

COVIVIO

Construire du bien-être et des liens durables



Anantara Plaza - Nice



Fregestrassen - Berlin



Via Amedei - Milan CBD



Stream Building - Paris

**ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE MIXTE**
17 AVRIL 2024

17 AVRIL 2024



SOMMAIRE

- I. RAPPORT DE GESTION 2023
- II. PROJET DE RENFORCEMENT EN HÔTELLERIE
- III. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
- IV. RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE
- V. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
- VI. PRÉSENTATION DES RÉOLUTIONS
- VII. QUESTIONS DES ACTIONNAIRES
- VIII. VOTE DES RÉOLUTIONS
- IX. AGENDA FINANCIER



I. RAPPORT DE GESTION 2023

Sauf indication contraire, tous les chiffres indiqués sont en Part du Groupe (PdG)

HQE
BÂTIMENT DURABLE
EXCELLENT

BREEAM[®]
EXCELLENT


Osmoz[®]

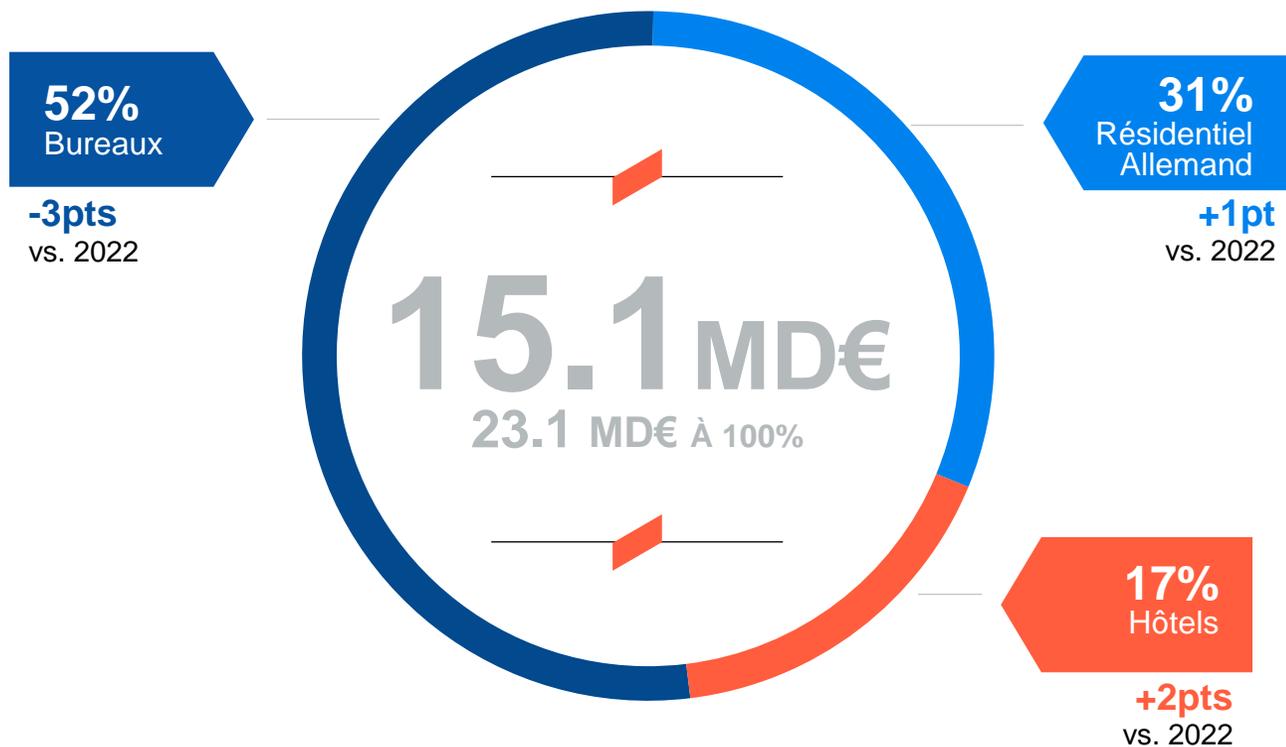
R2S
READY 2 SERVICES

BÂTIMENT BBKA
BAS CARBONE

UN PATRIMOINE DIVERSIFIÉ

UN PATRIMOINE DIVERSIFIÉ ET ÉQUILBRÉ...

Répartition du patrimoine par valeur



...AVEC DES PLATEFORMES DE PREMIER ORDRE



BUREAUX

- 94 % dans les centres-villes et les grands centres d'affaires
- Taux d'occupation élevé : 94.5%



RÉSIDENTIEL ALLEMAND

- 56% à Berlin et 28% en RNW



HÔTELS

- Localisations prime : 8.9/10 Note de Booking.com



Paris Gobelins

I. PATRIMOINE

BONNE DYNAMIQUE DE CESSIONS EN 2023

Nouveaux accords
de cessions

720 M€

(900 M€ à 100%)

-7.5% marge
vs. 2022

**4.2% RENDEMENT DE
CESSION**

**CRISTALLISER
LA CRÉATION
DE VALEUR**

**AUGMENTER LA
QUALITÉ DU
PORTEFEUILLE**

**BUREAUX CENTRAUX
MATURES**

255 M€



RÉSIDENTIEL ALLEMAND

€35M

Privatisations
(53 M€ à 100%)



€44M

Vente en bloc
(67 M€ à 100%)



**BUREAUX
PÉRIPHÉRIQUES**

€108M

marge **-12%**
(119 M€ à 100%)



**BUREAUX À
TRANSFORMER**

€188M

marge **-22%**
(200 M€ à 100%)



**HÔTELS
EN RÉGIONS**

€66M

marge **+2%**
(152 M€ à 100%)



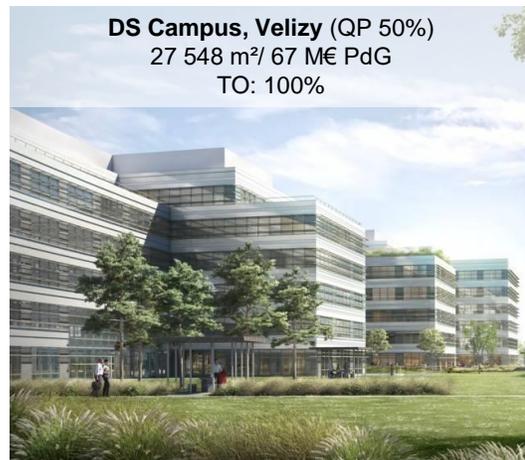
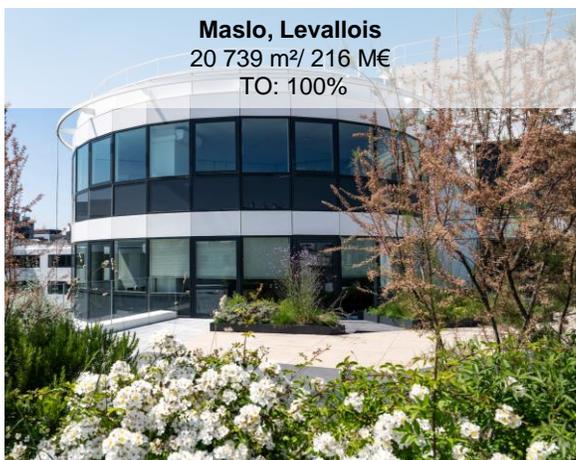
**ACTIFS NON
STRATÉGIQUES**

€24M

marge **+5%**
(54 M€ à 100%)

340 M€ D'INVESTISSEMENTS, PRINCIPALEMENT SUR LES DÉVELOPPEMENTS ET MODERNISATIONS

	Capex développement	Travaux patrimoine en exploitation	Total
Bureaux	201 M€	33 M€	234 M€
Résidentiel Allemagne	21 M€	76 M€	97 M€
Hotels	0 M€	9 M€	9 M€
Total	222 M€	118 M€	340 M€



CONTINUER À RÉINVENTER LA VILLE

2 PROJETS PARISIENS ENGAGÉS EN 2023

Poursuite de l'amélioration de la centralité

920€/m²
LOYER CIBLE

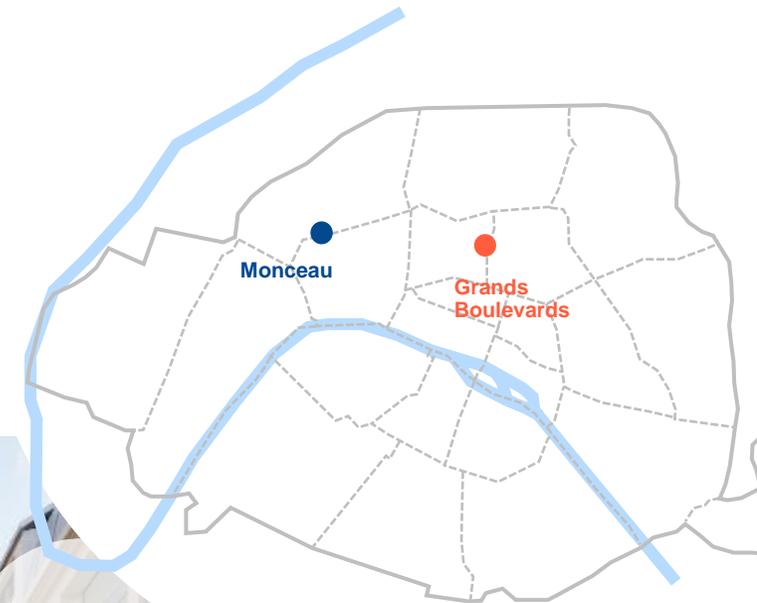
 LIVRAISON **2027**

**Grands
Boulevards
Paris QCA
7,500m²**

950€/m²
LOYER CIBLE

 LIVRAISON **2025**

**Monceau
Paris QCA
11,200m²**



~ 135 M€
Capex total

6.5%
Rendement des capex

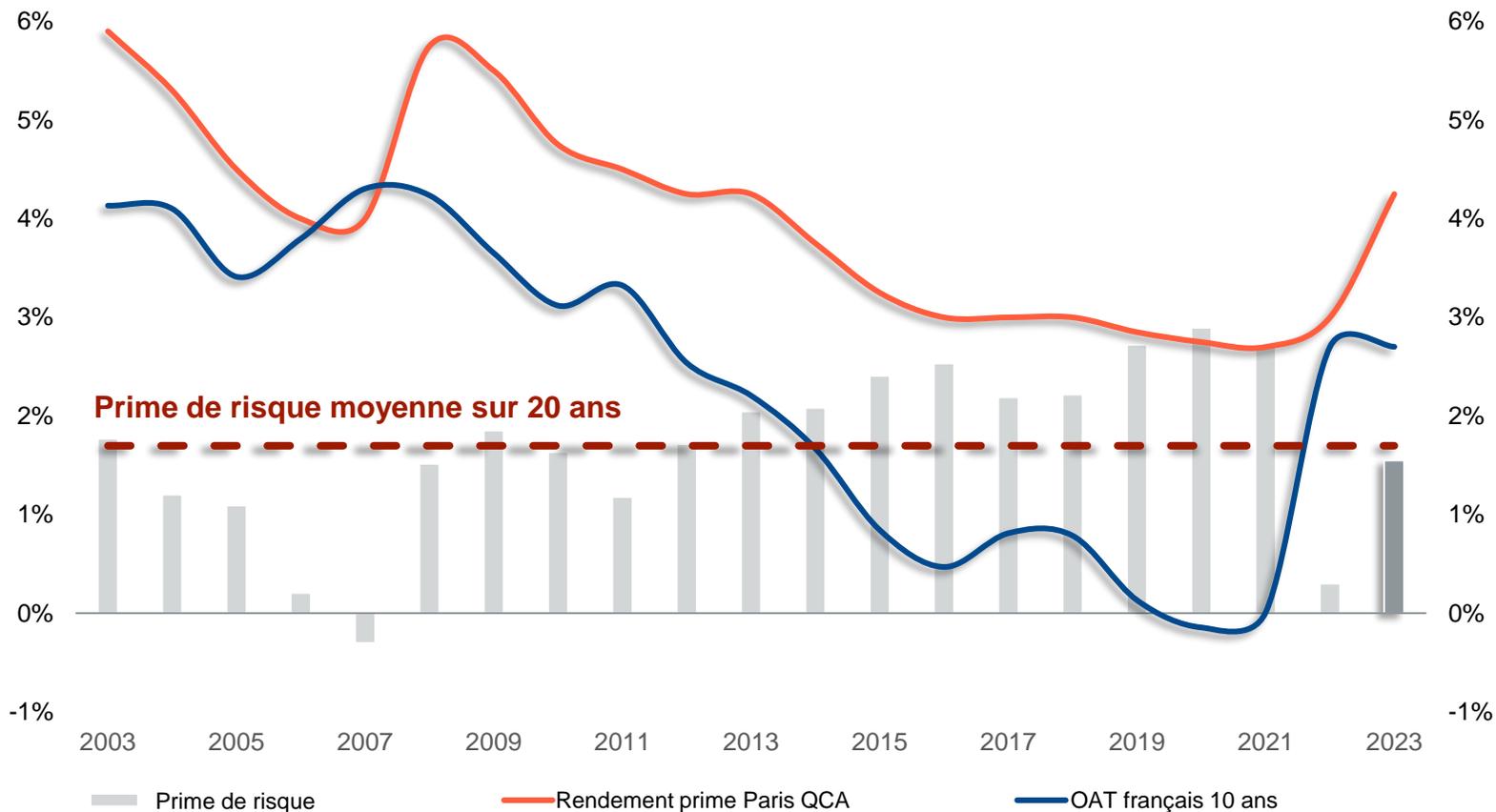


AJUSTEMENT SIGNIFICATIF DES VALEURS EN 2023

En M€	Valeurs fin 2023 (Part de groupe)	2023 Variation de valeur à périmètre constant	Depuis juin 2022	Rendement fin 2023	
 BUREAUX 52% Du patrimoine -3PTS sur 1 an	Centres villes (69%)	5 384	-8.1%	-10.7%	4.8%
	Principaux centres d'affaires (25%)	1 958	-18.0%	-20.1%	6.5%
	Non-Core (6%)	505	-20.9%	-27.5%	7.2%
	TOTAL BUREAUX	7 847	-11.7%	-14.4%	5.5% (+72bps sur 1 an)
 RÉSIDENTIEL ALLEMAND 31% Du patrimoine +1PT sur 1 an		4 672	-10.8%	-12.5%	4.1% (+60bps sur 1 an)
		2 535	-3.9%	-4.3%	5.9% (+86bps sur 1 an)
 HÔTELS 17% Du patrimoine +2PTS sur 1 an					
	TOTAL PATRIMOINE	15 080	-10.2%	-12.3%	5.1% (+69bps sur 1 an)

PRIME DE RISQUE RECONSTITUÉE EN 2023

Prime de risque historique pour les bureaux Paris QCA vs. l'OAT français





Paris QCA, Jean Goujon

II. UNE ACTIVITÉ LOCATIVE SOUTENUE

BUREAUX – ACTIVITÉ LOCATIVE DYNAMIQUE

NOS PRINCIPAUX FACTEURS DE DIFFÉRENCIATION...

... PERMETTANT UNE ACTIVITÉ DYNAMIQUE EN 2023

CENTRALITÉ & ACCESIBILITÉ

94%
en centres-ville et dans les principaux centres d'affaires

99.8%
<5 min à pied des transports en commun

130,900 m²

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

93.8%
du portefeuille certifié

67%
>= **Very Good**
vs 21% en 2015

100%
développements visant à une certification
>= **Gold/Excellent**

LOUÉS
79,900 m²

OFFRE DE SERVICES DE HAUT NIVEAU

95%
taux d'occupation sur les sites Wellio

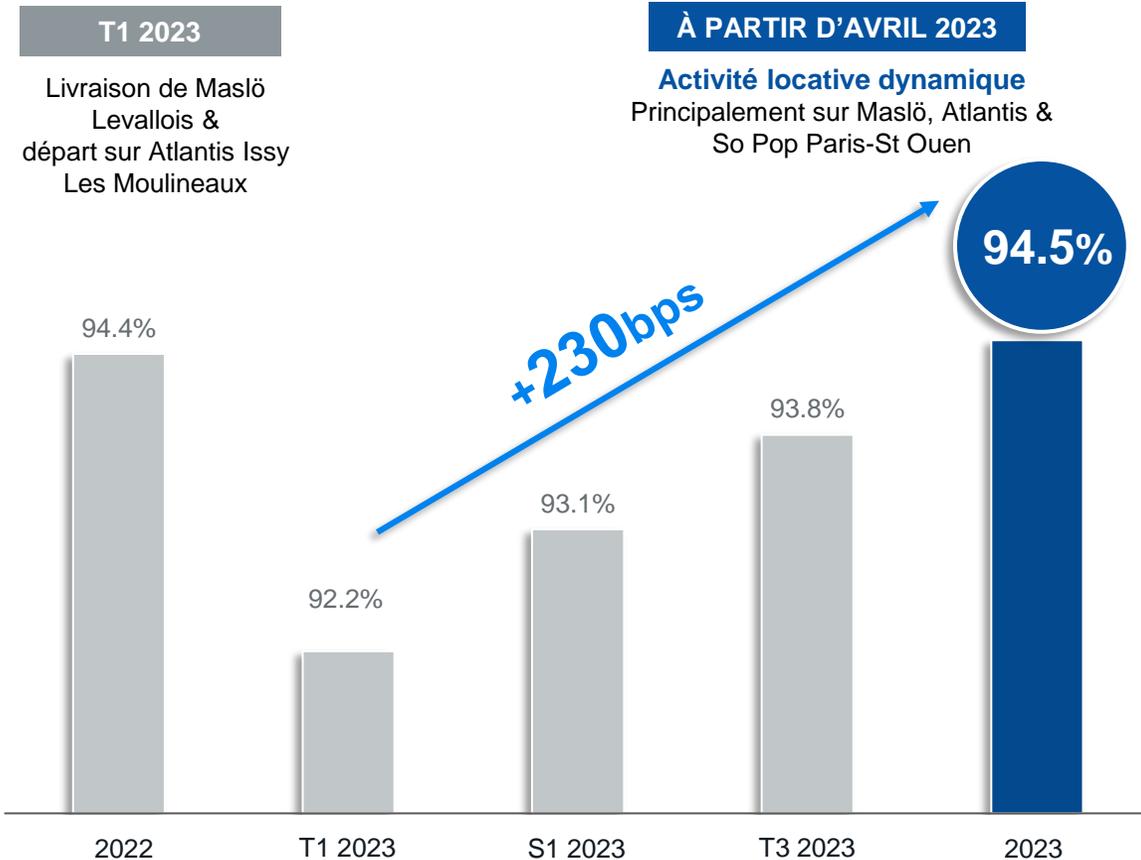
100%
des nouveaux développements sont "Smart Ready"

4/5
property Management
Vs 3.5/5 Benchmark
Kingsley Survey 2024

RENOUVELÉS
50,900 m²

BUREAUX – HAUSSE DES LOYERS À PÉRIMÈTRE CONSTANT DE +5.2%

Rebond du taux d'occupation



Croissance des loyers à périmètre constant

+5.2%

Total bureaux

+6.3%

Centres-villes



+3.6%

Principaux centres d'affaire



+4.7%

Non-Core

HÔTELS – HAUSSE DES LOYERS À PÉRIMÈTRE CONSTANT DE +13%

Des localisations de qualité

89% du patrimoine dans les principales destinations touristiques européennes
Note de 8,9/10 sur Booking.com

Un patrimoine diversifié

En termes de géographie (12 pays) et de segments

Des partenariats solides avec des opérateurs de premier plan

Bon équilibre entre tous les types de contrats

LOYERS FIXES

57% DU PORTEFEUILLE HÔTELS

+9%

À PÉRIMÈTRE CONSTANT

LOYERS VARIABLES

20%

+19%

À PÉRIMÈTRE CONSTANT

MURS & FONDS

23%

+19%

À PÉRIMÈTRE CONSTANT

RÉSIDENTIEL ALLEMAND – ACCÉLÉRATION DE LA RÉVERSION EN 2023

UN TAUX D'OCCUPATION ÉLEVÉ

99.1%
À FIN 2023

ACCÉLÉRATION DE LA CROISSANCE LOCATIVE

+3.9%
À PÉRIMÈTRE CONSTANT
vs. **+3.1%** en 2022

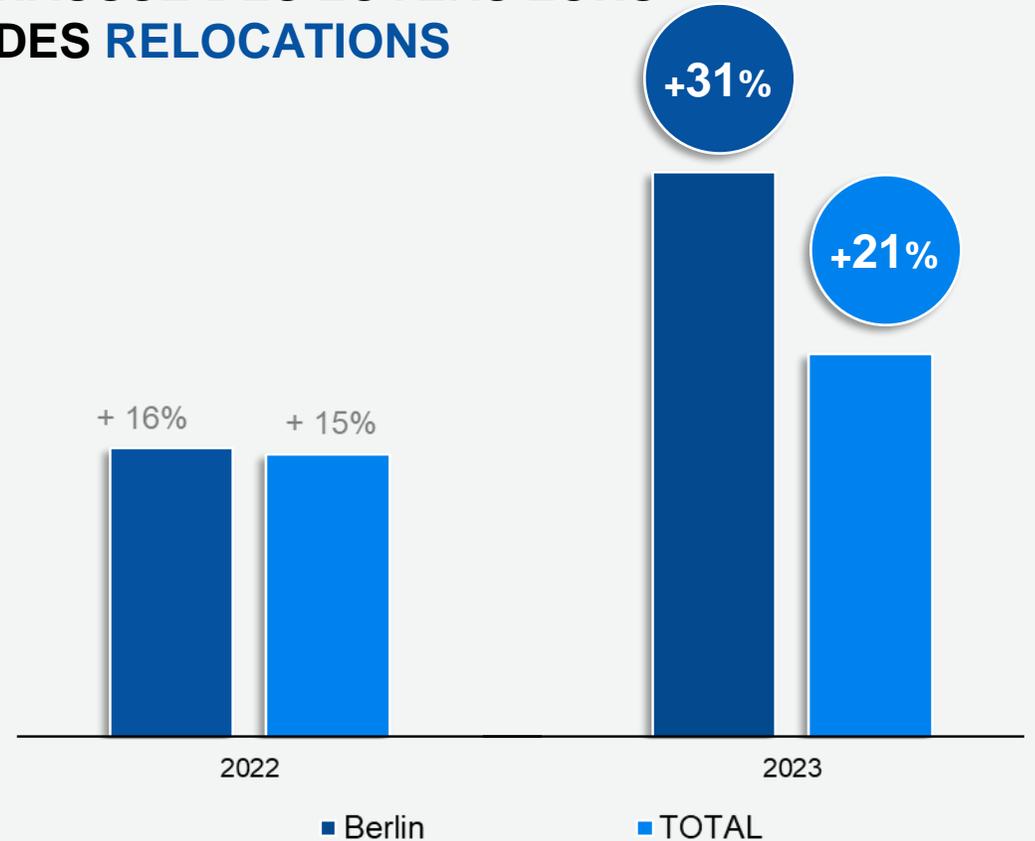
+1.7%
Indexation

+1.0%
Relocations

+1.3%
Modernisations

-0.1%
Effet de la vacance liée aux
futurs privatisations

HAUSSE DES LOYERS LORS DES RELOCATIONS



REVENUS LOCATIFS 2023 / +6.4% À PÉRIMÈTRE CONSTANT

2023 M€	Revenus locatifs 2022	Revenus locatifs 2023	Revenus locatifs 2023	Variation à périmètre courant	Variation à périmètre constant	Taux d'occupation	Durée moyenne des baux
	PdG	100%	PdG	PdG	PdG	%	Ferme, en années
BUREAUX	330.9	385.1	320.3	-3.2%	+5.2%	94.5%	5.3
RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE	176.6	286.0	185.1	+4.8%	+3.9%	99.1%	n.a
HÔTELS EN EUROPE	125.5	339.7	142.6	+13.1%	+12.7%	100.0%	12.2
TOTAL	633.0	1 010.8	648.0	+2.4%	+6.4%	96.7%	7.0

96.7%
TAUX D'OCCUPATION

+2.4%
À PÉRIMÈTRE COURANT

+6.4%
À PÉRIMÈTRE CONSTANT

+3.5%
INDEXATION

+0.6%
RÉVERSION
LOCATIVE

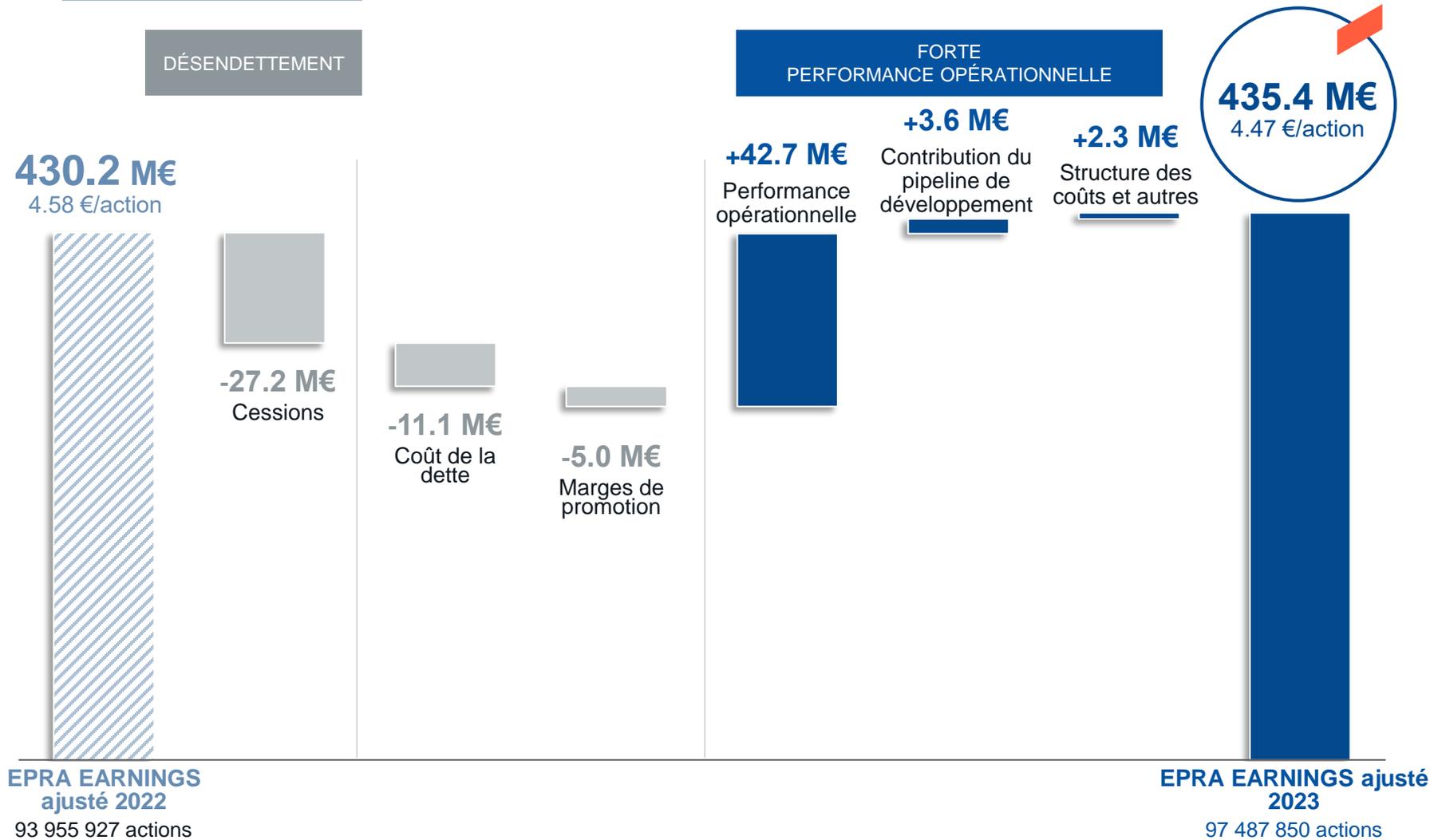
+2.3%
REVENUS VARIABLES EN
HOTELS



Actif de résidentiel allemand

III. RÉSULTATS FINANCIERS

RÉSULTAT NET RECURRENT 2023, +1% SUR UN AN, SUPÉRIEUR À LA GUIDANCE



- ❑ +1% sur 1 an malgré les cessions (727 M€)
- ❑ +6% vs. guidance initiale (410 M€)
- ❑ +4% vs. guidance révisée en juillet (420 M€)

ANR IMPACTÉS PAR LA BAISSÉ DES VALEURS

		2022	2023	Variation sur 1 an
EPRA NRV (ANR de reconstitution)	En M€	11 040	9 327	-15.5%
	Par actions	117.0 €	92.6 €	-20.9%
EPRA NTA (ANR de continuation)	En M€	10 044	8 470	-15.7%
	Par actions	106.4 €	84.1 €	-21.0%
EPRA NDV (ANR de liquidation)	En M€	10 172	8 401	-17.4%
	Par actions	107.8 €	83.4 €	-22.6%



PROFIL DE DETTE SOLIDE

LTV RÉSILIENTE

MALGRÉ L'AJUSTEMENT DES VALEURS

40.8% LTV droits inclus

44.6%⁽¹⁾ LTV EPRA
(43.8% Pro forma des accords de cession à encaisser)

ICR ÉLEVÉ

6.4x

MATURITÉ DE LA DETTE LONGUE

4.9 ANS
(+0.1PT sur 1 an)

57%
DE LA DETTE LIÉE AUX
INDICATEURS ESG VS. 38% FIN 2022

DIMINUTION DU RATIO DETTE NETTE / EBITDA

12.8x
VS. 14.5X À FIN 2022

MAINTIEN D'UN COÛT DE LA DETTE FAIBLE

1.50%
VS. 1.24% À FIN 2022

COUVERTURE ÉLEVÉE

92%
DE LA DETTE
COUVERTE

5.9 ANS
MATURITÉ MOYENNE DES
INSTRUMENTS DE
COUVERTURE

RATING BBB+
PERSPECTIVES
STABLES

(1) LTV hors droits et accords de cession

RÉSULTAT NET PART DU GROUPE DE -1 419 M€

M€ PdG	31/12/2022	31/12/2023	Variations (M€)	Variation (%)
Revenus nets	612.1	624.4	12.3	2.0%
Coûts de fonctionnement net	-83.3	-84.6	-1.3	1.6%
Amortissement des biens d'exploitation	-35.9	-44.4	-8.5	23.7%
Variation nette des provisions et autres	6.6	11.4	4.8	n.s.
Résultat d'exploitation	499.5	506.8	7.3	1.5%
Résultat des ajustements de valeurs	-119.5	-1751.8	-1632.4	ns
Résultats de cessions	15.6	-37.4	-53.3	ns
Résultat opérationnel	395.4	-1 282.4	-1677.8	ns
Coûts de l'endettement financier net	-87.2	-97.4	-10.2	11.6%
Ajustement de valeurs des instruments dérivés	371.9	-132.4	-504.3	ns
Autres frais financiers	-8.4	-8.7	-0.3	n.s.
Quote-part des entreprises mises en équivalence	40.1	-33.2	-73.3	ns
Résultat net avant impôts	711.8	-1 554.1	-2265.9	ns
Impôts différés	-75.2	156.6	231.8	ns
Impôts sur les sociétés	-15.8	-21.2	-5.4	34.2%
Résultat net de la période - PdG	620.7	-1 418.8	-2039.5	ns

- Résultat net part du groupe de -1.4 Md€ se décomposant entre:
 - +435 M€ de résultat net récurrent
 - -1 752 M€ de baisse de valeur d'actifs
 - -132 M€ de baisse de valeur des instruments de couverture
 - +157 M€ de réduction de la fiscalité latente en lien avec ces baisses de juste valeur
 - -127 M€ d'autres effets (amortissement, résultat de cession et mises en équivalence)



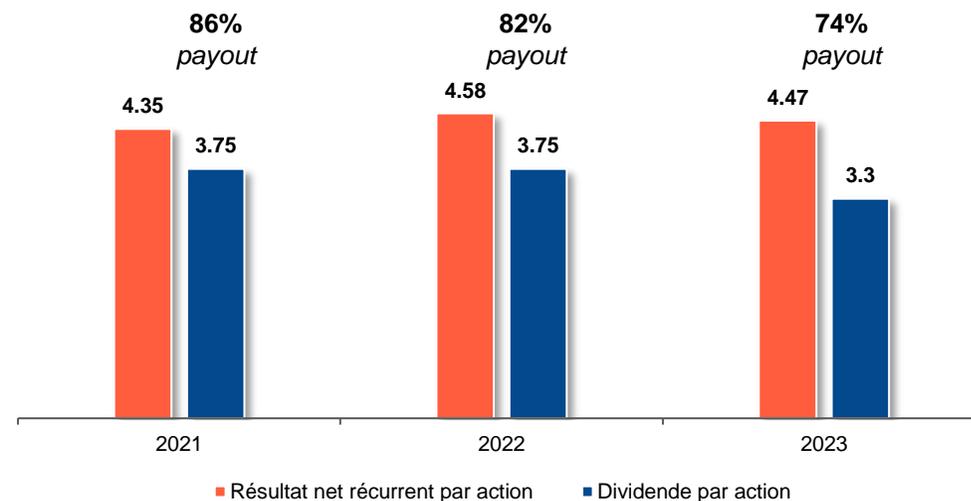
Chatillon, IRO

V.
DIVIDENDE

PROPOSITION D'UN DIVIDENDE DE 3,30€/a, AVEC OPTION DE PAIEMENT EN ACTIONS

- **Obligation** de distribution **SIIC** : 230 M€, soit **2,29 €/action**
- Dividende proposé : **3,30 €/action**, soit 330 M€, **en baisse de 12% par rapport à 2022**
- **Option de paiement du dividende en actions** :
 - Prix de souscription : **38.61 €/action***
 - **Soutien d'actionnaires stratégiques** de Covivio représentant **43% du capital**
- **Calendrier** :
 - Détachement du dividende : **19 avril 2024**
 - Période de souscription pour le paiement du dividende en actions : **du 23 avril au 7 mai 2024**
 - Paiement du dividende : **27 mai 2024**

EVOLUTION DE L'EPRA EARNINGS ET DU DIVIDENDE



Rendement du dividende sur la base du cours au 16/04/2024: 7.1%

**Retour à un dividende
intégralement en
numéraire à partir de
2024**

**>80%
Taux de
distribution**

FISCALITÉ DU DIVIDENDE

POUR UN ACTIONNAIRE PERSONNE PHYSIQUE DOMICILIÉ EN FRANCE

1

PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE
« FLAT TAX » DE 30%

3,30 €/action
brut



2,31 €/action
net

2

OPTION GLOBALE POUR LE BARÈME
PROGRESSIF DE L'IMPÔT SUR LE REVENU

3,30 €/action
Brut

Dont :

2,288€
(69%)

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

1,012€
(31%)

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



2,732 €/action
Net des prélèvements sociaux



II. PROJET DE RENFORCEMENT EN HÔTELLERIE

AUGMENTATION CONTINUE DE L'EXPOSITION DE COVIVIO AUX HÔTELS

2005

2015

2024e

Post contribution de Generali

#1

Soutenir la croissance de Covivio Hotels

Patrimoine de Covivio Hotels
1.4 Md€ → 3.2 Md€ → 5.8 Md€

#2

Augmentation progressive de la participation de Covivio dans Covivio Hotels

Participation de Covivio dans Covivio Hotels
23% → 43% → 52%

#3

Augmentation progressive de l'exposition au secteur hôtelier

Patrimoine de Covivio dans les hôtels (part du groupe)
Et % du patrimoine total de Covivio
0.3 Md€ (12%) → 1.4 Md€ (15%) → 3.0 Md€ (20%)

COVIVIO HOTELS - UNE PLATEFORME HÔTELIÈRE PANEUROPÉENNE DE PREMIER PLAN

5.8 Md€

PORTEFEUILLE COVIVIO
HOTELS

5.9%

RENDEMENT MOYEN

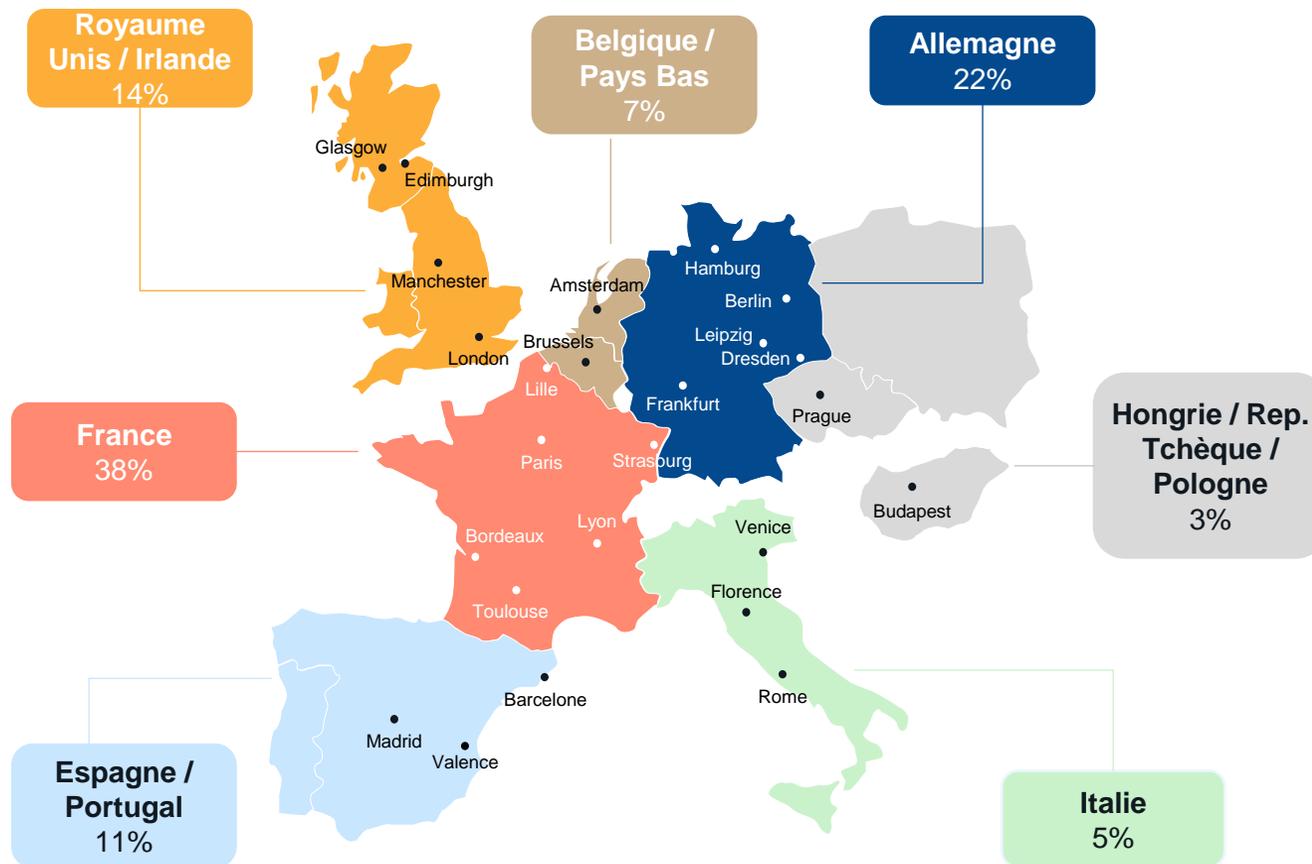
313

HÔTELS

43,600

CHAMBRES

EXPOSITION AUX PRINCIPALES VILLES EUROPÉENNES



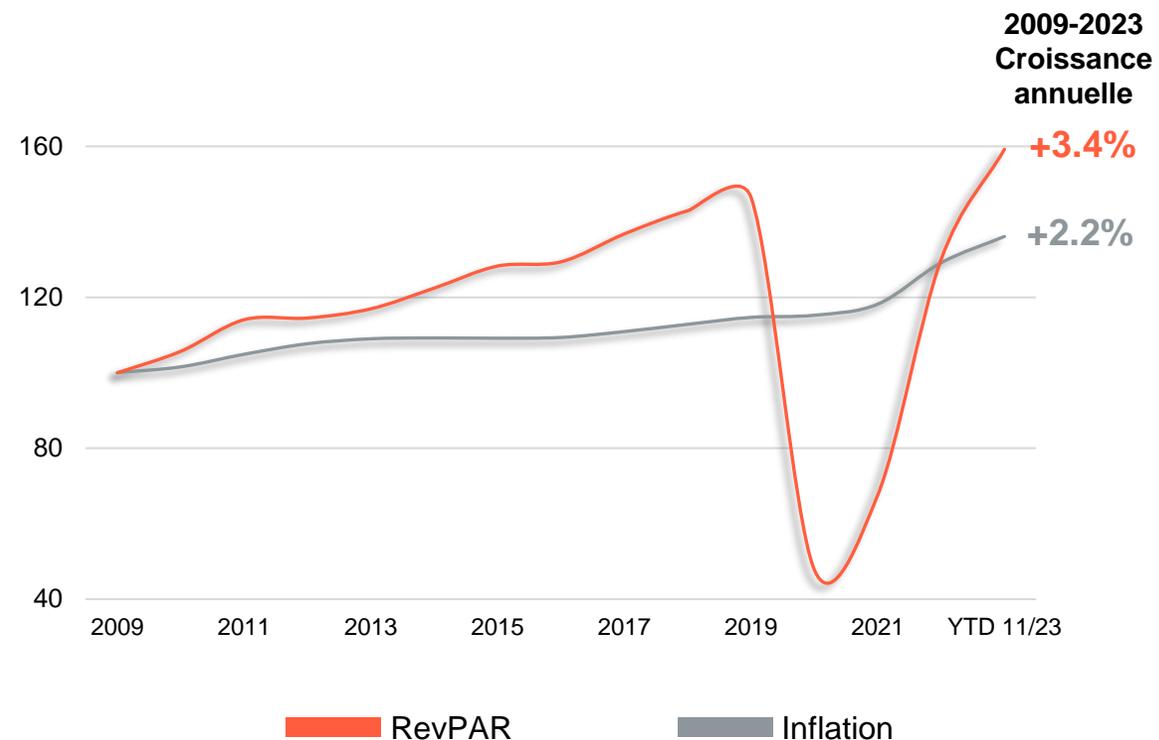
MARCHÉ HOTELS - FORT REBOND ET COUVERTURE EFFICACE CONTRE L'INFLATION

L'industrie hôtelière efface rapidement les crises

Les RevPAR surperforment l'inflation sur le long terme

Augmentation des RevPAR en 2023 ...

	vs. 2022	vs. 2019
	+16%	+20%
	+28%	+32%
	+14%	+22%
	+18%	+16%
	+18%	+18%
	+21%	+6%



RevPAR = revenus par chambre
Sources: MKG/STR, Insee

PROJET DE RENFORCEMENT STRATÉGIQUE DANS COVIVIO HOTELS

CONTEXTE ET STRUCTURE DE LA TRANSACTION

Accord le 21 février pour l'acquisition de la participation de Generali (8,3 %) dans Covivio Hotels

Par le biais d'un échange d'actions

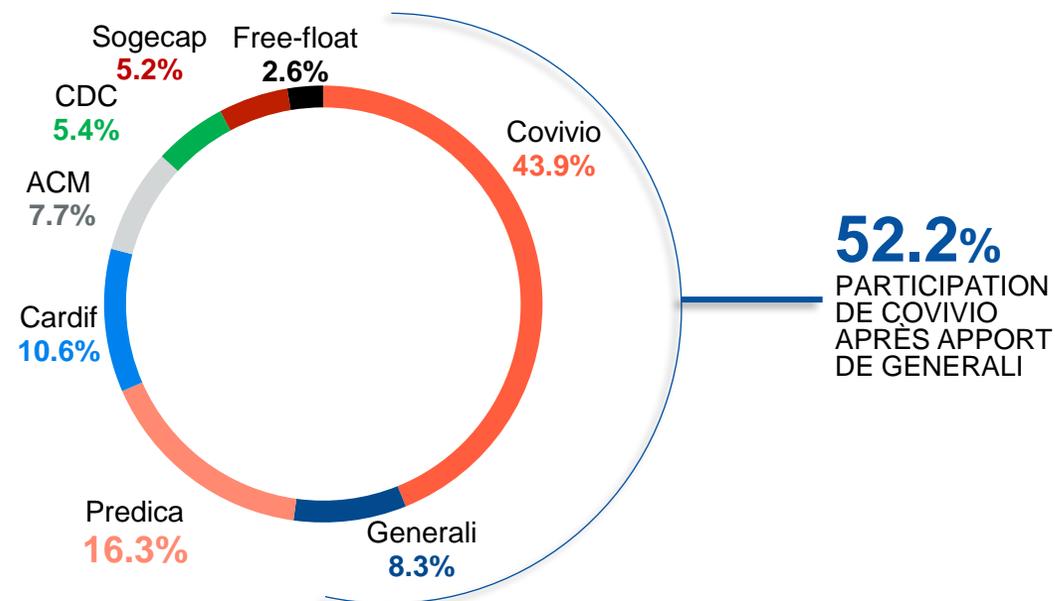
Parité d'échange après paiement des dividendes : 31 actions Covivio pour 100 actions Covivio Hotels

Rapport sans réserve du commissaire aux apports

Après l'apport (le 19 avril), Covivio détiendra 52,2 % de Covivio Hotels et lancera une offre publique d'échange. Pas de retrait obligatoire ni de fusion

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE COVIVIO HOTELS

Au 31 décembre 2023



PORTEFEUILLE RÉÉQUILBRÉ ET RELIATION DES RÉSULTATS

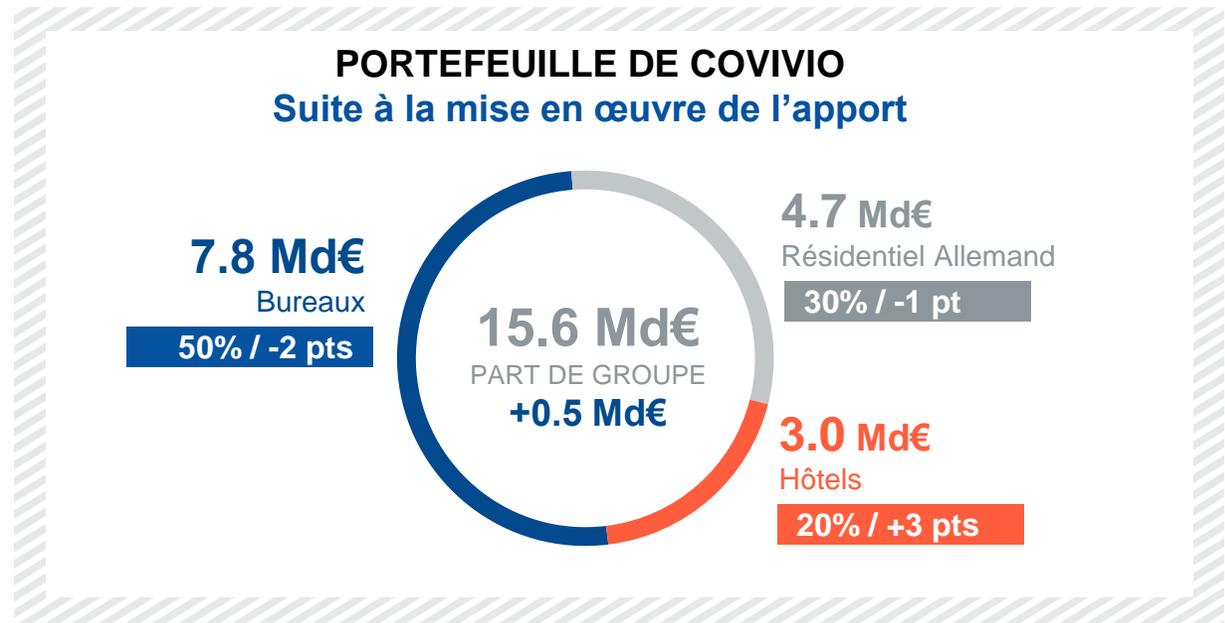
Rationnel du projet

- ▶ Bénéficiaire des **solides perspectives de croissance** à long terme du secteur de l'hôtellerie
- ▶ Augmenter **l'exposition aux hôtels prime**
- ▶ Améliorer les **résultats et l'endettement**

Principaux impacts

- ✓ Equivalent d'une acquisition de **0,5 à 3,3 Md€**
- ✓ Exposition pro-forma à l'hôtellerie : **20% à 32% (+3 à +15pts)**
- ✓ Relation des résultats (EPRA Earnings ajusté par action) : **de +1% à +5%**
- ✓ Impact limité de l'EPRA NTA : de **-0,3% à -1,6%**
- ✓ Amélioration des indicateurs de la dette :

LTV : -0,2 à -1,0pt / Dette nette/EBITDA : -0,2 à -1,1 pt



En cas de participation de 100 % des actionnaires à l'OPE



CALENDRIER PRÉVISIONNEL

19 avril 2024

Réalisation de l'apport Generali
Dépôt de la note d'opération pour l'OPE

**Fin mai 2024
à mi-juin 2024**

Période de souscription à l'offre publique d'échange

Fin juin 2024

Règlement de l'offre





III.RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

IV. RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE

RSE – AU CŒUR DE NOTRE MODÈLE OPÉRATIONNEL

Une stratégie RSE construite autour de 4 piliers

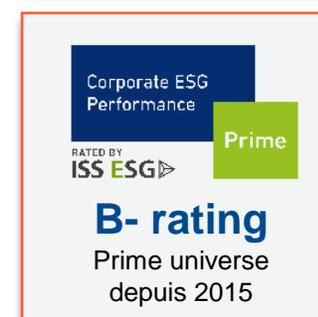
PENSER DES BÂTIMENTS DURABLES

CONSTRUIRE UNE VILLE RESPONSABLE ET GÉNÉRER DU BIEN-ÊTRE POUR LES UTILISATEURS

DÉVELOPPER LES TALENTS

DES NORMES ÉLEVÉES EN MATIÈRE DE GOUVERNANCE ET D'ÉTHIQUE

Une stratégie **reconnue et récompensée**



RSE - OBJECTIF DE RÉDUCTION DE 40 % DES ÉMISSIONS DE CARBONE ENTRE 2010 ET 2030



Favoriser les développements à faible émission carbone

100% de nos projets de développement visant une certification environnementale **Gold/Excellent ou supérieure**

100% Capex éligibles à la taxonomie européenne et **73%** alignés

Diminuer nos émissions carbone et notre consommation d'énergie

Contrôle de l'énergie dans nos dans nos bâtiments

-28% économie d'énergie entre 2019 et 2023

Exploiter les énergies renouvelables

80% part d'électricité verte dans le portefeuille géré

1.3 GWh d'énergie solaire produite

Limiter la consommation d'eau

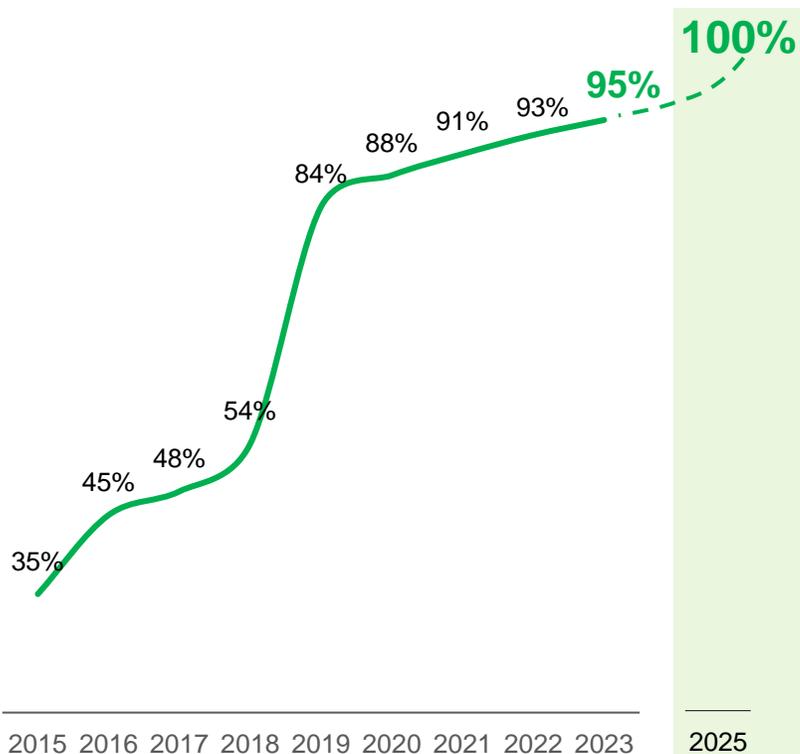
-34% économies d'eau entre 2019 et 2022



Lancement de notre **Programme Ecowater** en **2023** pour notre portefeuille de bureaux français

95% DU PORTEFEUILLE BÉNÉFICIAIRE D'UNE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

% DU PORTEFEUILLE CERTIFIÉ



RESIDENTIEL ALLEMAND

100%
CERTIFIÉ

31% DU PORTEFEUILLE

BUREAUX

94%
CERTIFIÉ

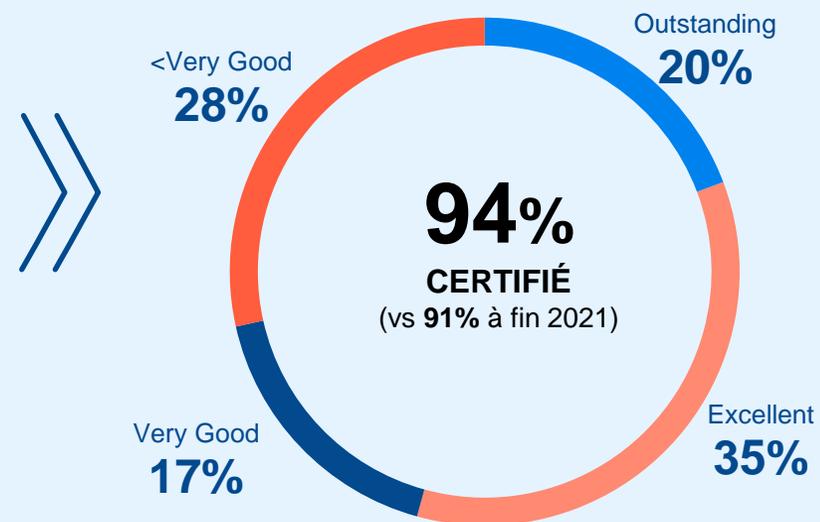
52% DU PORTEFEUILLE

HOTELS

91%
CERTIFIÉ

17% DU PORTEFEUILLE

Bureaux : répartition des certifications du portefeuille



L'ATELIER, PARIS QCA: VITRINE DE NOTRE STRATÉGIE ET DE NOTRE SAVOIR-FAIRE EN MATIÈRE D'ESG

AVANT RÉNOVATION

- × Actif obsolète acquis auprès d'Orange en janvier 2004
- × Pas de certification environnementale
- × Pas d'espaces verts

RÉNOVATION COMPLÈTE

du bâtiment existant

- ✓ Emissions de CO2 divisées par 2 par rapport à une nouvelle construction
- ✓ Projet de rénovation aligné avec la taxonomie européenne
- ✓ Création de 1,000m² d'espaces végétalisés

Nouveau site **wello**

&

Siège de **COVIVIO**



MEILLEURS STANDARDS DE GOUVERNANCE

Séparation des fonctions de Président et de Directeur Général

43% de femmes au conseil d'administration

50% d'administrateurs indépendants

Diversité des compétences

Critères RSE dans la rémunération des dirigeants

Comité RSE

Résolution Say on Climate en 2023, votée à 94%

Inscription de notre Raison d'être dans les statuts en 2024

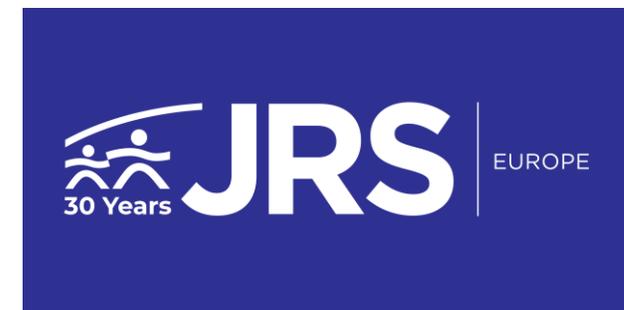


FONDATION COVIVIO – 1,7 M€ DE BUDGET SUR 5 ANS

16 ASSOCIATIONS SOUTENUES EN EUROPE



UN PROJET EUROPÉEN POUR L'ACCEUIL DES RÉFUGIÉS





RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

COVIVIO

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Rémunération fixe

- Montant fixe déterminé pour la durée du mandat, de **200 K€**

Rémunération variable

- Sans objet

Intéressement long-terme

- Sans objet

Autres éléments

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

Say on Pay ex-ante : résolution n°10

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Say on Pay ex-ante : résolutions n°11 et n°12

Rémunération fixe

- Montant fixe déterminé pour une période longue (sauf évènement particulier, la période du mandat, soit 4 ans) : **800 K€** pour le DG, **460 K€** pour le DGD

Rémunération variable

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

Intéressement long-terme

- Intéressement long-terme en actions, soumis à des conditions de performances :
 - > 30% = performances boursières relatives : TSR Covivio vs EPRA ex-UK
 - > 20% = performance boursière absolue : TSR Covivio
 - > 20% = respect des *guidances* d'Epra Earnings
 - > 30% = critères RSE : 15% : verdissement du patrimoine, 15% : engagement des équipes / féminisation des équipes
- Période d'acquisition de 3 ans / engagement de conservation à hauteur de 2 ans de rémunération fixe
- Cible (et plafond) = 40% de la rémunération fixe pour le DG, 1/3 pour le DGD

Autres éléments

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS

Say on Pay ex-ante : résolution n°13

Conseil d'administration

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

Comités spécialisés

- **Part fixe**/membre : 3 000 €/an
- Dotation complémentaire au Président du **Comité d'Audit** : 17 000 €/an
- Dotation complémentaire aux Présidents du **CSI**, du **CRN** et du **Comité RSE** : 12 000 €/an
- **Part variable** d'assiduité/membre :
 - ⇒ membres du CSI, du CRN et du Comité RSE : 2 000 €/séance
 - ⇒ membres du Comité d'Audit : 3 000 €/séance

Part variable supplémentaire pour les membres assistant physiquement à une réunion du Conseil ou de Comités

- pour les non-résidents Français : 2 000 € / séance
- pour les résidents Français : 1 000 € / séance

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

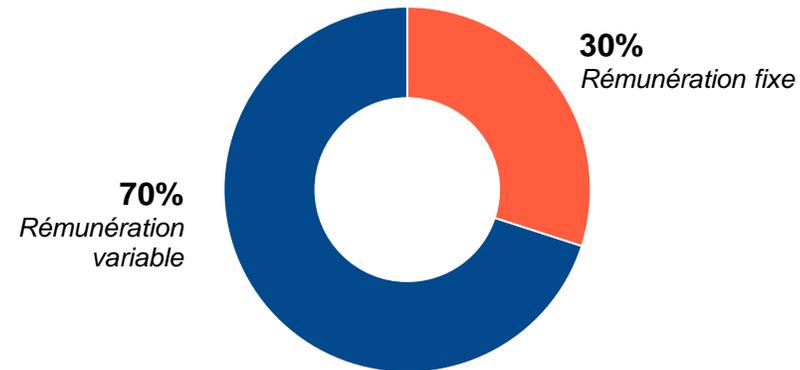
- Plafond de 800 K€
- Allocation aux éventuels censeurs de la même rémunération que les administrateurs

RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE DES MANDATAIRES SOCIAUX

Say on Pay ex-post global : résolution n°6

- Rémunération versée en 2023 par Covivio aux administrateurs et aux censeurs (en fonction jusqu'au 20 avril 2023) : **581,4 K€**

Rémunération fixe	■ 175,4 K€
Rémunération variable	■ 406 K€



RÉMUNÉRATION 2023 DE JEAN LUC BIAMONTI, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



Say on Pay ex-post individuel : résolution n°7

- Rémunération fixe de **200 K€**
- Aucune rémunération variable
- Aucune attribution d'actions

RÉMUNÉRATION 2023 DE CHRISTOPHE KULLMANN, DIRECTEUR GÉNÉRAL



Say on Pay ex-post individuel : résolution n°8

- Rémunération fixe de **800 K€**
- Part variable de **701 K€** (88% de la cible)
- Intéressement long-terme : actions de performance valorisées à **1 066 K€**

RÉMUNÉRATION 2023 D'OLIVIER ESTÈVE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ



Say on Pay ex-post individuel : résolution n°9

- Rémunération fixe de **460 K€**
- Part variable de **391 K€** (85% de la cible)
- Intéressement long-terme : actions de performance valorisées à **460 K€**



V. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SOMMAIRE

Assemblée générale ordinaire

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

Assemblée générale extraordinaire

- ▶ Rapport sur la réduction de capital par voie d'annulation d'actions (21^{ème} résolution)
- ▶ Rapport sur l'émission d'actions et/ou de diverses valeurs mobilières, avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription (22^{ème}, 23^{ème}, 24^{ème} et 25^{ème} résolutions)
- ▶ Rapport sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (27^{ème} résolution)

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 / 1^{ÈRE} RÉOLUTION

Opinion

- ▶ Certification des comptes **annuels** sans réserve ni observation

Justificatifs des appréciations – Points clés de l'audit

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

Vérifications spécifiques

- ▶ Nous n'avons pas d'observation sur :
 - *Le rapport de gestion ;*
 - *Le rapport sur le gouvernement d'entreprise ;*
 - *Les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote ;*
 - *Le format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel.*

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 / 2^{ÈME} RÉOLUTION

Opinion

- ▶ Certification des comptes **consolidés** sans réserve ni observation

Justificatifs des appréciations – Points clés de l'audit

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

Vérifications spécifiques

- ▶ Nous n'avons pas d'observation sur :
 - *Le rapport de gestion ;*
 - *Le format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel.*

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Convention autorisée au cours de l'exercice écoulé :

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^{ème}

- ▶ Convention conclue avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, en présence de la société Hotel N2, filiale de votre société :
 - Signature du pacte d'associés autorisé par votre Conseil d'administration du 21 février 2023 et conclu le 21 mars 2023, ayant pour objet de régir les relations des associés de la société Hotel N2, propriétaire du fonds de commerce hôtelier géré par la société Zoku.

La conclusion de cette convention permet à votre société de poursuivre le projet stratégique pour votre société en termes notamment de potentiel de création de valeur.

RAPPORTS SUR LES 22^{ÈME} À 25^{ÈME} ET 27^{ÈME} RÉOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Points spécifiques sur ces rapports :

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



VI. PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS





**RÉSOLUTIONS DE LA
COMPÉTENCE DE
L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
ORDINAIRE**

RÉSOLUTIONS

A TITRE ORDINAIRE

ÉTATS FINANCIERS

Résolutions 1 et 2

Approbation des comptes sociaux et consolidés clos le 31 décembre 2023

- Perte : 8 417 361,56 €
- Résultat net consolidé : -1 418 785 K€

AFFECTATION DU RÉSULTAT ET DIVIDENDE

Résolutions 3 et 4

Affectation du résultat, distribution du dividende et option pour le paiement en actions

- Dividende global : 333 321 083,70 €
- Dividende unitaire : 3,30 €/action
- Prix d'émission : 38.61 €/action



Dates clefs du dividende :

- Date de détachement : 19/04/2024
- Période d'option : du 23/04 au 07/05
- Date de paiement : 27/05/2024

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Résolution 5

Approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes et des conventions réglementées

RÉSOLUTIONS

A TITRE ORDINAIRE

SAY ON PAY EX POST GLOBAL

Résolution 6

Approbation des informations visées 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

SAY ON PAY EX POST INDIVIDUEL

Résolutions 7 à 9

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 : [résolution 7](#)
- à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général : [résolution 8](#)
- à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué : [résolution 9](#)

SAY ON PAY EX ANTE

Résolutions 10 à 13

Approbation de la politique de rémunération applicable :

- au Président du Conseil d'administration : [résolution 10](#)
- au Directeur Général : [résolution 11](#)
- au Directeur Général Délégué : [résolution 12](#)
- aux administrateurs : [résolution 13](#)

RÉSOLUTIONS

A TITRE ORDINAIRE

PROPOSITION DE RENOUVELLEMENT DE MANDATS

Résolutions 14 à 16

- Renouveaulement du mandat d'administrateur de M. Christophe Kullmann
résolution 14



Christophe Kullmann
Administrateur

Taux de participation 2023 :

✓ 100%

- Renouveaulement du mandat d'administratrice de Mme Catherine Soubie
résolution 15



Catherine Soubie
Administratrice indépendante

Taux de participation 2023 :

✓ 100%

- Renouveaulement du mandat d'administratrice de Mme Patricia Savin
résolution 16



Patricia Savin
Administratrice indépendante

Taux de participation 2023 :

✓ 100%

RÉSOLUTIONS

A TITRE ORDINAIRE

NOMINATION D'UN NOUVEAU COMMISSAIRE AUX COMPTE TITULAIRE

Résolution 17

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 D'UN AUDITEUR DE DURABILITÉ

Résolution 18

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

PROGRAMME DE RACHAT D'ACTION

Résolution 19

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

Pourcentage maximum du capital social 10%

Prix maximum d'achat par action 85 €

Durée de l'autorisation 18 mois

Montant maximum des fonds 500 M€

Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange



**RÉSOLUTIONS DE LA
COMPÉTENCE DE
L'ASSEMBLÉE
GÉNÉRALE
EXTRAORDINAIRE**

RÉSOLUTIONS

A titre extraordinaire

AUTORISATIONS FINANCIÈRES

Résolution 20

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

- Montant nominal maximal : 30,3 M€ (10% du capital)
- Durée : 26 mois
- Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

Résolution 21

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

- Montant nominal maximal : 10% du capital
- Durée : 18 mois

Résolution 22

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 DPS des actionnaires

- Montant nominal maximal : 75,75 M€ (25% du capital)
- Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 750 M€ ⁽¹⁾
- Durée : 26 mois
- Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

(1) Plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances

RÉSOLUTIONS

A titre extraordinaire

AUTORISATIONS FINANCIÈRES

Résolution 23

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 DPS des actionnaires, et pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire

- Délai de priorité obligatoire de 3 jours de bourse minimum pour les seules émissions d'actions
- Montant nominal maximal : 30,3 M€ (10% du capital)
- En l'absence de droit de priorité, plafond global de 10% du capital commun avec les résolutions 24 et 25
- Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 750 M€
- Durée : 26 mois
- Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

Résolution 24

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 DPS des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société

- Délégation distincte et autonome de la délégation prévue à la résolution 26
- Montant nominal maximal : 10% du capital (plafond global commun avec la résolution 25 et le cas échéant avec la résolution 23)
- Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 750 M€
- Durée : 26 mois
- Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

RÉSOLUTIONS

A titre extraordinaire

AUTORISATIONS FINANCIÈRES

Résolution 25

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

- Montant nominal maximal : 10% du capital (plafond global commun avec la résolution 24 et le cas échéant avec la résolution 23)
- Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 750 M€
- Durée : 26 mois à compter du 1^{er} mai 2024
- Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

Résolution 26

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

- Montant nominal maximal : 70 M€
- Durée : 12 mois

Résolution 27

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 DPS des actionnaires

- Montant nominal maximal : 500 K€ (0,17% du capital)
- Durée : 26 mois

RÉSOLUTIONS

A titre extraordinaire

MODIFICATIONS DES STATUTS

Résolution 28

Modification de l'article 3 (*Objet*) des statuts de la Société

- Inscription de la raison d'être de la Société et de 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
- Extension de l'activité exercée à titre accessoire aux activités de courtage en assurances pour le compte exclusivement des sociétés du groupe Covivio

POUVOIRS

Résolution 29

Pouvoirs pour formalités



VII. QUESTIONS DES ACTIONNAIRES



VIII. VOTE DES RÉSOLUTIONS



IX. AGENDA FINANCIER

COVIVIO - AGENDA FINANCIER

→ Activité du T1 2024 : **23 avril 2024 à 18h00**

→ Résultats du S1 2024 : **22 juillet 2024 à 8h00**

→ Activité du T3 2024 : **22 octobre 2024 à 18h00**



COVIVIO