

# 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**<sup>®</sup>  
EXCELLENT

  
**Osmoz**<sup>®</sup>

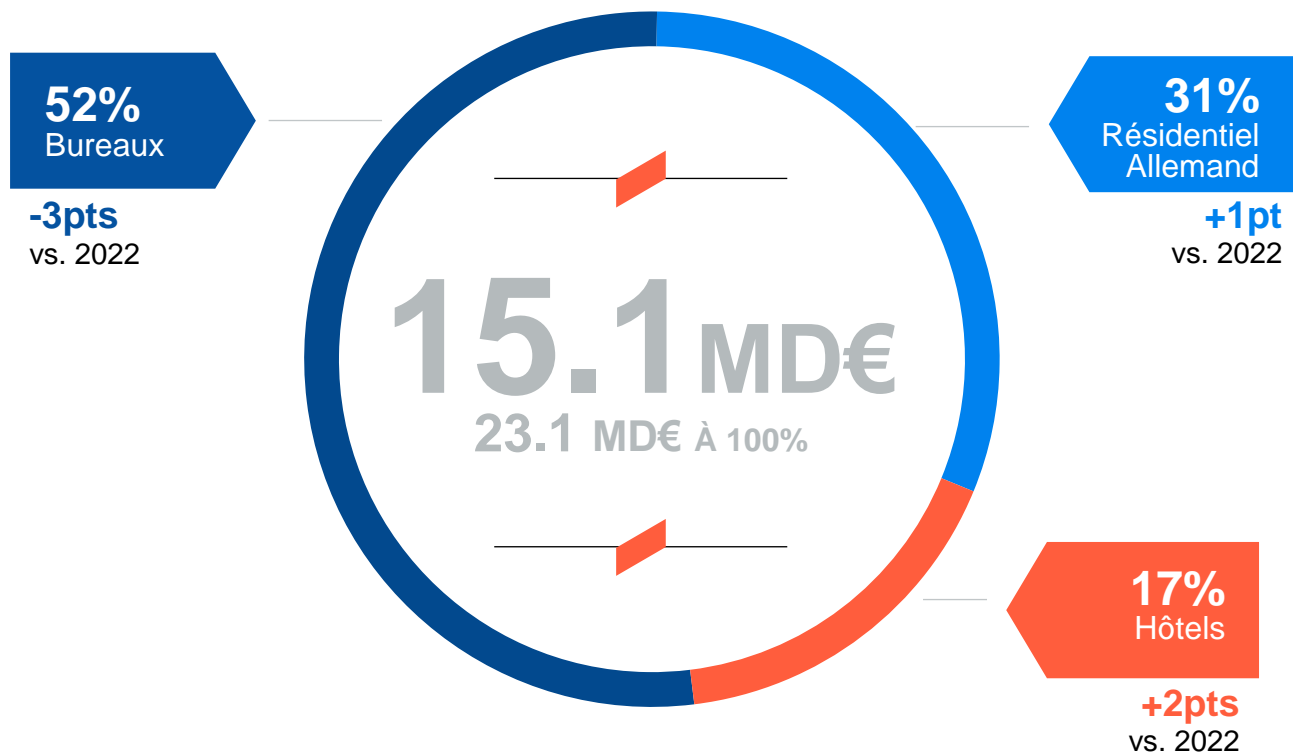
**R2S**  
READY 2 SERVICES

**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**

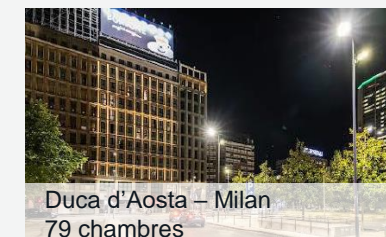
marge **-22%**  
(200 M€ à 100%)



**HÔTELS  
EN RÉGIONS**

**€66M**

marge **+2%**  
(152 M€ à 100%)



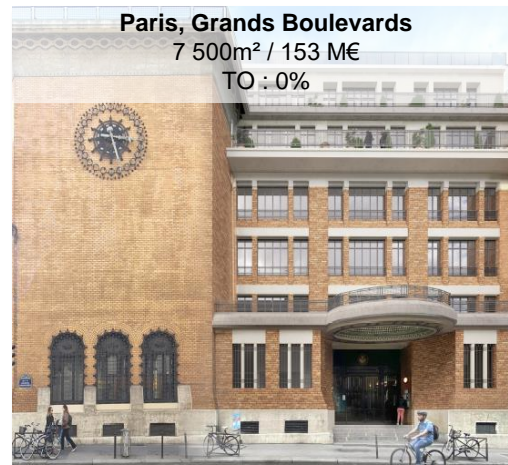
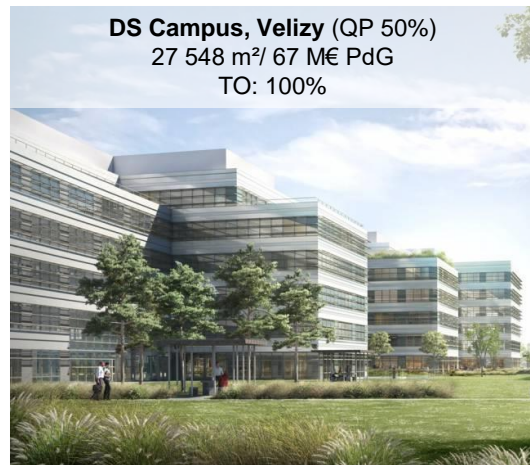
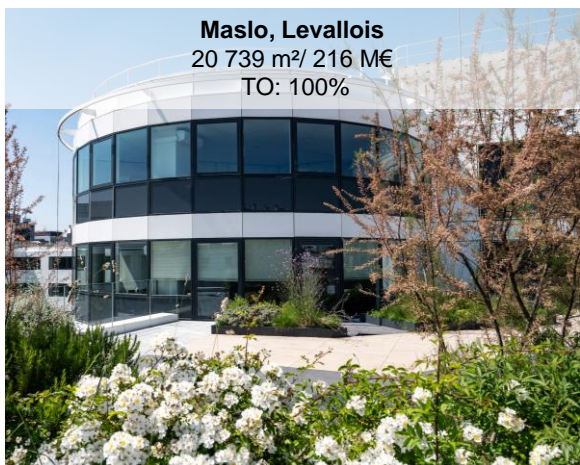
**ACTIFS NON  
STRATÉGIQUES**

**€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€
<b>Total</b>	<b>222 M€</b>	<b>118 M€</b>	<b>340 M€</b>



# CONTINUER À RÉINVENTER LA VILLE

2 PROJETS PARISIENS ENGAGÉS EN 2023

Poursuite de l'amélioration de la centralité

**920€/m<sup>2</sup>**  
LOYER CIBLE

 LIVRAISON **2027**

**Grands  
Boulevards  
Paris QCA  
7,500m<sup>2</sup>**

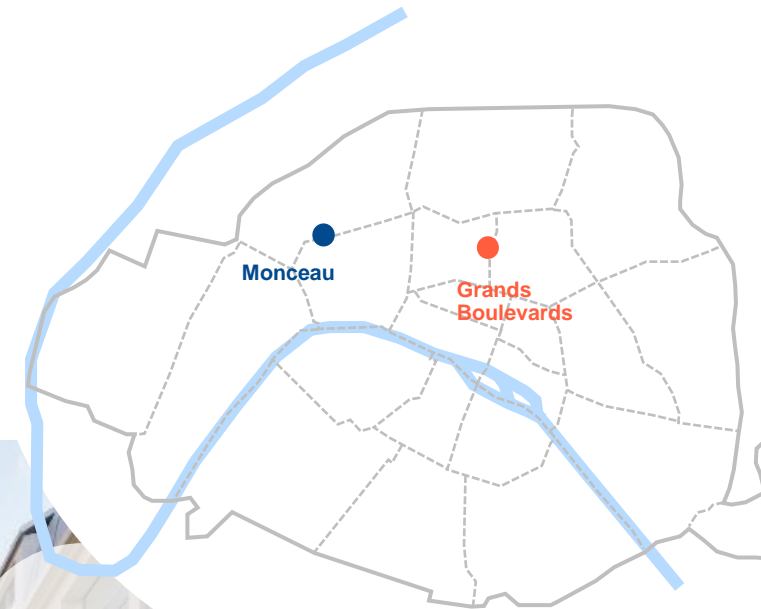
**950€/m<sup>2</sup>**  
LOYER CIBLE

 LIVRAISON **2025**

**Monceau  
Paris QCA  
11,200m<sup>2</sup>**




**~ 135 M€**  
Capex total

**6.5%**  
Rendement des capex



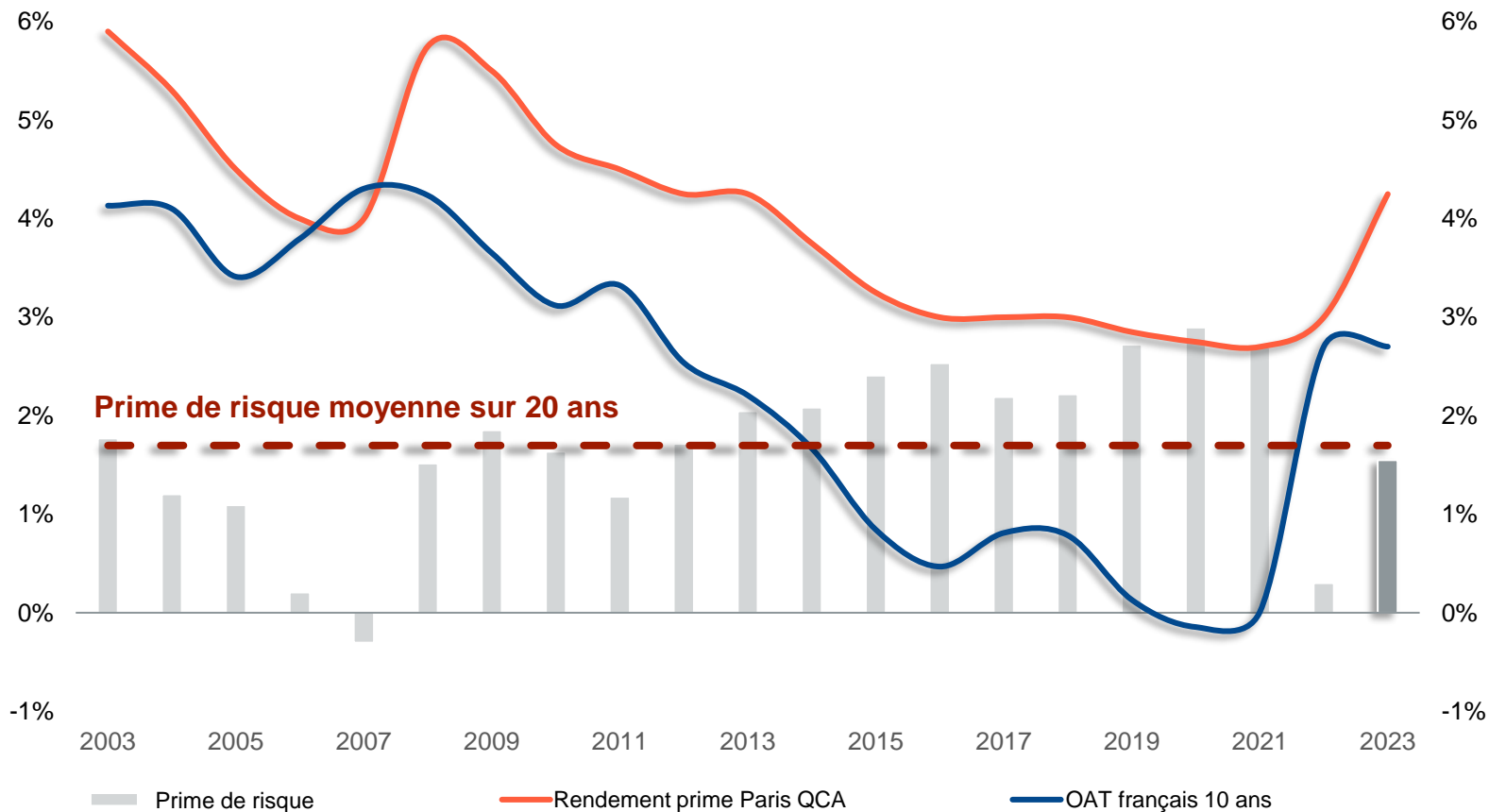


# AJUSTEMENT SIGNIFICATIF DES VALEURS EN 2023

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

### 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 m<sup>2</sup>**

### OFFRE DE SERVICES DE HAUT NIVEAU

**95%**  
taux d'occupation sur les sites Wellio

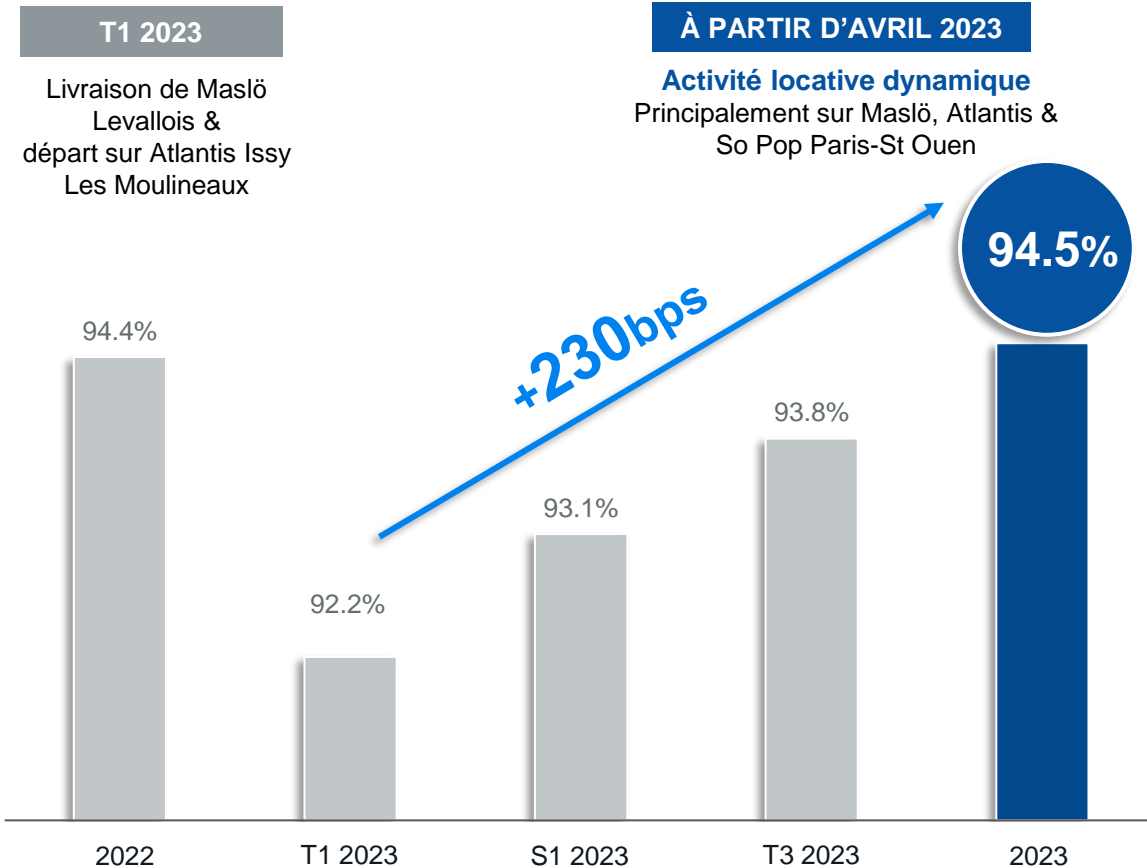
**100%**  
des nouveaux développements sont "Smart Ready"

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

**RENOUVELÉS**  
**50,900 m<sup>2</sup>**

# 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

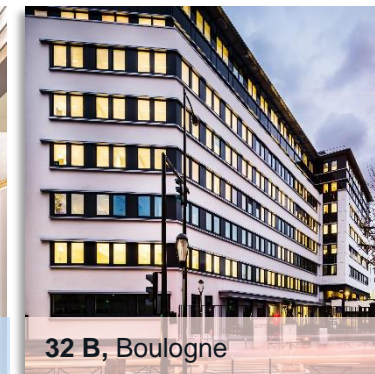
**+6.3%**

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

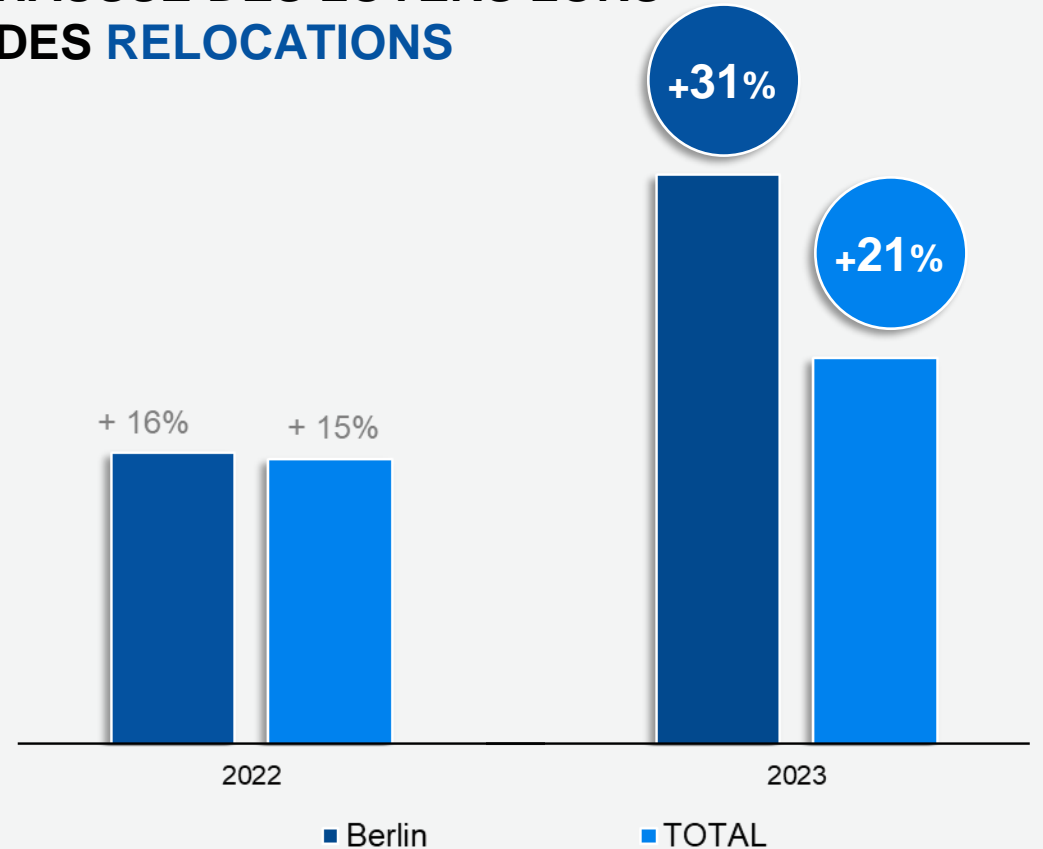
**+1.7%**  
Indexation

**+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
<b>TOTAL</b>	<b>633.0</b>	<b>1 010.8</b>	<b>648.0</b>	<b>+2.4%</b>	<b>+6.4%</b>	<b>96.7%</b>	<b>7.0</b>

**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

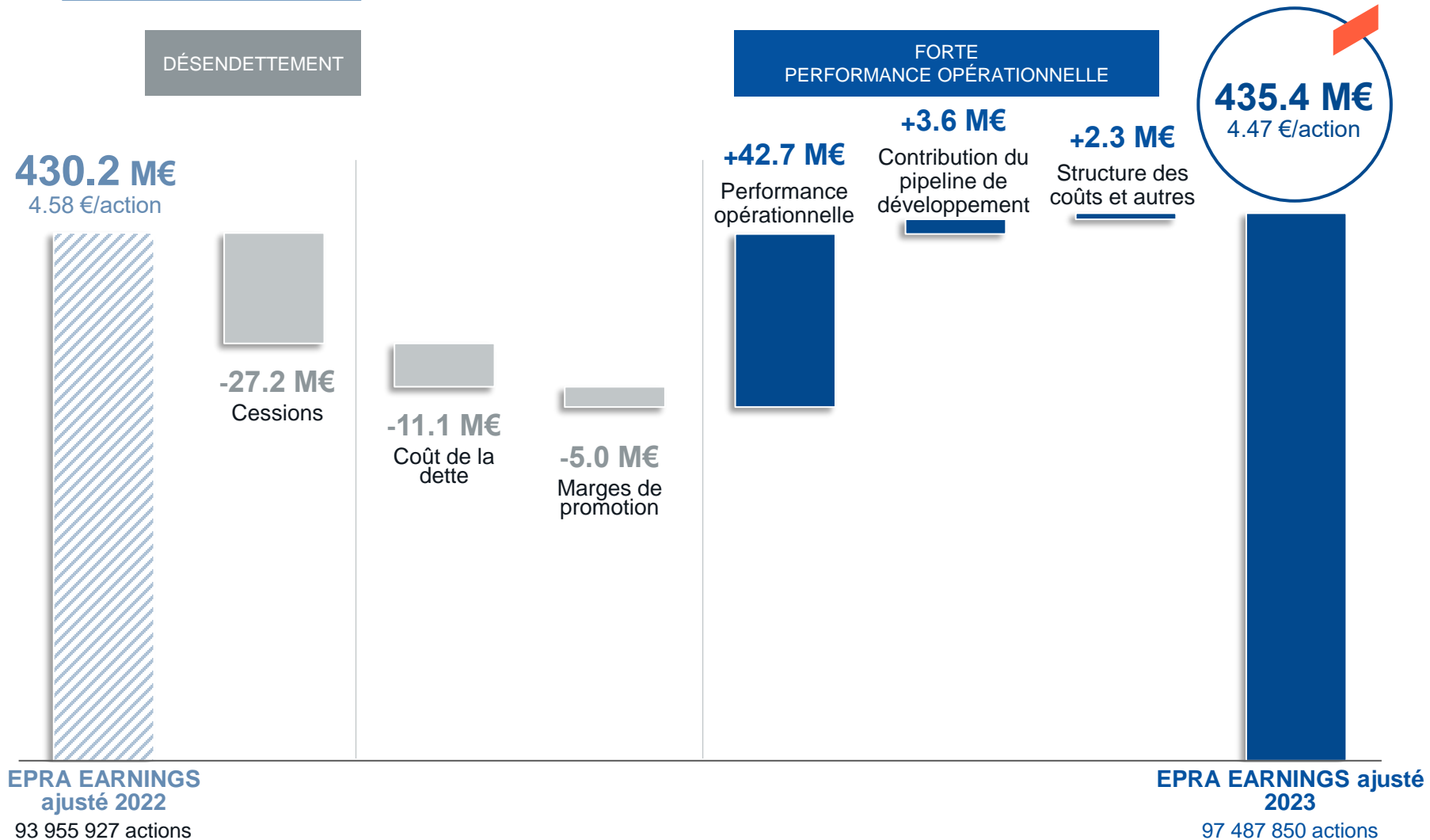




Actif de résidentiel allemand

### 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	
<b>EPRA NRV</b> (ANR de reconstitution)	En M€	11 040	9 327	-15.5%
	Par actions	117.0 €	92.6 €	-20.9%
<b>EPRA NTA</b> (ANR de continuation)	En M€	10 044	8 470	-15.7%
	Par actions	106.4 €	84.1 €	-21.0%
<b>EPRA NDV</b> (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%**<sup>(1)</sup> 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.
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>499.5</b>	<b>506.8</b>	<b>7.3</b>	<b>1.5%</b>
Résultat des ajustements de valeurs	-119.5	-1751.8	-1632.4	ns
Résultats de cessions	15.6	-37.4	-53.3	ns
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>395.4</b>	<b>-1 282.4</b>	<b>-1677.8</b>	<b>ns</b>
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
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>711.8</b>	<b>-1 554.1</b>	<b>-2265.9</b>	<b>ns</b>
Impôts différés	-75.2	156.6	231.8	ns
Impôts sur les sociétés	-15.8	-21.2	-5.4	34.2%
<b>Résultat net de la période - PdG</b>	<b>620.7</b>	<b>-1 418.8</b>	<b>-2039.5</b>	<b>ns</b>

- 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)



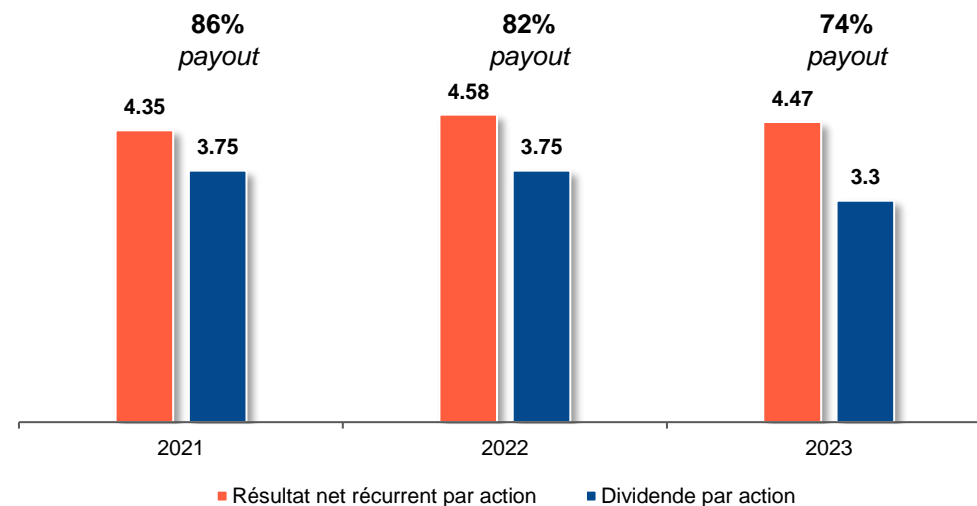
Chatillon, IRO

# 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

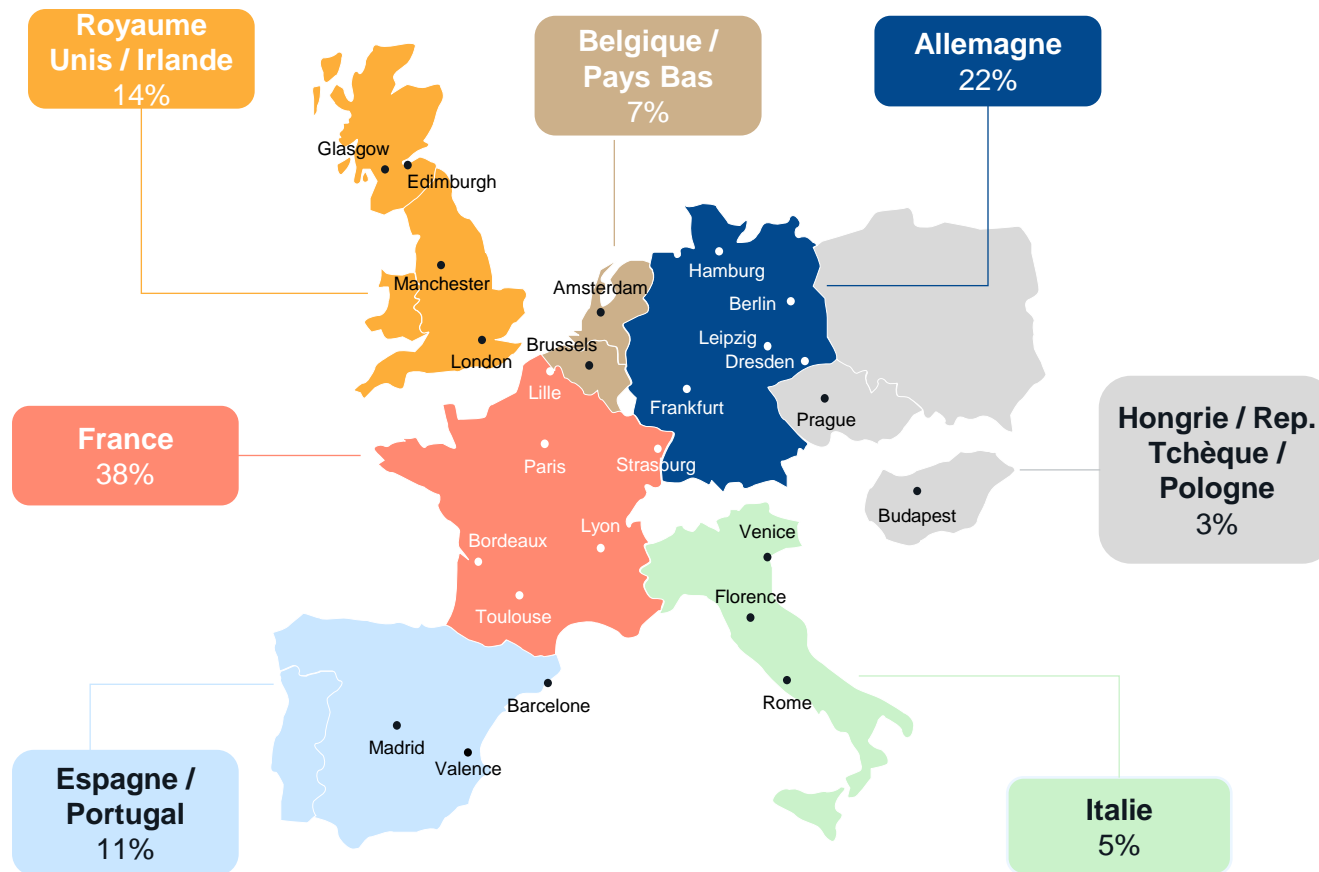
**313**

HÔTELS

**43,600**

CHAMBRES

## EXPOSITION AUX PRINCIPALES VILLES EUROPÉENNES









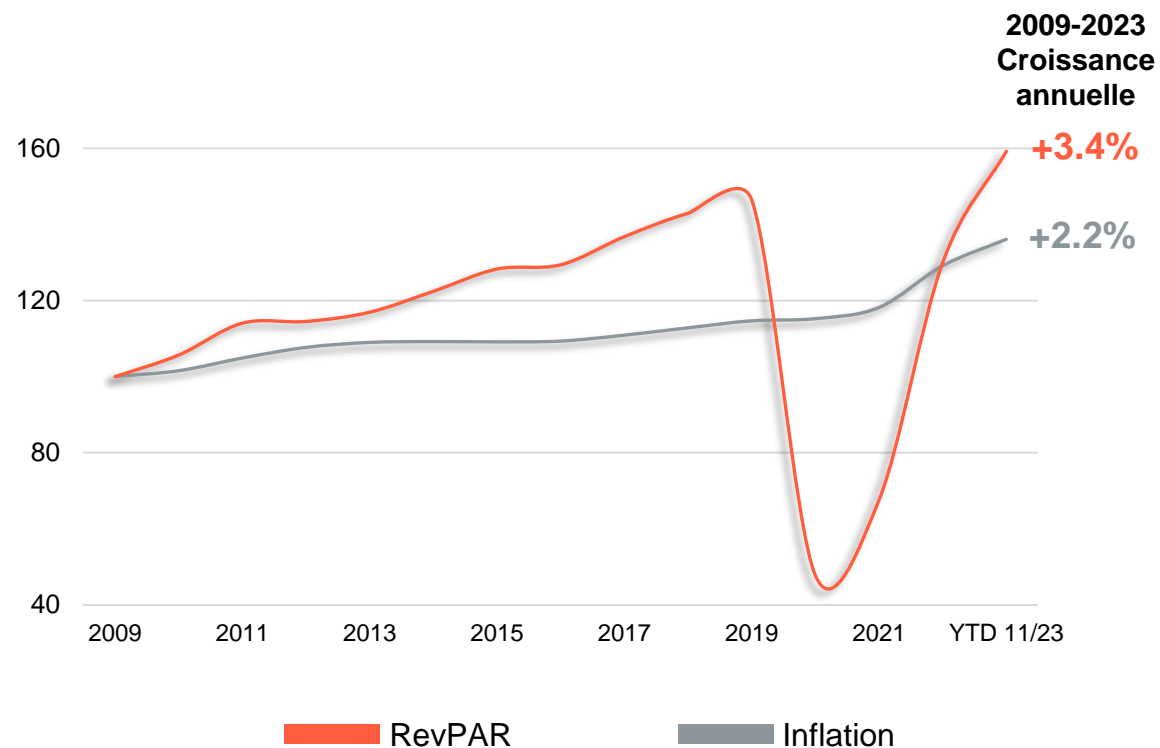
# MARCHÉ HOTELS - FORT REBOND ET COUVERTURE EFFICACE CONTRE L'INFLATION

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

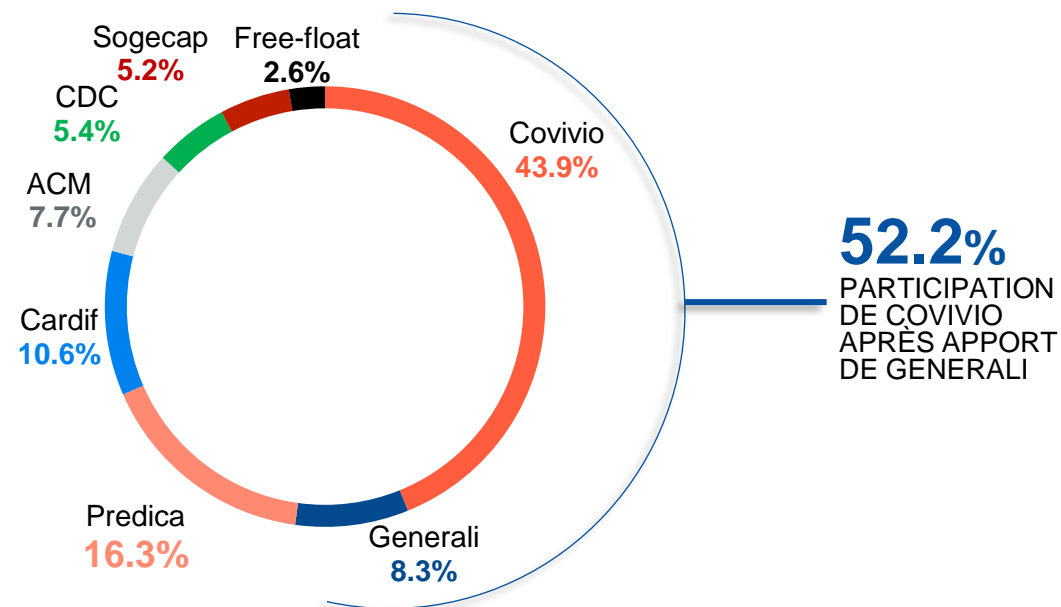
Parité d'échange après paiement des dividendes : 31 actions Covivio pour 100 actions Covivio Hotels

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

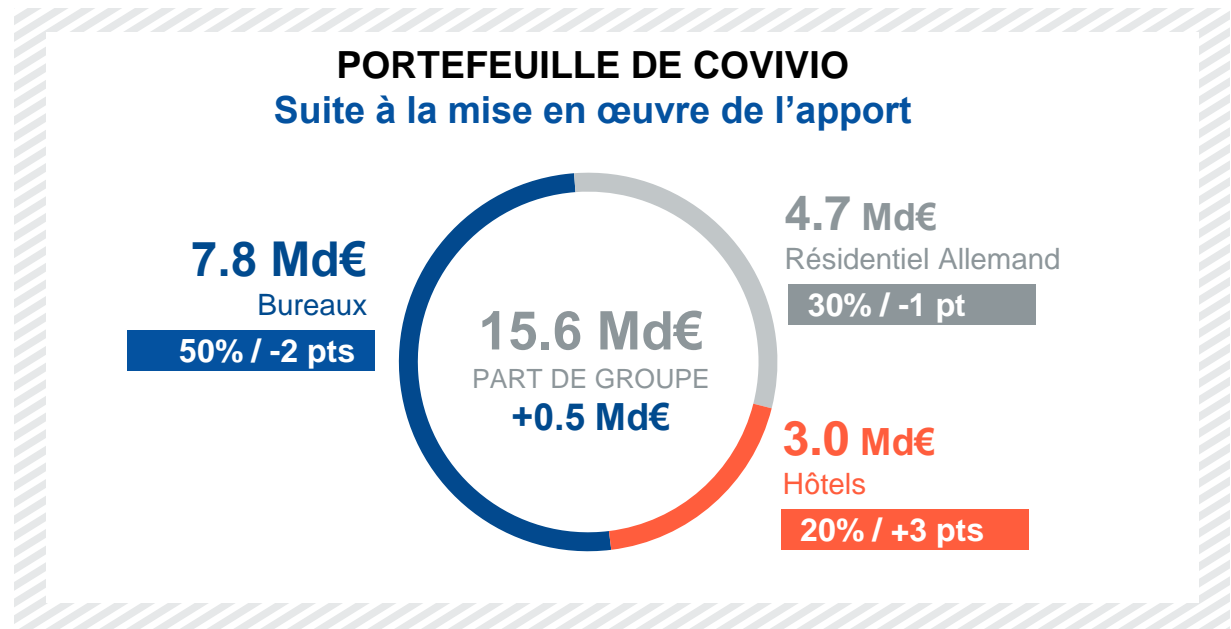
## Rationnel du projet

- ▶ 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**

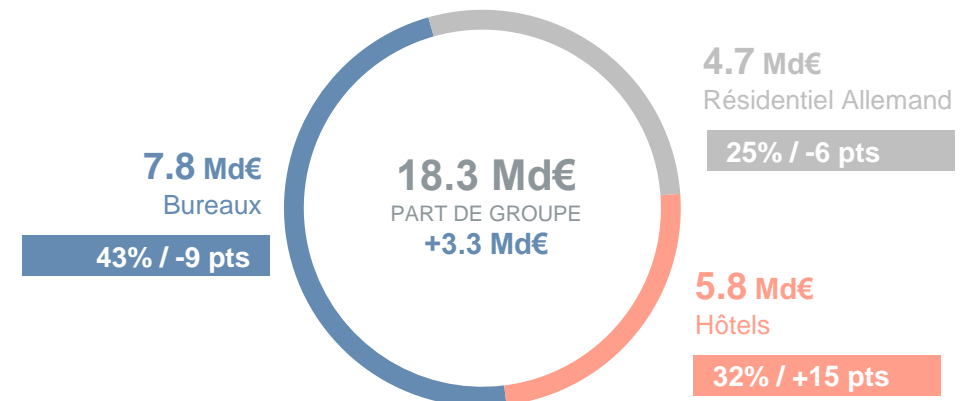
## Principaux impacts

- ✓ 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

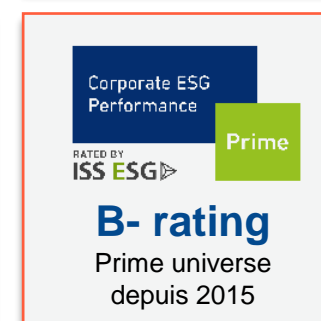
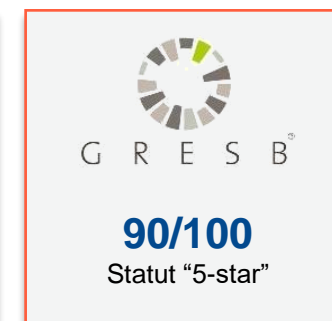
PENSER DES BÂTIMENTS DURABLES

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

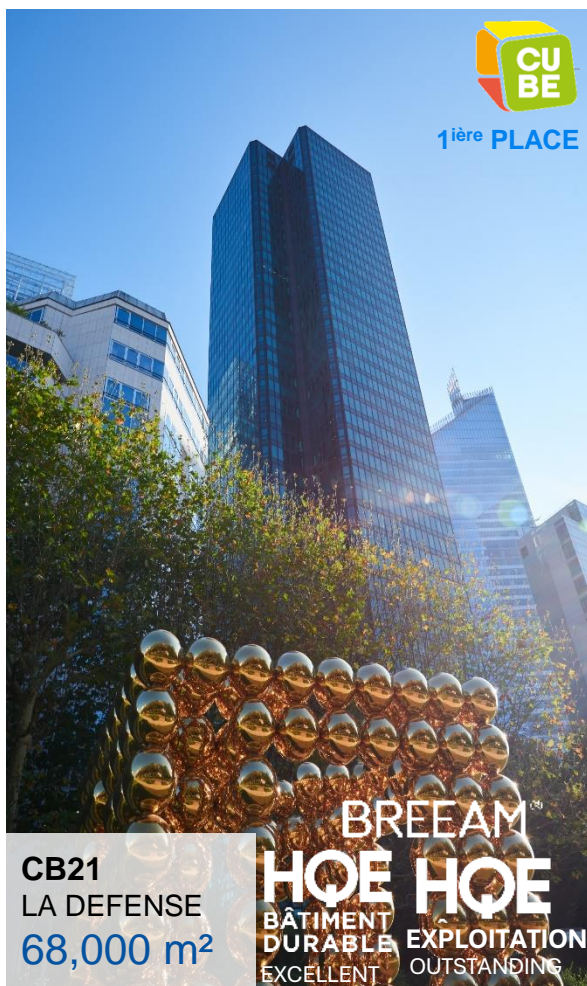
DÉVELOPPER LES TALENTS

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

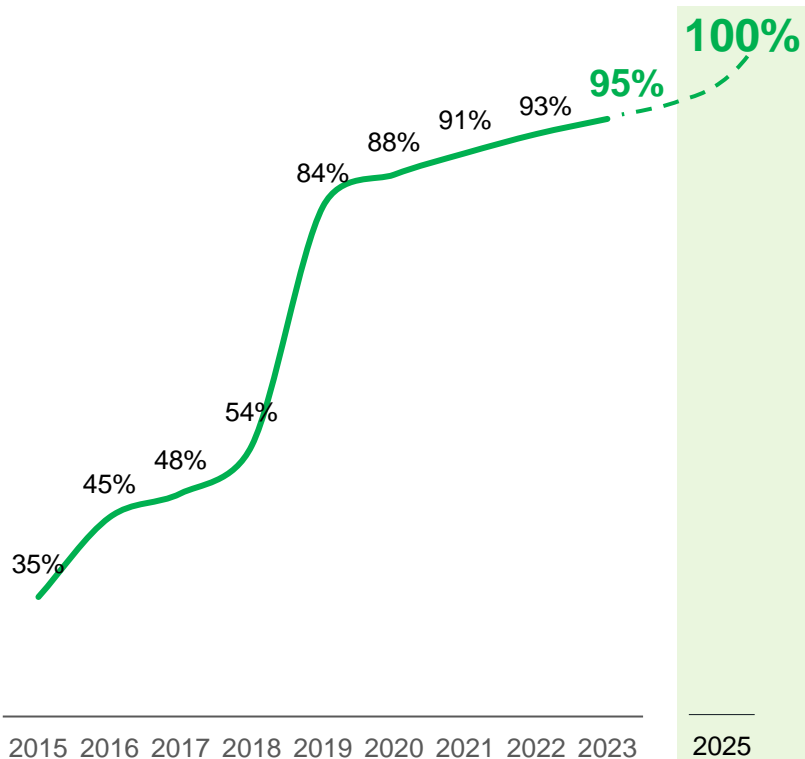
**-34%** économies d'eau entre 2019 et 2022

**&**

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

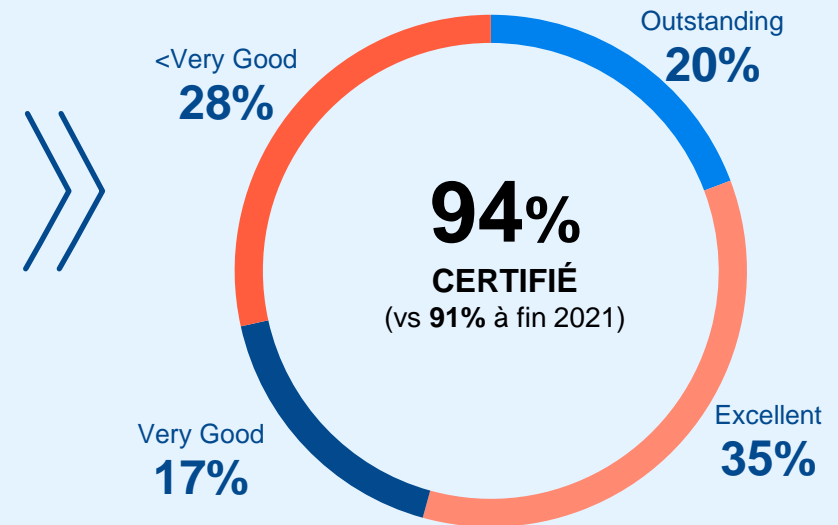
52% DU PORTEFEUILLE

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 1,000m<sup>2</sup> 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

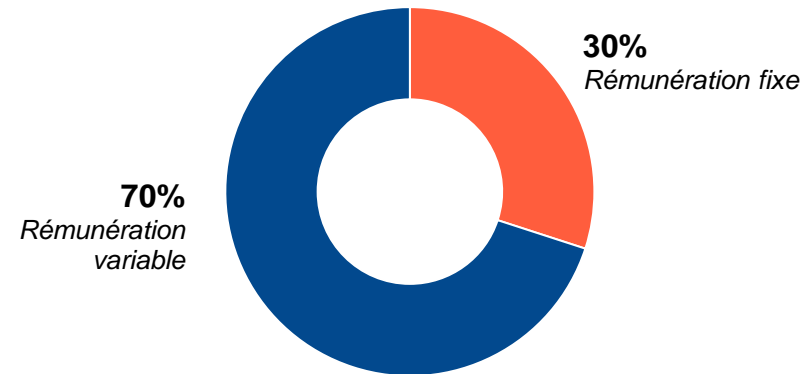
- Plafond de 800 K€
- Allocation aux éventuels censeurs de la même rémunération que les administrateurs

# 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<sup>ère</sup> résolution)
- ▶ Rapport sur les comptes consolidés (2<sup>ème</sup> résolution)
- ▶ Rapport spécial sur les conventions réglementées (5<sup>ème</sup> résolution)

## Assemblée générale extraordinaire

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

# RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023 / 1<sup>ÈRE</sup> 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<sup>ÈME</sup> 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<sup>ÈME</sup> 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<sup>ème</sup>

- ▶ 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<sup>ÈME</sup> À 25<sup>ÈME</sup> ET 27<sup>ÈME</sup> 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

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



**Christophe Kullmann**  
Administrateur

Taux de participation 2023 :

✓ 100%

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



**Catherine Soubie**  
Administratrice indépendante

Taux de participation 2023 :

✓ 100%

- Renouvellement 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 COMPTES 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€ <sup>(1)</sup>
- 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<sup>er</sup> 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**