférence, centres d'affaires meublés ou équipés, locaux d'archivage et parkings
 - l'acquisition, la détention, la cession et l'exploitation de fonds de commerce dans le secteur du tourisme, des loisirs et l'hébergement au sens large
 - l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes et indirectes.
- à titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport, d'échange et de fusion des actifs de la société
- et plus généralement :
 - la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres
 - et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.

6.2.1.11 Régime fiscal

La société a opté avec effet au 1er janvier 2003 au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du Code général des impôts. À ce titre, elle bénéficie d'une exonération des produits locatifs, des plus-values immobilières et des dividendes de filiales SIIC, à condition de distribuer aux actionnaires au moins 95% du résultat locatif, 70% des plus-values et 100% des dividendes.

6.2.1.12 Site Internet

Les informations relatives à la société sont disponibles sur son site Internet : www.covivio.eu. Les informations figurant sur le site Internet ne font pas partie du document d'enregistrement universel, à moins que certaines des informations n'y soient incorporées expressément par renvoi.

6.2.1.13 Documents accessibles au public

Les actionnaires disposent de plusieurs supports et outils pour se tenir informés sur la société et sur la vie du titre : le site Internet www.covivio.eu, les avis financiers dans la presse, la lettre aux actionnaires, une adresse e-mail dédiée (actionnaires@covivio.fr), un numéro vert dédié (0 805 400 865) ainsi que le rapport d'activité.

Le présent document d'enregistrement universel, édité en français et en anglais, est disponible sans frais sur simple demande adressée au siège de la Direction administrative de la société auprès du service Relations Investisseurs, ainsi que sur son site Internet et sur celui de l'AMF (www.amf-france.org).

Pendant la durée de validité du présent document d'enregistrement universel, les statuts de la société, les documents sociaux ainsi que tous rapports, évaluations ou déclarations établis par un expert à la demande de la société dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement, peuvent le cas échéant être consultés sur son site Internet ainsi qu'au siège social de la société.

6.2.1.14 Exercice social (article 24 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

6.2.1.15 Répartition statutaire des bénéfices (article 25 des statuts)

- Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième (1/10) du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'Assemblée générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge opportun d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti par l'Assemblée générale entre les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions leur appartenant.

En outre, l'Assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital social.

À l'issue de l'approbation des comptes par l'Assemblée générale ordinaire, les pertes, s'il en existe, sont reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs, jusqu'à extinction.

Il peut être distribué, sur décision du Conseil d'Administration, des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice, dans les conditions prévues par la loi.

- Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée générale sont fixées par elle, ou à défaut par le Conseil d'Administration. Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

L'Assemblée générale peut ouvrir aux actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire et le paiement en actions nouvelles de la société dans les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée générale ordinaire peut décider de la distribution de bénéfices ou de réserves par répartition de valeurs mobilières négociables figurant à l'actif de la société, avec obligation pour les actionnaires, s'il y a lieu, de se grouper pour obtenir un nombre entier de valeurs mobilières ainsi réparties.

- Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend :
 - (i) la société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou
 - (ii) les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, redevables du prélèvement espagnol (le « **Prélèvement Espagnol** ») visé à l'article 9.3 de la loi 11/2009

(un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la société du Prélèvement et/ou du Prélèvement Espagnol dû(s) en conséquence de la distribution par la société ou les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts ou de la Loi du Royaume d'Espagne 27/2014 du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, respectivement, dans les conditions de l'article 9.3 ci-dessous.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra fournir à la société sur demande de cette dernière :

- (i) pour les besoins du Prélèvement, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français ou du pays de résidence de l'Actionnaire Concerné attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement, qu'il est bénéficiaire effectif des dividendes et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la société redevable du Prélèvement

- (ii) pour les besoins du Prélèvement Espagnol, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions par les SOCIMI dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, un certificat de résidence fiscale délivré par l'autorité compétente du pays dans lequel l'Actionnaire Concerné déclare être résident et, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis satisfaisant et sans réserve attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement Espagnol et que les distributions mises en paiement par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, ne donnent pas lieu au paiement du Prélèvement Espagnol à raison de leur participation dans la société.

Dans l'hypothèse où (a) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») ou (b) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi 11/2009 d'une ou plusieurs sociétés SOCIMI et, où la SIIC Fille ou ladite SOCIMI, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille ou à la SOCIMI concernée au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille ou du Prélèvement Espagnol par la SOCIMI soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille ou de la SOCIMI par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille ou au Prélèvement Espagnol acquitté par la SOCIMI concernée, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol payé respectivement par l'une quelconque des SIIC ou des SOCIMI dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« **Indemnisation Complémentaire** »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes distribuées par la société devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû par la société ou les SOCIMI au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol n'avait pas été rendu exigible. En particulier, l'indemnisation devra inclure tout impôt dû par la société au titre de l'indemnisation.

La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

- Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, de réserves ou primes, ou de « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts par la société, ou par une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts ou postérieurement à une distribution par une SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, au sens de la loi 27/2014 du Royaume d'Espagne du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société, la SIIC Fille et/ou ladite SOCIMI aurait dû procéder au paiement du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient déjà fait l'objet de l'indemnisation prévue à l'article 25.3 ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale (a) au Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée, (b) à tout préjudice subi par la société résultant du versement du Prélèvement Espagnol par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société dès lors que ce versement est imputable à l'Actionnaire Concerné et (c) le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« **Indemnité** »).

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au quatrième alinéa de l'article 25.3 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

6.2.1.16 Assemblées Générales (article 22 des statuts)

Les Assemblées générales sont convoquées dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Les Assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un Vice-Président ou, en l'absence de ce dernier, par un Administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux (2) membres présents de l'Assemblée générale qui disposent du plus grand nombre de voix et qui acceptent cette fonction.

Le bureau désigne un secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Lors de chaque Assemblée générale, il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée générale sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'Administration, par un Administrateur ou par le secrétaire de l'Assemblée générale.

Les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

Les actionnaires peuvent voter par correspondance ou donner pouvoir en exprimant leur vote ou en adressant leur pouvoir par tous moyens dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. Notamment, les actionnaires peuvent transmettre à la société des formulaires de procuration et de vote par correspondance par télétransmission ou par voie électronique avant la tenue de l'Assemblée générale dans les conditions prévues par la loi. Lorsqu'il y est fait recours, la signature électronique des formulaires de procuration et de vote par correspondance peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

Sur décision du Conseil d'Administration, les actionnaires peuvent participer à l'Assemblée générale par voie de visioconférence ou voter par tous moyens de télécommunication et télétransmission y compris Internet, dans les conditions prévues par la réglementation applicable au moment de son utilisation. Cette décision est communiquée dans l'avis de réunion publié au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO).

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée générale par voie de visioconférence ou par tous moyens de télécommunication et télétransmission, y compris Internet, permettant l'identification des actionnaires dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

6.2.1.17 Franchissement de seuils statutaires (article 8 des statuts)

- Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, une fraction du capital ou des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société, égale ou supérieure à un pour cent (1%) du capital et des droits de vote de la société, ou tout multiple de ce pourcentage, doit en informer la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce, en indiquant également le nombre de titres donnant accès à terme au capital social qu'elle détient, le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement de seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi et les règlements. À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément au moins un pour cent (1%) du capital social ou des droits de vote de la société.

-
- (o) Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts et
- (i) qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « **SOCIMI** ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009 (la « **Loi 11-2009** »)

(ensemble un « **Actionnaire Concerné** »)

devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la société dont elles sont propriétaires au nominatif.

Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce plafonnés, lors de l'Assemblée générale concernée, au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la société qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée générale.

- Pour la détermination des seuils en capital et en droits de vote dont le franchissement est à déclarer au titre du présent article 8, il est fait application des cas d'assimilation et modalités de calcul prévus aux articles L. 233-7 et L. 233-9 du Code de commerce et des dispositions des articles 223-11 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

6.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital

6.2.2.1 Forme des actions – Identification des porteurs de titres (article 7 des statuts)

- Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.
- Les actions donnent lieu à inscription au compte de leur propriétaire dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales en vigueur.
- La Société ou un tiers désigné par celle-ci est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification (i) de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées générales d'actionnaires (une « **Assemblée Générale** ») et (ii) de porteurs d'obligations ou de titres de créances négociables émis par la société.

6.2.2.2 Cession des actions (article 9 des statuts)

Les actions sont librement négociables.

6.2.2.3 Droits et obligations attachés aux actions (article 10 des statuts)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur nominale des actions qu'ils possèdent.

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des Assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de détenir plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en cas d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autres opérations sociales, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement de l'achat ou de la vente des actions ou des droits d'attribution nécessaires.

Les actions étant indivisibles à l'égard de la société, celle-ci ne reconnaît qu'un propriétaire pour chaque action. Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par une seule personne. Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les Assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées générales extraordinaires.

6.2.2.4 Conditions de modification du capital

Les statuts de la société ne prévoient pas de dispositions relatives à la modification du capital. Ces décisions sont soumises aux dispositions légales et réglementaires qui prévoient notamment que l'Assemblée générale extraordinaire peut déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, les pouvoirs ou la compétence nécessaires à la modification du capital social et du nombre d'actions, notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

Vous serez appelés à consentir en Assemblée générale extraordinaire certaines délégations financières au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital et de réduction de capital par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions. Ces délégations financières sont présentées dans le rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions au paragraphe 5.2.2.1.

6.3 Actionnariat

Covivio compte parmi ses actionnaires significatifs les groupes Delfin, Crédit Agricole Assurances, les Assurances du Crédit Mutuel et Covéa.

6.3.1 Information sur le capital

Au 1^{er} janvier 2023, le capital statuaire de Covivio, entièrement souscrit et libéré, s'élevait à 284 358 288 €, divisé en 94 786 096 actions d'une valeur nominale de 3 € chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

À la clôture de l'exercice et compte tenu de l'opération d'augmentation du capital réalisée le 1^{er} juin 2023, le capital statuaire de Covivio s'élevait à 303 019 167 €, composé de 101 006 389 actions d'une seule catégorie ayant une valeur nominale de 3 €, chacune entièrement libérée.

6.3.2 Titres donnant accès au capital

À l'exception des actions gratuites présentées ci-dessous, il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société.

Actions gratuites

Le nombre d'actions pouvant être issues des plans d'attribution gratuite d'actions mis en place par la société s'élevait à 596 894 à la clôture de l'exercice.

Conformément aux décisions du Directeur Général prises sur délégation du Conseil d'Administration, et sous réserve de satisfaire la condition de présence et, le cas échéant, les conditions de performance auxquelles certains attributaires sont soumis, l'attribution définitive de ces actions sera effectuée au moyen d'actions autodétenues par la société.

Les informations relatives aux attributions gratuites d'actions sont présentées ci-après au paragraphe 6.3.92 du présent chapitre.

6.3.3 Répartition du capital et des droits de vote

Aux termes des dispositions de l'article 10 des statuts modifié par l'Assemblée générale du 17 avril 2015, chaque actionnaire continue de disposer d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce. Toutefois, le nombre de droits de vote exerçables en Assemblée générale est ajusté pour tenir compte des actions autodétenues par la société qui en sont privées.

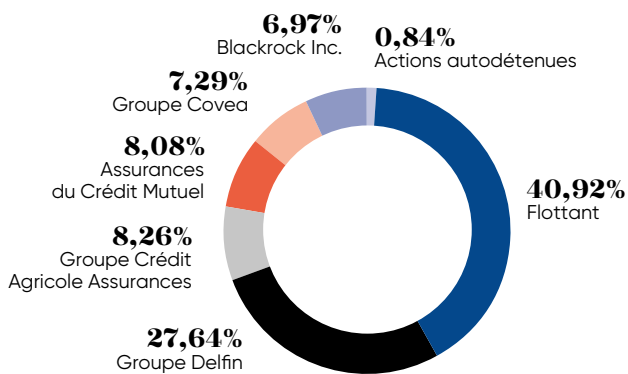
À la connaissance de la société, la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices, entre les actionnaires ou groupe d'actionnaires qui possèdent ou sont susceptibles de posséder, compte tenu des actions et des droits de vote qui y sont assimilés en application de l'article L. 233-9 du Code de commerce, 5% ou plus du capital ou des droits de vote, est la suivante.

	31/12/2023				31/12/2022				31/12/2021			
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables en AG ⁽²⁾	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables en AG ⁽²⁾	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables en AG ⁽²⁾
Public	41 325 372	40,92	40,92	41,27	38 897 127	41,04	41,04	41,46	39 197 424	41,42	41,42	41,57
Groupe Delfin ⁽³⁾	27 918 616	27,64	27,64	27,87	25 765 290	27,18	27,18	27,46	25 765 290	27,22	27,22	27,32
Groupe Crédit Agricole Assurances	8 343 810	8,26	8,26	8,33	7 750 975	8,18	8,18	8,26	7 750 975	8,19	8,19	8,22
Assurances du Crédit Mutuel	8 165 592	8,08	8,08	8,15	8 114 538	8,56	8,56	8,65	8 114 538	8,57	8,57	8,61
Groupe Covéa	7 365 314	7,29	7,29	7,35	6 797 240	7,17	7,17	7,24	6 797 240	7,18	7,18	7,21
Blackrock Inc.	7 043 176	6,97	6,97	7,03	6 499 857	6,86	6,86	6,93	6 662 926	7,04	7,04	7,07
Actions autodétenues	844 509	0,84	0,84	/	961 069	1,01	1,01	/	360 298	0,38	0,38	/
Total	101 006 389	100%	100%	100%	94 786 096	100%	100%	100%	94 648 691	100%	100%	100%

(1) Ces pourcentages sont calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions temporairement privées de droits de vote.

(2) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la société qui sont privées de droits de vote.

(3) Delfin S.à.r.l. est une holding qui appartient à la famille Del Vecchio. Delfin S.à.r.l. a une activité principalement financière et détient des participations et le contrôle des sociétés Aterno et DFR Investment, actionnaires de Covivio.



À la connaissance de la société :

- il n'y a pas eu de variation significative dans la répartition du capital et des droits de vote depuis la clôture de l'exercice
- il n'existe aucun autre actionnaire détenant, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5% du capital et des droits de vote
- il n'existe pas de pactes d'actionnaires portant sur au moins 0,5% du capital et des droits de vote de la société, ni d'action de concert.

La société n'est pas directement ou indirectement contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Au 31 décembre 2023, Covivio détient directement, hors contrat de liquidité (103 501), 741 008 de ses propres actions. La description des programmes de rachat d'actions mis en œuvre au cours de l'exercice figure au paragraphe 6.3.8.

Il n'existe pas d'autocontrôle : Covivio ne détient pas de participations directes ou indirectes dans le capital d'une société participant à son contrôle.

La société a procédé auprès d'Euroclear à une identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires. Les résultats obtenus font ressortir un nombre d'actionnaires de l'ordre de 17 300 particuliers et 1 755 institutions financières.

Postérieurement à l'arrêté des comptes de l'exercice, le 21 février 2024, la société a signé un accord portant sur l'apport par Generali de 8,31% du capital de Covivio Hotels, lequel serait rémunéré en actions Covivio, sur la base d'une parité de 31 actions Covivio pour 100 actions Covivio Hotels.

6.3.4 Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2023, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et/ou statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statu-taire	Légal	Statu-taire				
BlackRock Inc.	14 février 2023	/	7%	/	/	6 737 431	6 737 431	7,11	7,11
BlackRock Inc.	22 février 2023	/	/	/	7%	6 547 630	6 547 630	6,91	6,91
Amundi	3 mars 2023	/	1%	/	/	1 781 756	1 781 756	1,87	1,87
BlackRock Inc.	7 mars 2023	/	7%	/	/	6 639 126	6 639 126	7,00	7,00
BlackRock Inc.	8 mars 2023	/	/	/	7%	6 632 296	6 632 296	6,99	6,99
BlackRock Inc.	14 mars 2023	/	7%	/	/	6 665 272	6 665 272	7,03	7,03
BlackRock Inc.	15 mars 2023	/	/	/	7%	6 615 380	6 615 380	6,98	6,98
BlackRock Inc.	17 mars 2023	/	7%	/	/	6 988 944	6 988 944	7,37	7,37
Zürcher Kantonalbank ⁽¹⁾	20 avril 2023	/	1%	/	/	991 160	991 160	1,046	1,046
Bank of Montreal	20 avril 2023	/	1%	/	/	1 273 507	1 273 507	1,343	1,343
Zürcher Kantonalbank ⁽¹⁾	21 avril 2023	/	/	/	1%	705 828	705 828	0,745	0,752
BNP Paribas Asset Management Holding ⁽²⁾	31 mai 2023	/	/	/	1%	809 578	809 392	0,8541	0,8539
Cohen & Steers Inc.	30 juin 2023	/	/	/	1%	940 732	548 493	0,93	0,54
DFR Investment S.à.r.l.	1 ^{er} juin 2023	/	12%	/	/	12 183 224	12 183 224	12,06	12,06
BlackRock Inc.	5 juillet 2023	/	/	/	7%	6 994 274	6 994 274	6,92	6,92
Zürcher Kantonalbank ⁽¹⁾	6 juillet 2023	/	1%	/	/	1 044 634	1 044 634	1,034	1,044
Zürcher Kantonalbank ⁽¹⁾	4 août 2023	/	/	/	1%	937 431	937 431	0,928	0,937
Zürcher Kantonalbank ⁽¹⁾	28 août 2023	/	1%	/	/	1 016 456	1 016 456	1,006	1,016
Zürcher Kantonalbank ⁽¹⁾	15 septembre 2023	/	/	/	1%	948 509	948 509	0,939	0,948
Zürcher Kantonalbank ⁽¹⁾	30 octobre 2023	/	1%	/	/	1 010 434	1 010 434	1,000	1,010
Zürcher Kantonalbank ⁽¹⁾	15 novembre 2023	/	/	/	1%	973 310	973 310	0,964	0,973
Amundi	29 novembre 2023	/	/	/	1%	1 003 866	1 003 866	0,99	0,99
BNP Paribas Asset Management Holding ⁽²⁾	30 novembre 2023	/	1%	/	/	1 089 612	1 089 453	1,0788	1,0786

(1) Déclaration unique pour le compte de Zürcher Kantonalbank, Swisscanto Fondsleitung AG et Swisscanto Asset Management International S.A.

(2) Déclaration unique pour le compte des entités qu'elle contrôle au sens de l'article 233-3 du Code de commerce et dont les OPCVM ou mandat leur délèguent l'exercice des droits de vote, à l'exception de BNPP AM Argentina, TEB Asset Management et BNPP AM India.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et/ou statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
Amundi	30 janvier 2024	/	1%	/	/	1 024 611	1 024 611	1,01	1,01
Amundi	5 février 2024	/	/	/	1%	975 946	975 946	0,96	0,96

6.3.5 Déclarations d'intention

Aucune déclaration d'intention n'a été effectuée au cours de l'exercice 2023.

6.3.6 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Le capital social de la société a évolué au cours des cinq derniers exercices de la façon suivante :

	31 décembre 2019	31 décembre 2020	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2023
Capital social	261 659 718 €	283 632 696 €	283 946 073 €	284 358 288 €	303 019 167 €
Nombre d'actions	87 219 906	94 544 232	94 648 691	94 786 096	101 006 389

Les variations du capital de la société proviennent des opérations décrites ci-après :

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes (en €)	Nombre d'actions	Montant du capital (en €)
7 février 2019	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des Orname 2013	3 637	310 349,57	82 906 535	248 719 605
19 février 2019	Attribution définitive d'actions gratuites	8 500	/	82 915 035	248 745 105
27 février 2019	Attribution définitive d'actions gratuites	31 491	/	82 946 526	248 839 578
	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des Orname 2013	381	32 629,33	82 946 907	248 840 721
29 mars 2019	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des Orname 2013	294 035	25 947 858,94	83 240 942	249 722 826
29 avril 2019	Attribution définitive d'actions gratuites	15 000	/	83 255 942	249 767 826
3 juin 2019	Paiement du dividende en actions	3 885 719	304 212 940,51	87 141 661	261 424 983
22 novembre 2019	Attribution définitive d'actions gratuites	27 900	/	87 169 561	261 508 683
25 novembre 2019	Attribution définitive d'actions gratuites	50 345	/	87 219 906	261 659 718
17 février 2020	Attribution définitive d'actions gratuites	37 923	/	87 257 829	261 773 487
24 avril 2020	Attribution définitive d'actions gratuites	45 000	/	87 302 829	261 908 487
20 mai 2020	Paiement du dividende en actions	7 185 223	321 897 990,40	94 488 052	283 464 156
20 novembre 2020	Attribution définitive d'actions gratuites	56 180	/	94 544 232	283 632 696
12 février 2021	Attribution définitive d'actions gratuites	10 523	/	94 554 755	283 664 265
17 février 2021	Attribution définitive d'actions gratuites	24 726	/	94 579 481	283 738 443
19 novembre 2021	Attribution définitive d'actions gratuites	69 210	/	94 648 691	283 946 073
11 février 2022	Attribution définitive d'actions gratuites	51 052	/	94 699 743	284 099 229
18 février 2022	Attribution définitive d'actions gratuites	25 123	/	94 724 866	284 174 598
18 novembre 2022	Attribution définitive d'actions gratuites	60 830	/	94 785 696	284 357 088
9 décembre 2022	Attribution définitive d'actions gratuites	400	/	94 786 096	284 358 288
1 ^{er} juin 2023	Paiement du dividende en actions	6 220 293	260 443 667,91	101 006 389	303 019 167

6.3.7 Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, l'état de la participation des salariés au capital social de la société au dernier jour de l'exercice 2023, représentant 667 901 actions Covivio, soit 0,66% du capital.

6.3.8 Informations relatives au programme de rachat d'actions

Au cours de l'année 2023, Covivio a procédé à l'acquisition et à la cession de ses propres actions dans le cadre de ses programmes de rachat d'actions au titre de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 21 avril 2022 puis celle conférée par l'Assemblée générale du 20 avril 2023.

Ce programme de rachat d'actions, qui ne peut pas être mis en œuvre en période d'offre publique, présente les caractéristiques et modalités suivantes :

- le prix maximum d'achat est de 135 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 500 000 000 €
- les opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou encore par le recours à des instruments financiers, en vue des principaux objectifs suivants :
 - la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues

- l'attribution aux salariés et aux mandataires sociaux de la société et/ou des sociétés de son groupe
- la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions
- la conservation et remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
- l'annulation d'actions
- l'utilisation dans le cadre de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'AMF ou tout autre objectif permettant de bénéficier de la présomption de légitimité.

La dernière autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions, dont le bilan fait état au 20 avril 2023 de 947 184 actions autodétenues par la société, dont :

- 99 722 actions issues du contrat de liquidité conclu avec Exane⁽¹⁾, et mis à jour avec effet au 1^{er} juillet 2021 à la suite de la décision AMF n°2021-01 du 22 juin 2021 portant renouvellement de l'instauration des contrats de liquidité sur titres de capital au titre de pratique de marché admise

Les mouvements sur les actions propres présentés par type d'objectifs poursuivis par la société ont été les suivants au cours de l'exercice 2023 :

(En nombre d'actions)	Mouvements sur la période						Situation au 31/12/2023	Fraction du capital au 31/12/2023	Valeur nominale au 31/12/2023 (en €)
	Situation au 31/12/2022	Acquisition	Vente	Transfert	Réaffectation	Annulation			
Contrat de liquidité	78 442	597 243	572 184	-	-	-	103 501	0,10%	310 503
Couverture de plan d'actionariat salarié	882 627	-	-	141 619 *	-	-	741 008	0,74%	2 223 024
ACTIONS DÉTENUES PAR LA SOCIÉTÉ	961 069						844 509	0,84%	2 533 527

* Transfert consécutif à :

- l'attribution définitive d'actions gratuites au bénéfice des salariés et des mandataires sociaux de Covivio et des sociétés de son groupe,
- l'attribution d'actions aux salariés de l'UES Covivio au titre du placement de l'intéressement 2022, majoré de l'abondement, en actions.

Les transactions effectuées au cours de l'exercice 2023 s'établissent comme suit :

Programme de rachat d'actions	Acquisition		Vente	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)
Assemblée générale du 21 avril 2022	190 899	58,57	169 619	58,82
Assemblée générale du 20 avril 2023	406 344	44,32	402 565	46,99
TOTAL	597 243	48,87	572 184	50,50

Au 31 décembre 2023, Covivio détient 844 509 actions propres représentant 0,84% du capital, évaluées au cours d'achat à 76 369 076 € (soit 90,43 € par action) et représentant une valeur nominale de 2 533 527 €.

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ces programmes de rachat d'actions durant l'exercice 2023.

Au titre de l'exercice 2023, les frais de négociation se sont élevés à 34 616 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée générale du 20 avril 2023 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée générale du 17 avril 2024.

(1) Le contrat de liquidité a été transféré à compter du 23 octobre 2023 à la société BNP Paribas Financial Markets (anciennement dénommée BNP Paribas Arbitrage).

6.3.9 Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions

6.3.9.1 Options de souscription ou d'achat d'actions

Depuis 2008, la société n'a pas mis en place de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions.

Le dernier plan en vigueur n° 1403008 du 4 mai 2007 ayant expiré le 11 octobre 2014, il n'existe plus d'option de souscription d'actions exerçable au sein du groupe Covivio.

6.3.9.2 Attributions gratuites d'actions

Les attributions gratuites d'actions mises en place au sein du groupe Covivio visent à associer aux résultats de la société les collaborateurs contribuant à son développement, dans un souci de motivation et de fidélisation.

Au cours de l'exercice 2023, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, et en vertu de la délégation de compétence conférée par l'Assemblée générale du 21 avril 2022, a procédé à l'attribution gratuite de 166 087 actions ci-après détaillées, représentant 0,16% du capital au 31 décembre 2023 :

Date des plans d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement	Bénéficiaires des actions attribuées gratuitement	Valeur unitaire estimée par un actuaire indépendant			Durée de la période d'acquisition			Durée de la période de conservation		
			France	Italie	Allemagne	France	Italie	Allemagne	France	Italie	Allemagne
21 février 2023	62 372	Mandataires sociaux et dirigeants du groupe Covivio	24,34 € ⁽¹⁾	41,15 € ⁽²⁾		3 ans					
			41,15 € ⁽²⁾								
23 novembre 2023	9 090	Salariés du groupe Covivio (plan collectif)	23,76 € ⁽²⁾	N/A		3 ans	N/A		/		N/A
	94 625	Salariés du groupe Covivio (plan discrétionnaire)		23,76 € ⁽²⁾		3 ans			/		

(1) Attributions soumises à des conditions de performance.

(2) Attributions non soumises à des conditions de performance.

Les attributaires ne sont soumis à aucune obligation de conservation, hormis les dirigeants mandataires sociaux exécutifs de Covivio, qui ont obligation de détenir 50% des actions de performance pendant toute la durée de leur mandat, jusqu'à ce qu'ils détiennent en actions l'équivalent de deux ans de rémunération fixe. Au-delà de ce seuil, ils retrouvent la liberté de céder des actions.

Les attributions gratuites d'actions consenties en 2023 à l'égard des dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la société sont présentées au paragraphe 5.3.4.2.1 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

Les critères d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel du groupe Covivio sont liés à une condition de présence et, s'agissant plus particulièrement des plans discrétionnaires, à la performance et au potentiel d'évolution, dans un objectif de fidélisation et d'association à la performance boursière de l'entreprise.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, le Conseil d'Administration a procédé le 15 février 2024 à l'attribution gratuite de 80 643 actions.

Au cours de l'exercice 2023, 101 145 actions attribuées gratuitement ont été livrées aux bénéficiaires mentionnés ci-dessous :

Date de livraison des actions attribuées gratuitement	Date du plan d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement livrées en 2023			Nombre de bénéficiaires
		Attributaires Français/Espagnols	Attributaires Italiens	Attributaires Allemands	
13 février 2023	13 février 2020	27 100	2 500	5 565	273
18 décembre 2023	16 décembre 2020	42 360	6 600	17 020	467

Postérieurement à la clôture de l'exercice, 69 130 actions attribuées gratuitement ont été livrées aux bénéficiaires mentionnés ci-dessous :

Date de livraison des actions attribuées gratuitement	Date du plan d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement livrées en 2024			Nombres de bénéficiaires
		Attributaires Français/Espagnols	Attributaires Italiens	Attributaires Allemands	
13 février 2024	13 février 2020	7 426	4 665	10 447	13
19 février 2024	17 février 2021	41 342	2 750	2 500	4

L'historique des attributions gratuites d'actions au cours des cinq derniers exercices est présenté au paragraphe 5.3.4.2.1.2 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

6.3.9.3 Éléments relatifs aux ajustements des options de souscription d'actions et des actions gratuites

Il n'a été procédé à aucun ajustement au cours de l'exercice 2023.

6.4 Bourse – Dividende

6.4.1 Fiche signalétique

CAPITALISATION

au 31/12/2023

4 917 M€

NOMBRE D' ACTIONS COTÉES

au 31/12/2023

101 006 389

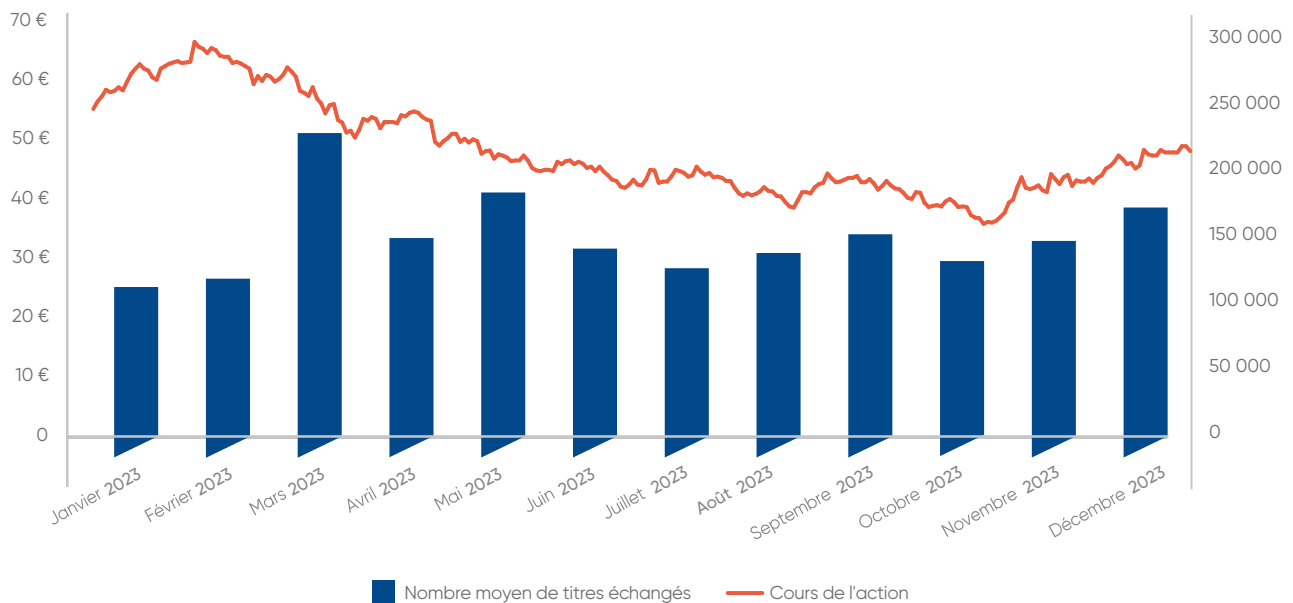
Fiche action - Euronext Paris

- Code ISIN : FR0000064578
- Code mnémorique : COV
- Place de cotation : Euronext Paris
- Marché : Valeurs locales – Compartiment A (Large Cap) – SRD
- Secteur d'activité : *Real Estate Investment Trusts*
- SRD : éligible
- Indices : S.I.I.C FRANCE, SBF 120, CAC MID100, EPRA Europe, MSCI, Euronext IEIF, GPR 250, FTSE4 Good, CAC SBT 1.5°C, DJSI World, Euronext Vigeo, Euronext® CDP Environment France EW
- Notation Standard and Poor's : BBB+, perspective stable

6.4.2 Cours de bourse au 31 décembre 2023

Le dernier cours de l'action Covivio à la clôture de l'exercice 2023 s'établit à 48,68 €, portant la capitalisation boursière à 4,9 Md€. En 2023, le titre Covivio a connu une baisse de -12,2% et une baisse de -5,6% avec le dividende réinvesti.

Évolution du cours de bourse de l'action Covivio au cours de l'exercice



6.4.3 Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices

Au titre des cinq derniers exercices, les dividendes distribués et l'abattement correspondant ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40% ⁽¹⁾	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40%
2018	Courant	4,60 €	0,1479 €	4,4521 €
2019	Courant	4,80 €	0,7506 €	4,0494 €
2020	Courant	3,60 €	0,6681 €	2,9319 €
2021	Courant	3,75 €	0,9761 €	2,7739 €
2022	Courant	3,75 €	1,2939 €	2,4561 €
2023 ⁽²⁾	Courant	3,30 €	1,0121 €	2,2879 €

(1) En cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu (fiscalité applicable aux résidents fiscaux français).

(2) Dividende proposé à l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, avec option de paiement en actions.

6.4.4 Politique de distribution de dividende

Covivio proposera à l'Assemblée générale du 17 avril 2024 le paiement d'un dividende de 3,30 € par action au titre de l'exercice 2023, avec une option de paiement en actions, synonyme d'un taux de distribution de 74% (dividende/EPRA Earnings).

La politique de distribution de la société a bien entendu pris en compte les dispositions prévues par la réglementation fiscale des sociétés d'investissement immobilier cotées mentionnée au paragraphe 6.2.1.11.

6.4.5 Affectation du résultat de l'exercice

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 17 avril 2024, sur proposition du Conseil d'Administration :

- d'imputer la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2023 d'un montant de 8 417 361,56 € :
 - (i) sur le compte « Report à nouveau » qui sera ainsi ramené de 3 551 940 € à 0 €
 - (ii) sur le compte « Ecart de réévaluation distribuable » à hauteur de 4 865 421,56 € qui sera ainsi ramené de 12 825 588,19 € à 7 960 166,63 €
- de procéder à la distribution d'un dividende de 333 321 083,70 € prélevé sur :
 - (i) le compte « Écart de réévaluation distribuable », à hauteur de 7 960 166,63 €
 - (ii) le compte « Prime de fusion » à hauteur de 325 360 917,07 €.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 3,30 €.

Le dividende sera mis en paiement le 27 mai 2024.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 15 février 2024, soit 101 006 389 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 25.3 des statuts de la société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 333 321 083,70 €. Ce dividende n'ouvre droit à l'abattement de 40% qu'en cas d'option annuelle, expresse, globale et irrévocable pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts, et uniquement pour la partie de ce dividende prélevée, le cas échéant, sur des

bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés. Conformément à l'article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas toutefois aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts et non éligible à l'abattement de 40% s'élève à 231 094 740 €.

Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 102 226 343,70 €.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-3° *quater* du Code général des impôts s'élève à 0 €.

Il sera également proposé à l'Assemblée générale de :

- décider que montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau »
- de conférer tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à l'effet de déterminer, en considération du nombre d'actions détenues par la société à la date d'arrêté des positions (inclusive), le montant global du dividende et, en conséquence, le montant qui sera affecté au compte « Report à nouveau ».

6.5 Administration et direction

6.5.1 Conseil d'Administration

Covivio a adopté en Assemblée générale, le 31 janvier 2011, la forme de société anonyme à Conseil d'Administration avec dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Cette structure permet en effet d'assurer une distinction claire entre les fonctions d'orientation stratégique, de décision et de contrôle, qui relèvent des attributions du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives, qui relèvent de la responsabilité de la Direction Générale.

6.5.1.1 Nomination – Composition – Durée des fonctions – Révocation (articles 12 et 13 des statuts)

- La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi, nommés par l'Assemblée générale ordinaire.

Une personne morale peut être désignée Administrateur mais elle doit, dans les conditions prévues par la loi, désigner une personne physique qui sera son représentant permanent au sein du Conseil d'Administration. Les représentants permanents sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités que s'ils étaient Administrateurs.

- La durée des fonctions des Administrateurs est de quatre années. Toutefois, à titre exceptionnel, l'Assemblée générale peut, sur proposition du Conseil d'Administration, nommer ou renouveler certains Administrateurs pour une durée de deux ou trois ans afin de permettre un renouvellement échelonné du Conseil d'Administration. Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

Le nombre des membres du Conseil d'Administration ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans, ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction. Lorsque ce nombre est dépassé, à défaut de la démission volontaire d'un membre du Conseil d'Administration âgé de soixante-quinze ans ou plus dans un délai de trois mois à compter du dépassement, le membre le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Les Administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions ci-dessus relatives à la limite d'âge.

Les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'Administrateur, le Conseil d'Administration peut procéder à des nominations à titre provisoire sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée générale ordinaire, dans les limites et conditions prévues par la loi. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables.

En cas de vacance par décès, démission ou révocation d'un Administrateur, l'Administrateur nommé par l'Assemblée générale ou par le Conseil d'Administration en remplacement de cet Administrateur ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.

Si le nombre des Administrateurs devient inférieur à trois, les membres restants (ou les Commissaires aux comptes ou un mandataire désigné, à la requête de tout intéressé, par le Président du Tribunal de commerce) doivent convoquer immédiatement une Assemblée générale ordinaire en vue de nommer un ou plusieurs nouveaux Administrateurs afin de compléter le Conseil jusqu'au minimum légal.

6.5.1.2 Bureau du Conseil d'Administration (article 14 des statuts)

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président, qui doit être une personne physique, et éventuellement, un ou plusieurs Vice-Présidents. Il fixe la durée de leurs fonctions qui ne peut excéder celle de leur mandat d'Administrateur, fonctions auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Président et les Vice-Présidents sont rééligibles.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'Administration est fixée à quatre-vingts ans. Lorsqu'en cours de fonctions, cette limite d'âge aura été atteinte, le Président du Conseil d'Administration sera réputé démissionnaire d'office.

En cas d'empêchement temporaire ou du décès du Président, le Vice-Président du Conseil d'Administration le plus âgé est délégué dans les fonctions de Président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée et renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

Les séances du Conseil d'Administration sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par l'un des Vice-Présidents présent sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil d'Administration. En l'absence du Président et des Vice-Présidents, le Conseil d'Administration désigne, pour chaque séance, celui des Administrateurs présents qui présidera la séance.

Le Conseil d'Administration nomme également un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres. Il fixe la durée et le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment.

6.5.1.3 Convocation et délibérations du Conseil d'Administration (article 15 des statuts)

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge convenable, sur convocation de son Président.

Des Administrateurs constituant le tiers (1/3) au moins des membres du Conseil d'Administration peuvent, à tout moment, demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Dans l'hypothèse où les fonctions de Directeur Général et de Président sont dissociées, le Directeur Général peut, à tout moment, demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des dispositions ci-dessus et doit y déférer sans délai.

Les convocations sont faites par tous moyens écrits au moins cinq (5) jours à l'avance. Ce délai de cinq (5) jours peut être réduit dans le cas où le tiers (1/3) des Administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié (1/2) au moins de ses membres est présente.

Un Administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre Administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'Administration conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis conformément à la loi.

6.5.1.4 Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 16 des statuts)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'Administration peut prendre des décisions par consultation écrite des administrateurs dans les conditions prévues à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque Administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le Président ou le Directeur Général tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres, ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut également décider la création en son sein de comités spécialisés, permanents ou non, chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen, et notamment d'un Comité d'Audit, d'un Comité des Rémunérations et des Nominations ou d'un Comité Stratégique et des Investissements. Ces Comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leurs activités sous la responsabilité de celui-ci.

6.5.1.5 Rémunérations des Administrateurs (article 17 des statuts)

Les membres du Conseil d'Administration peuvent recevoir au titre de leur activité une rémunération dont le montant global, déterminé par l'Assemblée générale, est réparti librement par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration peut allouer une rémunération exceptionnelle aux Administrateurs exerçant des missions ou mandats à titre exceptionnel.

6.5.1.6 Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration (article 18 des statuts)

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée générale.

Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les Administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu.

Le Président du Conseil d'Administration peut également assumer la Direction Générale de la société, conformément aux termes de l'article 19 des présents statuts.

6.5.1.7 Censeurs (article 20 des statuts)

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Censeurs, personnes physiques ou morales. Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant s'il est leur est confiée une mission particulière, le montant de leur rémunération.

Les Censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration, qui peut leur confier des missions spécifiques.

Le Conseil d'Administration peut décider de reverser aux Censeurs une quote-part de la rémunération qui est allouée par l'Assemblée générale aux Administrateurs au titre de leur activité et autoriser le remboursement des dépenses engagées par les Censeurs dans l'intérêt de la société.

Les Censeurs sont soumis aux obligations, notamment en termes de confidentialité, prévues par le Conseil d'Administration dans son Règlement Intérieur.

6.5.2 Direction Générale

6.5.2.1 Direction Générale de la société (article 19.1 des statuts)

La Direction Générale de la société est assumée, au choix du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la Direction Générale est effectué par le Conseil d'Administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions prévues par la loi.

La délibération du Conseil d'Administration relative au choix de la modalité d'exercice de la Direction Générale est prise à la majorité des Administrateurs présents ou représentés.

6.5.2.2 Directeur Général (article 19.1 des statuts)

Lorsque la Direction Générale de la société est assumée par le résident du Conseil d'Administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont alors applicables en complément des dispositions propres à son rôle de Président du Conseil d'Administration.

Lorsque le Conseil d'Administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, il procède à la nomination du Directeur Général, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Le Directeur Général est rééligible.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général, dissociées des fonctions de Président, est fixée à soixante-sept ans. Quelle que soit la durée pour lequel il a été conféré, le mandat du Directeur Général prendra fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire appelée à approuver les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

6.5.2.3 Directeur Général Délégué (article 19.2 des statuts)

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer, parmi ses membres ou en dehors, une ou plusieurs personnes physiques, chargées d'assister le Directeur Général, portant le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre maximum de Directeurs Généraux Délégués est fixé à cinq.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués.

À l'égard des tiers, le ou les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général Délégué est fixée à soixante-sept ans.

Quelle que soit la durée pour laquelle elles ont été conférées, les fonctions de Directeur Général Délégué prendront fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général Délégué a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des Directeurs Généraux Délégués.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'Administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau Directeur Général.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

6.6 Informations relatives à la société et à ses participations

S'agissant des principales filiales et participations, leur activité principale est présentée au paragraphe 1.3 du document d'enregistrement universel.

6.6.1 Organisation du groupe

La société Covivio est un investisseur dans le secteur des bureaux en France, en Italie et en Allemagne, avec des participations dans des sociétés dédiées à l'immobilier tertiaire et résidentiel :

- des participations dans l'immobilier tertiaire au travers de la société Covivio Hotels (SIIC), détentrice d'hôtels en murs et fonds en France, Allemagne, Italie, Luxembourg, Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique, Portugal, Espagne, Irlande, Pologne, République Tchèque et Hongrie
- une participation dans l'immobilier résidentiel en Allemagne au travers de la société Covivio Immobilien SE (société européenne non cotée)

Le groupe consolidé par Covivio est ainsi constitué au 31 décembre 2023 de 443 sociétés distinctes dont 106 sociétés dans le secteur des Bureaux, 183 sociétés dans les Hôtels en Europe, 141 sociétés dans le secteur résidentiel, 12 sociétés de services, et une société dans les parcs de stationnements.

Covivio dispose d'équipes pour assurer la prise en charge de son développement et la gestion de ses actifs sur l'ensemble du territoire. Chaque société principale du groupe s'appuie sur une équipe de gestion patrimoniale dédiée.

Cette activité de prestations de services développée au sein du groupe Covivio se concentre sur la valorisation du patrimoine par :

- des missions d'*Asset Management* : cette fonction est centrée sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovations, gestion financière, etc.). Actif par actif, elle consiste à créer de la valeur pour répondre aux attentes des sociétés du groupe en optimisant le couple « rentabilité/risque »

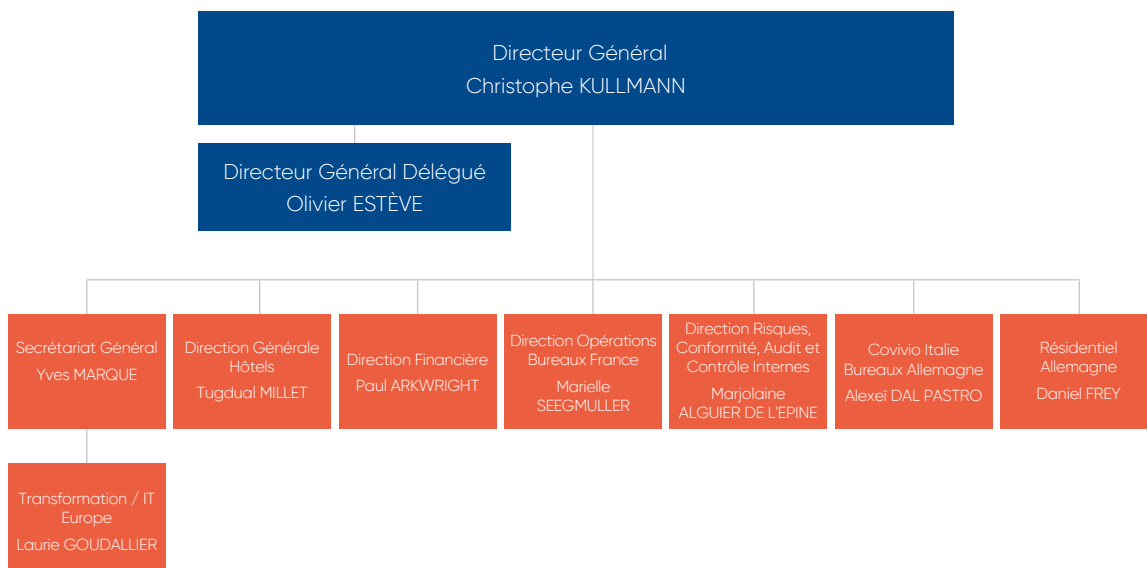
- des missions d'*Asset Développement* : cette fonction consiste à assister les sociétés du groupe dans les opérations de valorisation par développement immobilier des actifs en portefeuille. Cette fonction nécessite des compétences étendues en développement immobilier
- des missions de *Property Management* : il s'agit de la gestion de tous les aspects de la vie immobilière des actifs (quittancement, entretien courant et préventif, gestion des services, etc.). Le *Property Management* nécessite des compétences étendues en matière de gestion des baux, de gestion des charges, de gestion technique, de gestion de la relation clients, etc.

S'agissant des opérations de développement de grands projets, Covivio bénéficie d'une équipe dédiée, au travers de sa filiale, la société Covivio Développement.

En termes de gestion locative, le *Property Management* de Covivio et Covivio Hotels est assuré par Covivio Property, filiale de Covivio, plate-forme commune constituée de services centraux ainsi que de personnel présent dans des délégations régionales. Le *Property Management* des logements résidentiels de la société Foncière Développement Logements était externalisé auprès de la société Quadral Property jusqu'à la réalisation de la fusion-absorption de Foncière Développement Logements par Covivio, le 30 septembre 2022.

Les contrats de prestations sont des contrats simples et non des contrats exclusifs.

La spécialisation par nature d'actifs des différentes sociétés produits du groupe Covivio ainsi que les procédures mises en place, permettent de ne pas exposer les sociétés concernées à un risque de conflits d'intérêts, tant au niveau des investissements et/ou désinvestissements qu'au niveau de la gestion des actifs.



6.6.2 Prises de participation

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de commerce, les prises de participation intervenues au cours de l'exercice sont présentées dans l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.1.3 du document d'enregistrement universel.

6.6.3 Résultats des filiales et participations

Le tableau des résultats des filiales et participations est présenté dans l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.6.6 du document d'enregistrement universel.

6.6.4 Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices

Le tableau des résultats de la société au cours des 5 derniers exercices est présenté dans l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.6.9 du document d'enregistrement universel.

6.6.5 Informations sur les participations croisées

Néant.

6.6.6 Faits exceptionnels et litiges

Le groupe peut être impliqué dans des procédures judiciaires ou administratives et est susceptible de faire l'objet de proposition de rectification par l'Administration fiscale.

À la connaissance de la société, il n'existe pas à ce jour, à l'exception des principales procédures en cours exposées aux paragraphes 4.2.2.92 et 4.2.5.12 de la partie 4 du document d'enregistrement universel, d'autres faits exceptionnels ou litiges susceptibles d'affecter de manière significative le patrimoine, la situation financière, l'activité et le résultat de Covivio et de ses filiales.

6.6.7 Notations

L'agence S&P a confirmé en mai 2023 la notation financière de Covivio à BBB+ perspective Stable.

6.7 Contrats importants

Au cours des deux derniers exercices :

- aucun contrat important n'a été conclu par l'émetteur ou tout autre membre du groupe
- aucun contrat n'a été souscrit par un membre quelconque du groupe contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du groupe.

autres que ceux conclus dans le cadre normal des activités, et à l'exception des contrats financiers en cours au 31 décembre 2023 et présentés ci-dessous.

		Code ISIN	Date d'émission	Montant nominal initial	Date d'échéance	Taux	Encours à fin 2023
Covivio	Green bonds	FR0013170834	20 mai 2016	500 M€	20 mai 2026	1,875%	500 M€
		FR0013262698	21 juin 2017	500 M€	21 juin 2027	1,500%	595 M€
		XS1698714000	17 octobre 2017	300 M€	17 octobre 2024	1,625%	300 M€
		XS1772457633	20 février 2018	300 M€	20 février 2028	2,375%	300 M€
		FR0013447232	17 septembre 2019	500 M€	17 septembre 2031	1,125%	599 M€
		FR0013519279	23 juin 2020	500 M€	23 juin 2030	1,625%	599 M€
		FR001400MDV4	5 décembre 2023	500 M€	5 juin 2032	4,625%	500 M€
	Placement privé Green *	FR0014001LV5	20 janvier 2021	100 M€	20 janvier 2033	0,875%	100 M€
	Programme EMTN (Euro Medium Term notes)	Programme EMTN d'émissions obligataires couvrant la société et Covivio Hotels, en qualité de second émetteur, d'un montant global de 6 Md€, dont 4 Md€ alloués à Covivio.					
Covivio Hotels	Émissions obligataires	FR0013367422	24 septembre 2018	350 M€	24 septembre 2025	1,875%	350 M€
		FR0014004QI5	27 juillet 2021	500 M€	27 juillet 2029	1,000%	599 M€

* Placement privé réalisé dans le cadre du programme EMTN.

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables figurant en partie 4 du document d'enregistrement universel au paragraphe 4.2.5.11 et en partie 1 section 1.4.

6.8 Responsable du document d'enregistrement universel

6.8.1 Responsable du document d'enregistrement universel

Christophe Kullmann
Directeur Général

6.8.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel

J'atteste, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que les éléments relevant du rapport de gestion du Conseil d'Administration, dont une table de concordance figure à la fin du document d'enregistrement universel en section 7.3, présentent un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'ils décrivent les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Paris, le 18 mars 2024

Monsieur Christophe Kullmann
Directeur Général de Covivio

6.8.3 Responsable de l'information

Vladimir Minot
Directeur Communication financière et Relations Investisseurs
Adresse : 10, rue de Madrid – 75008 Paris
Téléphone : + 33 1 58 97 51 94
e-mail : vladimir.minot@covivio.fr
Site Internet : www.covivio.eu

6.8.3.1 Calendrier prévisionnel des communications financières

	Date	Période de fenêtres négatives *
Publication du chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2024	23 avril 2024	8 avril 2024 au 23 avril 2024 inclus
Publication des résultats semestriels 2024	22 juillet 2024	22 juin 2024 au 22 juillet 2024 inclus
Publication du chiffre d'affaires du 3 ^e trimestre 2024	22 octobre 2024	7 octobre 2024 au 22 octobre 2024 inclus

* Correspond au délai au cours duquel les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et les initiés de Covivio doivent s'abstenir de toute opération sur les titres de la société.

6.8.3.2 Informations financières historiques

En application de l'article 19 du règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 et conformément aux annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 275 à 387 du document d'enregistrement universel de l'exercice 2022 déposé auprès de l'AMF en date du 16 mars 2023 sous le numéro D.23-0101
- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 253 à 374 du document d'enregistrement universel de l'exercice 2021 déposé auprès de l'AMF en date du 16 mars 2022 sous le numéro D.22-0108



Auf'm Bruch in Mülheim project
© Covivio / DR



Tables de concordance

7.1	Table de concordance du document d'enregistrement universel	574	7.3	Table de concordance avec le rapport de gestion	577
7.2	Table de concordance avec le rapport financier annuel	576			

7.1 Table de concordance du document d'enregistrement universel

(en application des rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission européenne du 14 mars 2019)

1.	Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1.	Personnes responsables des informations	6.8.1 , 6.8.3	570 - 571
1.2.	Déclarations des personnes responsables	6.8.2	570
1.3.	Déclarations ou rapports d'expert	1.7.3	69
1.4.	Information provenant de tiers	N/A	
2.	Contrôleurs légaux des comptes		
2.1.	Noms et adresses	5.8	545
2.2.	Démissions/non renouvellements	N/A	
2.3.	Rémunérations	4.2.7.5	347
3.	Facteurs de risque		
3.1.	Risques relatifs à l'activité et à la stratégie de Covivio	2.1.1 - 2.1.2	82 - 82
3.2.	Risques financiers	2.1.2 - 4.2.2	85 - 85
3.3.	Risques juridiques, fiscaux et réglementaires	2.1.2	85
3.4.	Risques liés aux réglementations spécifiques	2.1.2	85
3.5.	Risques environnementaux	2.1.3	98
3.6.	Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	2.1.2	85
4.	Informations concernant l'émetteur		
4.1.	Histoire et évolution de la société	6.1.1	548
4.1.1.	Raison et nom de la société	6.2.1	551
4.1.2.	Lieu et n° d'enregistrement de la société	6.2.1.4	551
4.1.3.	Date de constitution et durée de vie de la société	6.2.1.9	551
4.1.4.	Siège social et forme juridique de la société	6.2.1.2 , 6.2.1.3	551
4.1.5.	Développements de l'activité de la société	1.1 , 4.2.5	10 , 314
4.2.	Investissements	1.2 , 1.2.6 , 1.2.7	18 , 22 , 22
4.2.1.	Principaux investissements réalisés durant l'exercice	1.2.6 , 1.2.7	22 , 22
4.2.2.	Principaux investissements en cours	1.2.6 , 1.2.7	22 , 22
5.	Aperçu des activités		
5.1.	Principales activités	1.2	18
5.2.	Principaux marchés	1.3	26
5.3.	Événements significatifs pour le développement de l'activité		2
5.4.	Stratégie et objectifs		2
5.5.	Dépendance éventuelle (Brevets/Licences/Contrats industriels et commerciaux)	N/A	
5.6.	Position concurrentielle	N/A	
5.7.	Investissements	1.2.6 , 1.2.7	22 , 22
6.	Organigramme		
6.1.	Description du Groupe	6.1.2	550
6.2.	Liste des filiales importantes	4.2.3.3 , 4.5.6.6 , 6.1.2	300 , 390 , 550
7.	Examen de la situation financière et du résultat		
7.1.	Situation financière	1.4 , 4.1.1	42 , 289
7.2.	Résultat d'exploitation	1.4.1.3 , 4.1.2	43 , 291
8.	Trésorerie et capitaux		
8.1.	Capitaux de l'émetteur	4.1.4 , 4.5.3.3	293 , 375
8.2.	Sources et montants des flux de trésorerie	4.1.5	294
8.3.	Conditions d'emprunt et structure financière	1.5 , 4.2.5.11	54 , 328
8.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A	
8.5.	Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	1.5 , 4.2.5.11	54 , 328
9.	Cadre réglementaire	2.1.2	85
10.	Information sur les tendances		
10.1.	Principales tendances	1.1 , 1.3	10 , 26

10.2.	Événements susceptibles d'influencer sur les tendances	4.2.4	312
11.	Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A	
12.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
12.1.	Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	5.3.1, 5.3.2, 5.3.3, 6.5	498 – 508, 564
12.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction Générale	5.3.2.2.4.3	480
13.	Rémunération et avantages		
13.1.	Montants de la rémunération versée et avantages en nature	5.3.4.2, 5.3.4.3, 5.3.4.4	516, 530, 533
13.2.	Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	4.2.5.12	335
14.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1.	Date d'expiration des mandats actuels	5.2.1.1, 5.3.2.1	444, 459
14.2.	Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	4.2.7.4	347
14.3.	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	5.3.3.1, 5.3.3.2	500, 502
14.4.	Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	5.3	452
14.5.	Évolutions susceptibles d'affecter la gouvernance d'entreprise	5.3.2.1.2	463
15.	Salariés		
15.1.	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	3.7.2	257
15.2.	Participations et stock-options	6.3.7, 6.3.9	559, 561
15.3.	Accord prévoyant une participation des salariés au capital de l'émetteur	3.5.1.3.2	205
16.	Principaux actionnaires		
16.1.	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	6.3.3	556
16.2.	Existence disposant de droits de vote différents	N/A	
16.3.	Contrôle de l'émetteur	6.3.3	556
16.4.	Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure entraîner un changement de son contrôle	N/A	
17.	Opérations avec des parties apparentées	4.2.7.4	347
18.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1.	Informations financières historiques	4.1	289
18.2.	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
18.3.	Vérification des informations historiques annuelles	4.1	289
18.4.	Informations financières <i>pro forma</i>	N/A	
18.5.	Politique de distribution des dividendes	6.4.4	563
18.6.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	4.2.2.9	299
18.7.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	
19.	Informations complémentaires		
19.1.	Capital social	6.3	556
19.2.	Actes constitutifs et statuts	6.2	551
20.	Contrats importants	6.7	569
21.	Documents accessibles au public	6.2.1.13	552



7.2 Table de concordance avec le rapport financier annuel

(permettant d'identifier les informations prévues aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF qui constituent le rapport financier annuel)

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1 – Comptes annuels	4.4 , 4.5	360 , 363
2 – Comptes consolidés	4.1 , 4.2	289 , 295
3 – Rapport de gestion	Renseignements et gestion , 7.3 / Table de concordance avec le rapport de gestion	547 , 577
4 – Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du document	6.8.2	570
5 – Rapport des contrôleurs légaux des comptes annuels (incluant les observations sur le gouvernement d'entreprise) et les comptes consolidés	4.3 , 4.6	354 , 397
6 – Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise	5.3	452

7.3 Table de concordance avec le rapport de gestion

La table de concordance ci-après permet d'identifier les éléments du rapport de gestion de la société et du groupe tels qu'exigés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
Exposé de la situation de la société et du Groupe durant l'exercice écoulé (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce) ; Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du Groupe et indicateurs clefs de performance de nature financière et non financière (L.225-100-1 I 1° et 2° et L. 233-6 du Code de commerce)	1.1 - 1.8	10 - 79
Évolution prévisible de la société et du Groupe (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce)	1.1	10
Événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport de gestion (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce)	4.2.9 , 4.5.6.8	353 , 396
Activités en matière de recherche et de développement (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce)	4.5.6.7	396
Succursales existantes (L. 232-1 II du Code de commerce)	6.2.1.5	551
Déclaration consolidée de performance extra-financière (L. 225-102-1 et R. 225-105 du Code de commerce)	Déclaration de performance extra-financière 2023	105
Description des principaux risques et incertitudes (L. 225-100-1 I 3° du Code de commerce)	Risques et dispositifs de maîtrise	81
Risques financiers liés aux effets du changement climatique et mesures prises pour les réduire (L. 22-10-35 1° du Code de commerce)	2.1.3	98
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques (L. 22-10-35 2° du Code de commerce)	2.2	99
Objectifs et politique de couverture et exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L. 225-100-1 I 4° du Code de commerce)	1.5.5 , 2.1.2	56 , 85
Informations relatives à la structure et à la composition du capital de la société (L. 233-13 et L. 247-2 III du Code de commerce), état de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L. 225-102 du Code de commerce), ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital (L. 228-99 et R. 228-90 du Code de commerce)	6.3	556
Informations portant sur le nombre d'actions achetées et vendues au cours de l'exercice dans le cadre d'un programme de rachat et les caractéristiques de ces opérations (L. 225-211 du Code de commerce)	6.3.8	559
Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	6.6.4	568
Montant des dividendes distribués mis en paiement au titre des trois exercices précédents (CGI, art. 243 bis)	6.4.3	563
Informations sur les délais de paiement (L. 441-14 du Code de commerce)	1.4.1.7	50
Montant des dépenses somptuaires (CGI, art. 223 quater)	4.5.4.6	385
Réintégration des frais généraux dans le bénéfice imposable (CGI, art. 223 quinquies)	4.5.4.6	385
Prises de participations significatives ou prises de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France et activité des filiales de la société (L. 233-6 du Code de commerce)	4.2.5.3 , 4.5.6.6	322 , 390

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise (L. 225-37 du Code de commerce) :	5.3	452
● Politique de rémunération des mandataires sociaux (L. 22-10-8 du Code de commerce)	5.3.4.1	509
● Informations relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux pour l'exercice écoulé (L. 22-10-9 I du Code de commerce)	5.3.4.2 , 5.3.4.3	516 , 530
● Attribution et conservation des actions gratuites par les dirigeants mandataires sociaux (L. 225-197-1 II du Code de commerce)	5.3.4.1.2.1.2 Obligation de conservation des actions	513
● Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L. 225-37-4 1° du Code de commerce)	5.3.1.1 , 5.3.2.1.3 5.3.2.2.3.1	453 , 464 478
● Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital (L. 225-37-4 3° du Code de commerce)	5.3.5.2	533
● Modalités d'exercice de la Direction Générale et limitations aux pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (L. 225-37-4 4° et L. 22-10-10 3° du Code de commerce)	5.3 , 5.3.1.2	452 , 456
● Composition et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration (L. 22-10-10 1° du Code de commerce)	5.3.2.1 , 5.3.2.2	459 , 476
● Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration et représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes (L. 22-10-10 2° du Code de commerce)	5.3.2.2.5 , 5.3.1.5	481 , 458
● Application du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (L. 22-10-10 4° du Code de commerce)	5.3	452
● Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale (L. 22-10-10 5° du Code de commerce)	5.3.5	533
● Description de procédure d'évaluation des conventions courantes et de sa mise en œuvre (L. 22-10-10 6° du Code de commerce)	5.3.2.2.3.2	478
● Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 22-10-11 du Code de commerce)	5.3.6	535
● État récapitulatif des opérations réalisées par les mandataires sociaux et les personnes liées sur les titres de la société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et L. 223-26 du Règlement Général de l'AMF)	5.3.1.3 , 5.3.2.1.4	456 , 476

Définitions, acronymes et abréviations utilisés

EPRA NTA, NRV et NDV par action

Le calcul des EPRA NTA, NRV et NDV par action est effectué en application des recommandations de l'EPRA, sur la base des actions existantes à la date de la clôture (hors actions propres), et corrigé de l'impact de la dilution.

Actifs en exploitation

Actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.

Activité locative

L'activité locative présente les surfaces totales et les revenus locatifs annualisés des baux renouvelés, libérés et loués sur la période.

Pour les renouvellements et les locations, les données tiennent compte de l'ensemble des contrats signés sur l'exercice afin de refléter la commercialisation effectuée, même si le démarrage des baux est postérieur à la période.

Les locations effectuées sur les actifs en développement (prenant effet à la livraison du projet) sont identifiées sous la catégorie « Prélocations ».

Coût de revient des projets de développement

Cet indicateur est calculé y compris portage financier. Il comprend également les coûts du foncier et les coûts des travaux.

Définition des acronymes et abréviations utilisés :

MR : Métropoles Régionales, soit Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Aix-Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg et Toulouse

- HD : Hors droits
- DI : Droits inclus
- IDF : Île-de-France
- ILAT : Indice des loyers des activités tertiaires
- ICC : Indice du coût de la construction
- IPC : Indice des prix à la consommation
- IRL : Indice de référence des loyers
- PACA : Provence-Alpes-Côte d'Azur
- PC : Périmètre constant
- PdG : Part du groupe
- QCA : Quartier Central des Affaires
- Rdt : Rendement
- Var. : Variation
- VLM : Valeur Locative de Marché

Durée résiduelle ferme des baux

Durée de bail restante moyenne calculée en prenant en compte la date de 1^{er} option de sortie du locataire.

Immeubles verts

Les immeubles « verts » sont ceux bénéficiant d'une certification du bâti et/ou de leur exploitation (HQE, BREEAM, LEED...) et/ou d'un niveau de performance énergétique reconnu (Label BBC-Effnergie®, HPE, THPE ou RT Globale).

Impayés (%)

Les impayés correspondent au net entre les dotations, reprises, pertes sur créances irrécouvrables divisé par les loyers quittancés. Ils sont en lecture direct sur le compte de résultat dans la ligne charges nettes des créances irrécouvrables (sauf en Italie où les impayés non relatifs aux loyers ont été retraités).

LTV (Loan-To-Value)

Le calcul de la LTV est détaillé en partie 4 « Ressources financières ».

le calcul de la LTV EPRA est disponible dans le rapport EPRA dédié.

Revenus locatifs

- Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers comptables sur la période prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.
- Les loyers comptabilisés à périmètre constant permettent de comparer les loyers comptabilisés d'un exercice sur l'autre avant prise en compte des évolutions de patrimoine (acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements...). Cet indicateur est calculé sur les actifs en exploitation *i.e.*, actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.
- Les revenus locatifs annualisés *topped-up* correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

Patrimoine

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock pour chacune des entités. Pour les hôtels en Murs & Fonds, le patrimoine inclut la valorisation des Murs & Fonds qui sont consolidés par mise en équivalence. Pour les Bureaux France, le patrimoine inclut la valorisation des actifs Euromed et New Vélizy qui sont consolidés par mise en équivalence.

Projets

- Projets engagés : il s'agit de projets pour lesquels les contrats de promotion/construction ont été signés et/ou les travaux ont été initiés (et non encore achevés à la date de clôture). La date de livraison de l'actif en question a été fixée. Il peut s'agir de VEFA ou de repositionnement d'actifs existants.
- Projets gérés : il s'agit de projets susceptibles d'être engagés et dont la date de livraison n'a pas encore été fixée. C'est-à-dire pour lesquels la décision de lancer l'opération n'a pas été arrêtée.

Définitions, acronymes et abréviations utilisés

Rendements

- Les rendements du patrimoine sont calculés selon la formule suivante :

Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)

Valeur HD sur le périmètre concerné
(exploitation ou développement)

- Les rendements des actifs cédés ou acquis sont calculés selon la formule suivante :

Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)

Valeur d'acquisition DI ou de cessions HD

Résultat net récurrent

L'EPRA *Earnings* est défini comme « le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles ». C'est l'indicateur de mesure de la performance de la société, calculé selon les recommandations des meilleures pratiques du résultat net récurrent. Le calcul de l'EPRA *Earnings* par action est effectué sur la base du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée.

- Méthode de calcul :

(+) Revenus locatifs nets

(+) EBITDA des activités hôtels en Murs & Fonds et coworking

(+) Résultat des autres activités

(-) Coûts de fonctionnement nets (comprenant les frais de structure, les frais de développement, les revenus liés à la gestion et l'administration)

(-) Amortissements des biens d'exploitation

(-) Variation nette des provisions et autres

(-) Coût de l'endettement financier net

(-) Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail

(-) Variation nette des provisions financières

(+) Résultat net récurrent des entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence

(-) Impôts sur les sociétés

(=) Résultat net récurrent

Superficie

- SHON : surface hors œuvre net

- SUB : surface utile brut

Taux de la dette

- Taux moyen :

Charges financières de la dette financière de la période
+ Charges financières de la couverture de la période

Taux moyen de l'encours dette de l'année

- Taux spot : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

Taux d'occupation

- Le taux d'occupation correspond au taux d'occupation financier spot fin de période et se calcule selon la formule suivante :

1 - Perte de loyer liée à la vacance (calculée à la VLM)

Loyers actifs occupés + perte de loyer

Cet indicateur se calcule uniquement sur les actifs pour lesquels un travail d'asset management est réalisé et n'inclut donc pas les actifs libres sous promesse. Les taux d'occupation sont calculés à partir de données annualisées sur la base des activités stratégiques uniquement.

L'indicateur « Taux d'occupation en exploitation » inclut l'ensemble des actifs hors les actifs en développement.

Variation des loyers à périmètre constant

Cet indicateur compare les loyers comptabilisés d'un exercice à l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs. La variation se calcule sur la base des loyers quittancés IFRS pour les activités stratégiques.

Cette variation est retraitée : des indemnités de départs et des produits liés à la taxe IMU, en Italie.

Compte tenu des spécificités et des pratiques de marché en Allemagne, la variation à périmètre constant se calcule sur la base du loyer en €/m² spot N vs. N-1 (sans impact de la vacance) sur la base des loyers comptables.

Sur les hôtels en Murs & Fonds (détenus par FDM), la variation à périmètre constant est calculée sur la base de l'EBITDA.

Retraitements

- sortie du périmètre des acquisitions et cessions réalisées sur les périodes N et N-1

- retraitement des actifs en travaux *i.e.*

- retraitement des libérations d'actifs pour réalisation de travaux (réalisées en année N et N-1)

- retraitement des livraisons d'actifs en travaux (réalisées en année N et N-1).

Variation des valeurs à périmètre constant

Cet indicateur permet de comparer les valeurs d'actifs d'un exercice sur l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs.

La variation présentée dans le tableau de patrimoine est une variation avec prise en compte des travaux réalisés sur le patrimoine existant. La variation des valeurs à périmètre constant retraitée de ces travaux est mentionnée en commentaires. Cet indicateur est calculé sur l'ensemble des périmètres.

Retraitements :

- sortie du périmètre des acquisitions et des cessions réalisées sur la période

- retraitement des travaux effectués sur la période N sur les actifs en développement.



Conception & réalisation  **LABRADOR** +33 (0)1 53 06 30 80

Crédits Photos : @Covivio

Ce document est imprimé sur un papier issu de forêts gérées durablement.

COVIVIO

covivio.eu

10 rue de Madrid – 75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00

Suivez-nous sur Twitter @covivio_
et sur les réseaux sociaux

