



Paris, le 14 juin 2024

Compte-rendu de l'assemblée générale mixte des actionnaires réunie le 17 avril 2024

L'assemblée générale mixte des actionnaires de Covivio (« **Covivio** » ou également la « **Société** ») s'est réunie le mercredi 17 avril 2024 à 10 heures, au siège de sa Direction administrative, 10 rue de Madrid à Paris (75008), sous la présidence de Monsieur Jean-Luc Biamonti, Président du Conseil d'administration (le « **Conseil** »).

Après avoir précisé que l'assemblée générale est retransmise en direct et en différé sur le site internet de la Société, Monsieur Jean-Luc Biamonti a procédé aux formalités d'usage d'ouverture de la séance, notamment à la constitution du bureau en désignant la société Aterno, représentée par Monsieur Romolo Bardin, et la société ACM Vie, représentée par Monsieur François Morrisson, en qualité de scrutateurs, ainsi que Madame Joséphine Lelong-Chaussier, Directrice Juridique de Covivio, en qualité de secrétaire de l'assemblée générale.

Après avoir annoncé les quorums provisoires de 84,94% au titre de l'assemblée générale ordinaire et de 84,95% au titre de l'assemblée générale extraordinaire, Madame Joséphine Lelong-Chaussier a indiqué que l'ensemble des documents légaux et statutaires exigés pour la bonne tenue de l'assemblée générale a été déposé sur le bureau et que les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements applicables ont été tenus à la disposition des actionnaires sur le site Internet de Covivio à compter du 21 mars 2024, ainsi qu'au siège social de la Société. Puis elle a précisé que la Société a satisfait aux demandes de communication dont elle a été saisie.

La séance a été déclarée ouverte par Monsieur Jean-Luc Biamonti qui a rappelé que l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte 29 résolutions dont 19 présentées à titre ordinaire et 10 à titre extraordinaire.

1. SYNTHÈSE DU RAPPORT DE GESTION 2023

Monsieur Christophe Kullmann, Directeur Général et administrateur de Covivio, a débuté la présentation par une description du patrimoine diversifié de la Société (52% en bureaux, 31% en résidentiel et 17% en hôtels), centré sur les grandes métropoles européennes, valorisé à 23,1 Md€ (15,1 Md€ Part du Groupe).

Il a ensuite présenté l'activité de la Société en 2023, caractérisée par :

- une bonne dynamique de cessions, avec 720 M€ Part du Groupe de nouveaux accords de cessions, permettant de cristalliser la création de valeur et d'augmenter la qualité du portefeuille,
- 340 M€ d'investissements concentrés principalement sur les développements (222 M€) et les modernisations du patrimoine en exploitation (118 M€),
- la poursuite de l'amélioration de la centralité des actifs de bureaux, avec notamment deux projets parisiens engagés en 2023 représentant environ 135 M€ de capex et offrant un rendement sur travaux de 6,5%,
- l'ajustement significatif des valeurs des actifs (-10,2%), du fait de l'évolution des taux d'intérêt,
- la reconstitution d'une prime de risque immobilière.

Puis Monsieur Christophe Kullmann a commenté l'activité locative soutenue en 2023 dans les trois secteurs d'activité, marquée par :

- 130.900 m² de bureaux loués ou renouvelés en 2023, grâce à la centralité et l'accessibilité des actifs, leur qualité environnementale et l'offre de services de haut niveau qui y est déployée,
- le rebond du taux d'occupation des bureaux, générant une croissance des loyers à périmètre constant de +5,2%,
- la hausse des loyers hôteliers à périmètre constant de +13%, représentant une progression à périmètre constant de +9% pour les loyers fixes et de +19% pour les loyers variables, ainsi qu'une évolution de l'EBITDA en murs et fonds de +19% à périmètre constant,
- l'accélération en 2023 de la croissance locative sur le résidentiel allemand, de +3,9% à périmètre constant, qui s'explique par le niveau élevé du taux d'occupation de 99,1% et par la forte réversion des loyers de +21% en moyenne,
- la progression des revenus locatifs qui s'établissent à 648 M€ (Part du Groupe) à fin 2023, représentant une augmentation de +6,4% à périmètre constant, du fait notamment de l'inflation et de la hausse des revenus variables hôteliers.

La parole a ensuite été donnée à Monsieur Paul Arkwright, Directeur Financier, afin de présenter les résultats financiers de l'exercice 2023, lesquels témoignent de performances solides tant financières qu'opérationnelles, et marqués notamment par :

- un résultat net récurrent 2023 de 435,4 M€ (4,47 €/action), en augmentation de +1% sur un an malgré les cessions (727 M€), supérieur de +6% à la guidance initiale (410 M€) et de +4% à la guidance révisée en juillet (420 M€),
- des ANR directement impactés par la baisse des valeurs,
- la solidité du bilan de la Société, caractérisée par des indicateurs de dette résilients, un profil de couverture solide, une dette sécurisée et le doublement de la liquidité, permettant de couvrir les besoins de financement d'ici fin 2026, et qui ont contribué à la confirmation de la notation de crédit BBB+, perspective stable,
- un résultat net Part du Groupe de -1.419 M€, fortement impacté par la baisse de valeur des actifs de -1.752 M€.

Monsieur Paul Arkwright a ensuite précisé que le Conseil a proposé de fixer le montant du dividende de l'exercice 2023 à 3,30 €/action, avec une option de paiement en actions, puis a exposé les modalités, le calendrier ainsi que la fiscalité applicable aux actionnaires personnes physiques domiciliés en France. Il a conclu en évoquant le retour à un paiement du dividende uniquement en numéraire au titre de l'exercice 2024, avec un taux de distribution supérieur à 80%.

2. PROJET DE RENFORCEMENT EN HOTELLERIE

Monsieur Jean-Luc Biamonti a indiqué que l'opération de renforcement en hôtellerie, annoncée au marché le 22 février 2024, est en ligne avec la stratégie et permettrait d'accélérer le rééquilibrage du patrimoine de Covivio.

La parole a été donnée à Monsieur Christophe Kullmann, qui a rappelé la volonté d'augmentation de l'exposition de Covivio au secteur hôtelier ainsi qu'au capital de la société Covivio Hotels, plateforme hôtelière paneuropéenne de premier plan, dont la valeur du patrimoine est de 5,8 Md€ à fin 2023. Il a indiqué que ce secteur d'activité, qui a connu un fort rebond post Covid, surperforme l'inflation de façon régulière sur le long terme.

Puis, après avoir présenté les modalités et conditions de l'opération résultant de la conclusion le 21 février 2024 d'un projet de contrat d'apport en nature aux termes duquel les entités du groupe Generali se sont engagées à apporter à la Société l'intégralité des 12.316.445 actions Covivio Hotels dont ils sont propriétaires en échange d'actions Covivio, sur la base d'une parité de 31 actions Covivio pour 100 actions Covivio Hotels (l' « **Apport en nature** »), Monsieur Christophe Kullmann a précisé que la réalisation définitive de l'Apport en nature le 19 avril 2024 aura pour effet de porter 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 simplifiée (l' « **OPE** ») sur la totalité des actions non encore détenues directement ou indirectement.

Monsieur Christophe Kullmann a ensuite exposé les principaux impacts de la réalisation de cette opération, qui serait relative en termes de résultats et aurait un effet positif sur le niveau d'endettement.

3. SYNTHÈSE DU RAPPORT DU CONSEIL SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Avant de présenter les principaux éléments du rapport du Conseil sur le gouvernement d'entreprise, Monsieur Jean-Luc Biamonti a commenté les résultats de l'exercice 2023. Il a précisé que, dans un environnement complexe, marqué en particulier par un marché de l'investissement au ralenti, les performances opérationnelles ont été remarquables, bien que les indicateurs d'ANR aient été impactés par la baisse des valeurs, permettant ainsi à la Société d'afficher un résultat meilleur que prévu, en hausse par rapport à 2022, et ce en dépit de l'effet des cessions.

Puis, Monsieur Jean-Luc Biamonti a souligné plus particulièrement :

- les travaux menés par le Conseil en vue notamment d'adapter continuellement la stratégie de l'entreprise à l'évolution de l'environnement économique et financier,
- les plans d'actions à moyen terme liés aux grandes orientations stratégiques, définis lors du séminaire stratégique qui s'est réuni en juin 2023,
- la pertinence de la stratégie de diversification pays et produits de Covivio, et la concentration sur la centralité des actifs et l'offre de services,
- les travaux du Comité RSE sur lequel le Conseil s'est appuyé pour suivre les objectifs ambitieux permettant de relever le défi climatique,
- la poursuite des travaux prospectifs du Comité des parties prenantes, qui s'est réuni à deux reprises pour aborder notamment des thèmes liés à la fracture du lien social, aux façons de redonner une place dans la ville aux plus fragiles, et mener également des réflexions sur les pistes concrètes pour créer de la mixité et des rythmes collectifs, débats qui sont venus nourrir la réflexion stratégique long terme du Conseil,
- la montée en puissance de la Fondation Covivio, qui soutient maintenant 16 associations en France, en Italie et en Allemagne, avec souvent des partenariats sur 3 ans avec des associations engagées pour l'égalité des chances,
- l'investissement de la Société dans ses outils, notamment informatiques, pour poursuivre la mise en place d'un ERP européen et renforcer sa protection contre les cyberattaques.

Enfin, après avoir souligné le positionnement de Covivio, Monsieur Jean-Luc Biamonti a indiqué que le Conseil veillera à ce que la Société continue de s'adapter avec agilité et réactivité aux fluctuations de l'environnement.

4. SYNTHÈSE DE LA RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE DE L'ENTREPRISE

Monsieur Yves Marque a rappelé les 4 piliers de la politique RSE de Covivio :

- les bâtiments durables visant à concevoir et gérer un immobilier résilient contribuant à la transition climatique,
- le bien-être des utilisateurs au sein d'une ville responsable,
- le développement des talents,
- l'application des meilleurs standards de gouvernance et d'éthique.

Il a ensuite rendu compte de la progression chiffrée des différents objectifs, en soulignant notamment :

- les priorités stratégiques mises en place pour atteindre les ambitions de réduction de la trajectoire carbone de -40% entre 2010 et 2030 visant à :
 - favoriser les développements à faible émission carbone,
 - diminuer les émissions carbone et la consommation d'énergie,
 - exploiter les énergies renouvelables,
 - limiter la consommation d'eau.
- la certification environnementale du portefeuille immobilier qui s'établit à 95% à fin 2023,
- la rénovation complète du bâtiment existant de l'actif *l'Atelier*, siège européen de la Société, qui constitue la vitrine de la stratégie et du savoir-faire de Covivio en matière d'ESG,
- l'approbation à 94% de la résolution dite *Say on Climate* par l'assemblée générale du 20 avril 2023 et la proposition d'inscription statutaire de la raison d'être de Covivio qui sera soumise aujourd'hui au vote des actionnaires,
- le fort engagement sociétal, de par le soutien de la fondation Covivio en Europe dans le cadre de partenariats long terme, avec notamment un projet européen pour l'accueil des réfugiés.

Enfin, Monsieur Yves Marque a présenté la politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2024 et leur rémunération au titre de l'année 2023 dans le cadre du vote sur le « Say-on-Pay » *ex-ante* et *ex-post* soumis à l'approbation des actionnaires.

5. SYNTHÈSE DES RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Madame Anne Herbein a présenté, au nom du collège des commissaires aux comptes, une synthèse de leurs rapports annuels établis dans le cadre de la clôture des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et des résolutions présentées en Assemblée Générale.

6. PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS ET QUESTIONS DES ACTIONNAIRES

Madame Joséphine Lelong-Chaussier a présenté l'ensemble des résolutions sur lesquelles l'assemblée générale était appelée à délibérer.

Puis Monsieur Jean-Luc Biamonti, après avoir précisé qu'aucune question écrite d'actionnaire n'a été adressée à la Société, a ensuite invité les actionnaires à prendre la parole.

La synthèse des débats est présentée ci-après :

Un premier actionnaire s'interroge sur les activités (i) de transformation de bureaux en résidentiel et (ii) de coworking, ainsi que sur l'avancement du plan de cessions depuis la clôture de l'exercice 2023.

Monsieur Jean-Luc Biamonti indique que la reconversion de bureaux en résidentiel constitue une opportunité de défendre la valeur pour certains des actifs les moins bien localisés sur le marché du bureau. Monsieur Christophe Kullmann poursuit en faisant part de la création en 2016 d'une équipe interne disposant du savoir-faire pour développer cette activité. 2 600 logements ont été livrés ou sont en cours de redéveloppement.

Il ajoute que l'activité de coworking développée par Wellio permet de valoriser au mieux les actifs immobiliers de la Société en offrant davantage de services aux occupants, et précise que cette activité vient en soutien au métier d'investisseur immobilier.

Enfin, il indique que le Groupe est en avance dans la réalisation de son plan de cessions communiqué fin 2022 au marché pour un montant de 1,5 Md€ d'ici fin 2024, avec près de 920 M€ déjà sécurisés à fin 2023. Un point précis sur l'avancement de ce plan sera communiqué au marché lors de l'annonce des résultats du premier trimestre 2024.

Un second actionnaire, après avoir fait part de son intérêt pour le support de présentation de l'assemblée générale mis à la disposition des actionnaires, s'interroge sur l'évolution des performances du résidentiel allemand et souhaiterait savoir si Covivio envisage de poursuivre ses investissements dans ce secteur d'activité.

M. Jean-Luc Biamonti souligne que Covivio a bénéficié de la forte hausse des valorisations des actifs depuis leur acquisition. Il précise que ces valeurs tendent aujourd'hui à se stabiliser du fait notamment de la législation allemande qui limite les augmentations de loyers à un niveau inférieur à l'inflation.

Monsieur Christophe Kullmann poursuit en rappelant l'importance des écarts de valorisation entre l'Allemagne et le reste de l'Europe, facteur à l'origine de la décision d'investissement dans ce secteur d'activité. Puis il fait part de la volonté de conserver cette participation à hauteur aujourd'hui de 31% du patrimoine, même si le potentiel de croissance demeure plus faible qu'à son origine.

Un troisième actionnaire s'interroge sur la parité d'échange proposée aux actionnaires de Covivio Hotels dans le cadre de l'OPE simplifiée initiée par Covivio sur les actions Covivio Hotels à l'issue de la réalisation définitive de l'Apport en nature. Il souhaiterait également connaître :

- *les raisons de l'inscription au passif du bilan social de l'exercice 2023 du résultat de -55 M€ de l'établissement italien ; et*
- *le taux d'occupation ainsi que le pourcentage d'impayés du patrimoine résidentiel.*

M. Jean-Luc Biamonti indique que les actionnaires de Covivio Hotels qui souhaitent apporter leurs titres à l'OPE simplifiée se verront proposer la même parité d'échange que celle retenue pour l'opération d'Apport en nature, soit 31 actions Covivio pour 100 actions Covivio Hotels apportées.

Sur la seconde question, M. Paul Arkwright rappelle que l'établissement stable italien résulte de la fusion-absorption de la société Beni Stabili réalisée fin 2018, au terme de laquelle Covivio est tenu de publier les comptes de cet établissement au sein de ses comptes sociaux.

Enfin, M. Christophe Kullmann rappelle que le taux d'occupation du patrimoine résidentiel est de 99,1% à fin 2023 et précise que la vacance porte sur les seuls logements inscrits au plan de cessions dans le cadre d'une vente à la découpe. Il ajoute que le taux d'impayé est extrêmement faible du fait de la pénurie importante de logements, notamment à Berlin, et du risque accru d'expulsion auxquels les locataires sont exposés en cas d'impayés.

Un quatrième actionnaire souhaiterait savoir si l'OPE fera l'objet d'une réouverture et s'interroge sur la situation locative de l'actif « l'Atelier » jusqu'à son redéveloppement finalisé en 2024.

M. Jean-Luc Biamonti répond que l'OPE étant réalisée selon la procédure simplifiée, elle ne sera pas rouverte après la publication par l'Autorité des marchés financiers du résultat de l'offre.

M. Christophe Kullmann poursuit en indiquant que l'actif « l'Atelier » résulte d'une opération d'externalisation réalisée au début des années 2000 avec Orange, au terme de laquelle Orange s'est engagée à signer des baux longue durée sur les immeubles cédés. Il ajoute que les travaux de redéveloppement ont débuté à l'issue de la libération de cet actif par Orange intervenue en 2019.

Un cinquième actionnaire souhaiterait savoir pourquoi il n'est pas proposé aux actionnaires de souscrire au paiement du dividende en actions à l'unité supérieure.

Après avoir rappelé que les modalités de l'option de paiement du dividende en actions sont identiques à celles proposées en 2023, M. Christophe Kullmann indique que l'actionnaire qui ne peut se voir attribuer un nombre entier d'actions se verra indemniser par une soulte en espèces.

Un sixième actionnaire souhaiterait savoir si l'annonce faite au marché d'un taux de distribution supérieur à 80% au titre du dividende de l'exercice 2024 est le signe d'une anticipation de la fin de la crise.

M. Jean-Luc Biamonti rappelle que le paiement du dividende en actions demeure une faculté offerte aux actionnaires, qui peuvent choisir le règlement du dividende en numéraire. Il ajoute que cette option, couplée à une baisse du montant unitaire du dividende, permet de préserver le bilan de la société pour les années futures. Il indique qu'au regard notamment du niveau des ajustements de valeurs et de la stabilisation des taux d'intérêts, la crise tend à s'apaiser bien qu'elle ne soit pas complètement achevée.

M. Christophe Kullmann poursuit en précisant que la stabilisation des taux d'intérêts, voire l'anticipation d'une baisse des taux, ainsi que les premiers échanges avec les experts, tendent à confirmer la fin des ajustement de valeurs, justifiant l'annonce faite au marché sur le niveau de dividende de l'exercice 2024.

Un septième actionnaire souhaiterait savoir pourquoi la Société n'a pas procédé au rachat de ses propres actions pour bénéficier de la décote du cours de bourse.

M. Christophe Kullmann indique que le rachat par la Société de ses propres actions serait contradictoire avec la priorité fixée par le Conseil de préserver le bilan de la Société, rendu possible par la réduction des travaux d'investissement, l'accélération du plan de cessions et le maintien des fonds propres de la Société au moyen notamment de l'option de paiement du dividende en actions.

Un dernier actionnaire s'interroge sur le marché des bureaux en Italie.

M. Jean-Luc Biamonti rappelle que les actifs de bureaux détenus en Italie par Covivio sont quasi exclusivement situés à Milan et bénéficient de la prospérité de cette zone géographique. M. Christophe Kullmann poursuit en mettant l'accent sur le taux élevé d'occupation des bureaux milanais de 99%, à un niveau supérieur au taux d'occupation moyen du portefeuille bureaux. Après avoir fait part des projets de développement en cours en parallèle des arbitrages menés sur certains actifs, il salue également les performances du portefeuille d'actifs italiens Telecom Italia détenu en partenariat.

7. VOTE DES RESOLUTIONS

A la suite de cette session de questions/réponses, et après avoir annoncé le quorum définitif de 84,96% au titre de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire, Madame Joséphine Lelong-Chaussier a

invité les actionnaires à visionner en images les modalités de fonctionnement des tablettes de vote, puis a soumis au vote des actionnaires les vingt-neuf résolutions inscrites à l'ordre du jour.

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

Les résultats des votes de l'ensemble des résolutions ainsi que l'accès au webcast de l'Assemblée Générale sont disponibles sur le site internet de Covivio à l'adresse suivante :

<https://www.covivio.eu/fr/finance/investisseurs-et-actionnaires/assemblees-generales/assemblee-avril-2024/>.