COVIVIO

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

17 AVRIL 2025

SOMMAIRE

I. RAPPORT DE GESTION 2024

II. RAPPORT DU CONSEIL D’ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE

III. RESPONSABILITÉ SOCIALE DE L’ENTREPRISE

IV. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DE L’AUDITEUR DE DURABILITÉ

V. PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS

VI. QUESTIONS DES ACTIONNAIRES

VII. VOTE DES RÉSOLUTIONS

VIII. AGENDA FINANCIER

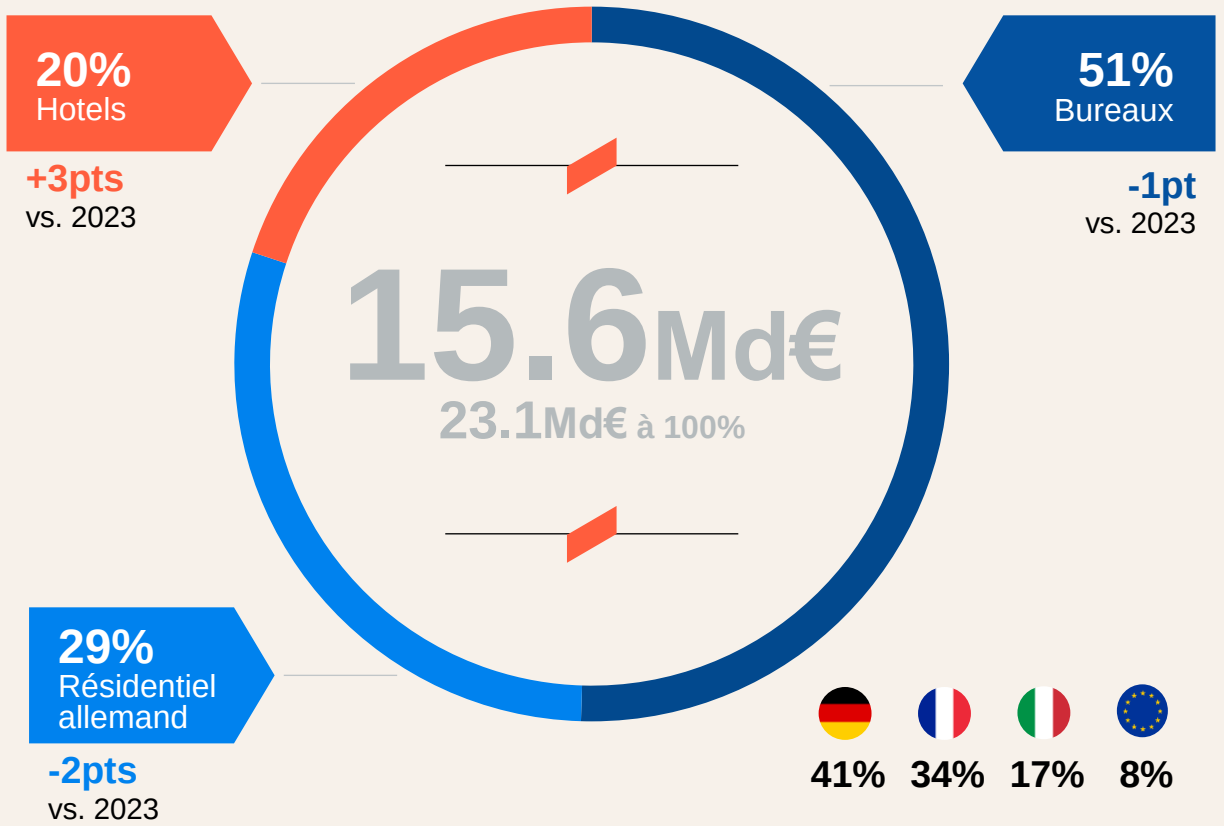
COVIVIO

I.
RAPPORT DE GESTION 2024

L'Atelier - Paris QCA

COVIVIO : UN PORTEFEUILLE CENTRAL ET DIVERSIFIÉ

Répartition du patrimoine



BUREAUX

- **94%** dans les centres-villes et les grands centres d'affaires
- **Taux d'occupation élevé** : **95%**

RESIDENTIEL ALLEMAND

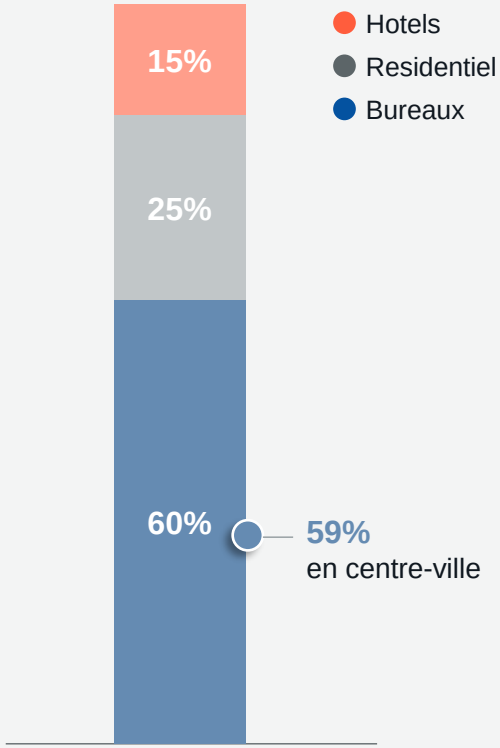
- **57%** à Berlin et **27%** en RNW
- **Positionnement qualitatif** sur le marché

HOTELS

- **Localisations prime:** 8.9/10 note Booking.com
- Taux d'effort raisonnable : **~60%**

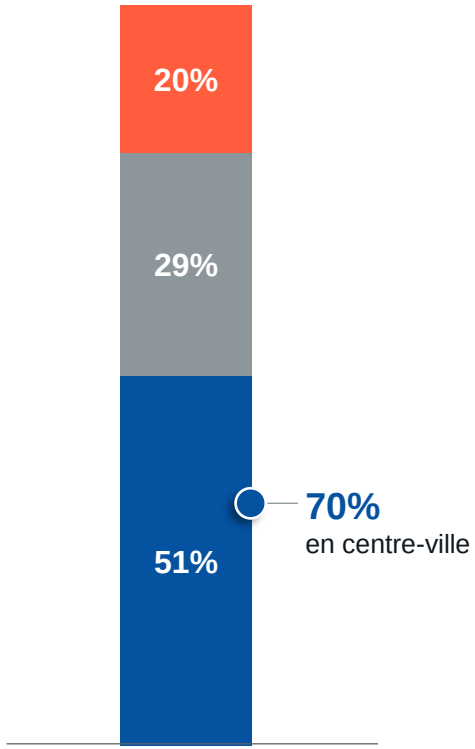
RÉÉQUILIBRAGE DU PATRIMOINE ET AMÉLIORATION DE LA CENTRALITÉ

2020



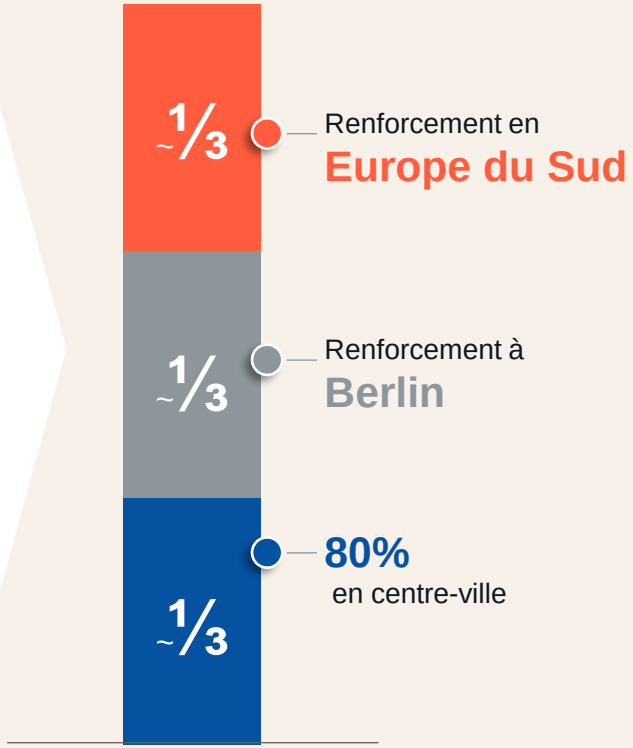
87%
Certification du patrimoine

2024



98.5%
Certification du patrimoine

2030



100%
Certification du patrimoine

Anantara Palazzo Naiadi – Rome

Südstern 14 - Berlin

L'Atelier – Paris QCA

I. RAPPORT DE GESTION 2024

I.1. Patrimoine
I.2. Activité locative
I.3. Résultats financiers
I.4. Activité du 1er trimestre 2025
I.5. Performance boursière
I.6. Dividende
I.7. Perspectives 2025

The Milner York – United Kingdom

766 M€ DE NOUVEAUX ACCORDS DE CESSIONS EN 2024

	Prix (en M€, à 100%)	Prix (en M€, en PdG)	Marge vs 2023 (%)	Rendement
47% BUREAUX	**428 M€**	**361 M€**	**-0.5%**	**5.6%**
22% RÉSIDENTIEL	**244 M€**	**166 M€**	**+11.1%**	**3.4%**
31% HÔTELS	**606 M€**	**239 M€**	**+3.8%**	**5.8%**
TOTAL	**1 278 M€**	**766 M€**	**+3.2%**	**5.1%**

Principalement des bureaux dans les **Centres d'affaires hors QCA** et **non-core**

Principalement une **JV avec la CDC** et **privatisations pour 58 M€** à **40% de marge**

Principalement des **hôtels non stratégiques** et des **cessions conjointes avec AccorInvest**

Rueil

Milan – Symbiosis G+H

Privatisations à Berlin

JV à Berlin

Actifs B&B Pologne

PLUS D'UN MILLIARD D'INVESTISSEMENTS EN 2024

INVESTISSEMENTS 2024

1,1 Md€

PART DU GROUPE

>6,5%

RENDEMENT MOYEN

PLUS D'HÔTELS

67%

Apport en nature de 8,7% du capital de Covivio Hotels pour 507 M€

Acquisition de fonds de commerce auprès d'AccorInvest pour 157 M€

Nouvelle acquisition en Europe du Sud et CAPEX sur le **pipeline de développement**

PLUS DE BUREAUX EN CENTRE-VILLE

25%

Principalement sur des **projets de développement de bureaux en centre-ville** en France, en Italie et en Allemagne

AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

8%

Principalement des **CAPEX de modernisation**

OPÉRATION D'ÉCHANGE D'ACTIFS AVEC ACCORINVEST

Cession de 16 immeubles à AccorInvest (~5% de rendement) pour 130 M€ en part du groupe

Acquisition auprès d'AccorInvest de 43 fonds de commerce d'hôtels détenus (~12% de rendement) pour 157 M€ en part du groupe

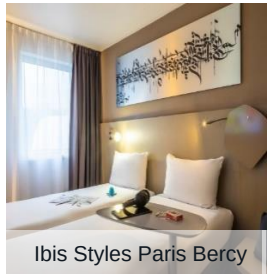
Opération réalisée le
29 novembre 2024

*8 principaux fonds de commerce acquis / **75%** du total*

Mercure Tour Eiffel

IBIS Paris Cambronne

Mercure Paris St Cloud


Ibis Styles Paris Bercy

Ibis Bruxelles Gd Place

Novotel Paris Pt de Sèvres

Ibis Lyon Part Dieu

Mercure Nice

PRINCIPALES RÉALISATIONS EN 2024

Mise en place d'une nouvelle gestion des hôtels

- Contrats de gestion avec des opérateurs tiers et Accor
- Gestion directe par notre plateforme d'exploitation WiZiU

Identification du programme de CAPEX de repositionnement

- 52 M€ (part du groupe) d'investissements à réaliser
- >20% de rendement sur les investissements et >30% de création de valeur

VALEURS : STABILISATION AU S2 2024

	En M€	Valeurs Fin 2024 (à 100%)	Valeurs Fin 2024 (part du groupe)	S1 2024 Variations de valeurs à périmètre constant	S2 2024 Variations de valeurs à périmètre constant	2024 Variations de valeurs à périmètre constant	Rendement Fin 2024
BUREAUX Stabilisation dans les centres-villes, encore quelques dévaluations dans la périphérie	Centres-villes **(70%)**	6 234	5 536	-1.4%	+0.3%	-1.1%	5.0%
	Principaux centres d'affaires **(24%)**	2 709	1 916	-4.0%	-1.1%	-5.0%	7.1%
	Non core **(6 %)**	483	432	-9.5%	-7.4%	-17.0%	8.5%
	TOTAL BUREAUX	**9 422**	**7 884**	**-2.6%**	**-0.5%**	**-3.1%**	**5.8%**
RÉSIDENTIEL ALLEMAND Retour à la croissance		**7 235**	**4 587**	**-0.1%**	**+1.1%**	**+1.0%**	**4.3%**
HÔTELS Croissance liée aux performances opérationnelles		**6 439**	**3 059**	**+0.5%**	**+1.0%**	**+1.5%**	**6.4%**
TOTAL PATRIMOINE		**23 142**	**15 556**	**-1.3%**	**+0.2%**	**-1.1%**	**5.4%** (+30bps sur 1 an)

I. RAPPORT DE GESTION 2024

I.1. Patrimoine

I.2. Activité locative

I.3. Résultats financiers

I.4. Activité du 1er trimestre 2025

I.5. Performance boursière

I.6. Dividende

I.7. Perspectives 2025

The Milner York – United Kingdom

BUREAUX : POURSUITE DE LA CROISSANCE DU TAUX D'OCCUPATION

NOS PRINCIPAUX FACTEURS DE DIFFÉRENCIATION...

CENTRALITÉ & ACCESIBILITÉ

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

99.1%
<5 min à pied des transports en commun

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

98%
du portefeuille certifié

71%
>= **Very Good**
vs 21% en 2015

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

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

… SOURCES D'UNE ACTIVITÉ LOCATIVE DYNAMIQUE EN 2024

176 200 m²

Loués ou renouvelés en 2024

+35% vs 2023 | 44 900 m² libérés

→ **59 100 m²**
Loués et pré-loués

→ **117 100 m²**
Renouvelés

BUREAUX : POURSUITE DE LA CROISSANCE DES REVENUS

CROISSANCE À PÉRIMÈTRE CONSTANT

+8.1%

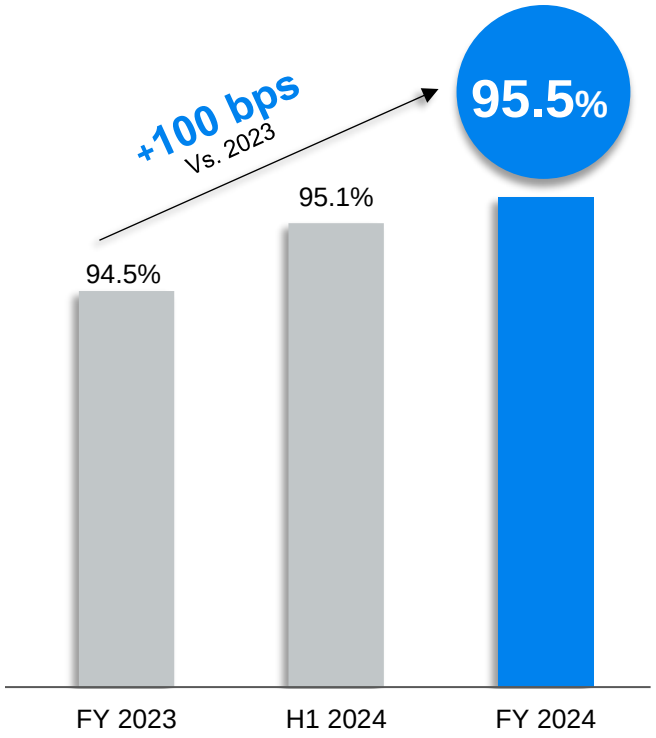
SUPÉRIEURE À L'INDEXATION

+3.6pts
occupation

+4.0pts
indexation

+0.5pt
réversion

POURSUITE DE L'AMÉLIORATION DU TAUX D'OCCUPATION



HÔTELS : EXCELLENTES PERFORMANCES DANS UN BON CONTEXTE DE MARCHÉ

Rappel : Covivio est actif en hôtels via sa filiale Covivio Hotels, détenue à hauteur de 52.5%

CROISSANCE STRUCTURELLE DU MARCHÉ

Vs. 2023

REVPAR (1)	PRIX MOYEN	OCCUPATION
+4%	+3%	+0.5pt

REVPAR

Vs. 2023

+13%	+7%	+4%	+2%	+2%

TRÈS BONNES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES

+7.2%

CROISSANCE DES REVENUS
À PÉRIMÈTRE CONSTANT

LOYERS FIXES

+4.3%
DE CROISSANCE À
PÉRIMÈTRE CONSTANT

Bénéficient intégralement de l'indexation

REVENUS VARIABLES

+11.9%
DE CROISSANCE À
PÉRIMÈTRE CONSTANT

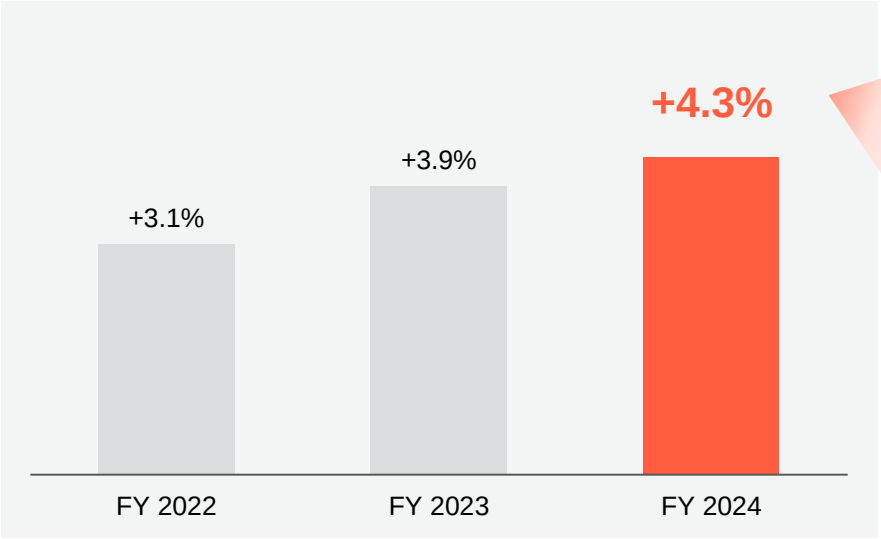
Bénéficient des opérations d'asset management et de la croissance du marché

(1) Revenu par chambre disponible

RÉSIDENTIEL : ACCÉLÉRATION DE LA CROISSANCE À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Rappel : Covivio détient son portefeuille de résidentiel en Allemagne via la société Covivio Immobilien, détenue à 61,7%

Accélération de la croissance à périmètre constant



+1.8%
INDEXATION

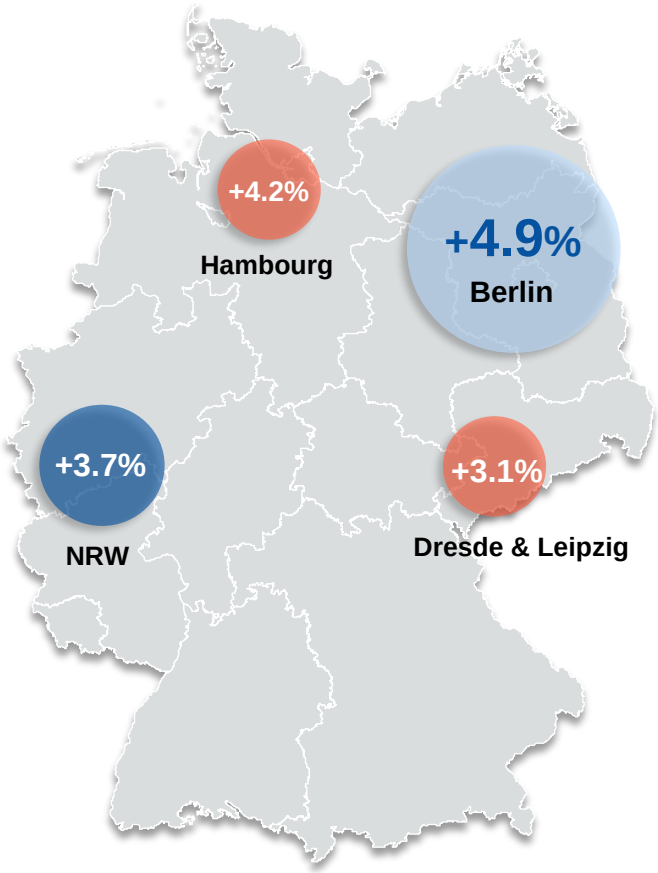
+1.3%
MODERNISATIONS

+1.2%
RÉVERSION

Vacance du portefeuille
structurellement basse

99.2%
TAUX D'OCCUPATION

Surperformance du patrimoine à Berlin



∅ portfolio value

REVENUS 2024 : +4.9% À PÉRIMÈTRE COURANT ET +6.7% À PÉRIMÈTRE CONSTANT

2024 En M€	Revenus locatifs 2023 PdG	Revenus locatifs 2024 100%	Revenus locatifs 2024 PdG	Variation à périmètre courant PdG	Variation à périmètre constant PdG	Taux d'occupation %	Durée moyenne des baux Ferme, en années
HÔTELS EN EUROPE	140	354	171	+22.5%	+7.2%	100.0%(1)	11.0 (1)
BUREAUX	320	385	317	-1.0%	+8.1%	95.5%	4.8
RÉSIDENTIEL ALLEMAND	185	297	191	+2.9%	+4.3%	99.2%	n.a
Non stratégique	2.8	2.1	1.0	-62.4%	n.a	n.a	n.a
TOTAL	**648**	**1,038**	**680**	**+4.9%**	**+6.7%**	**97.2%**	**6.2**

+5%
PÉRIMÈTRE COURANT

- ❑ **Renforcement en hôtels**
- ❑ **Activité locative dynamique**
- ❑ **Effet des cessions bureaux**

+6.7%
PÉRIMÈTRE CONSTANT

+3.0%
INDEXATION

+2.8%
RÉVERSION ET OCCUPATION

+0.9%
REVENUS HÔTELIERS VARIABLES

(1) Sur le patrimoine en bail

I. RAPPORT DE GESTION 2024

I.1. Patrimoine
I.2. Activité locative
I.3. Résultats financiers
I.4. Activité du 1er trimestre 2025
I.5. Performance boursière
I.6. Dividende
I.7. Perspectives 2025

The Milner York – United Kingdom

RÉSULTAT NET RÉCURRENT DE 477.4 M€ EN 2024 VS 435.4 M€ EN 2023

En M€, part du groupe	2023	2024	Variation (%)
Loyers nets	558.7	585.3	
EBITDA Hôtels en gestion	32.3	42.7	
Résultat des autres activités	33.4	27.6	
Revenus de gestion & d'administration	25.4	30.8	
Revenus nets	**649.8**	**686.5**	**+6%**
Frais de structure	-110.0	-107.5	
Amortissements et dépréciations	-9.8	-7.1	
Résultat d'exploitation	**530.0**	**571.8**	**+8%**
Résultat financier	-100.3	-101.0	
Quote-part de résultat des entreprises associées	19.0	20.6	
Impôts sur les sociétés	-13.2	-14.1	
Résultat net récurrent	**435.4**	**477.4**	**+10%**
Nombre moyen d'actions	97,487,850	106,910,104	
Résultat net recurrent par action	**4.47**	**4.47**	**Stable**
Variations de valeurs	-1 883	-346	
Autres effets	29	-63	
Résultat net IFRS	**-1 419**	**68**	

Hausse des loyers nets
grâce à la bonne activité opérationnelle

Baisse des marges de promotion

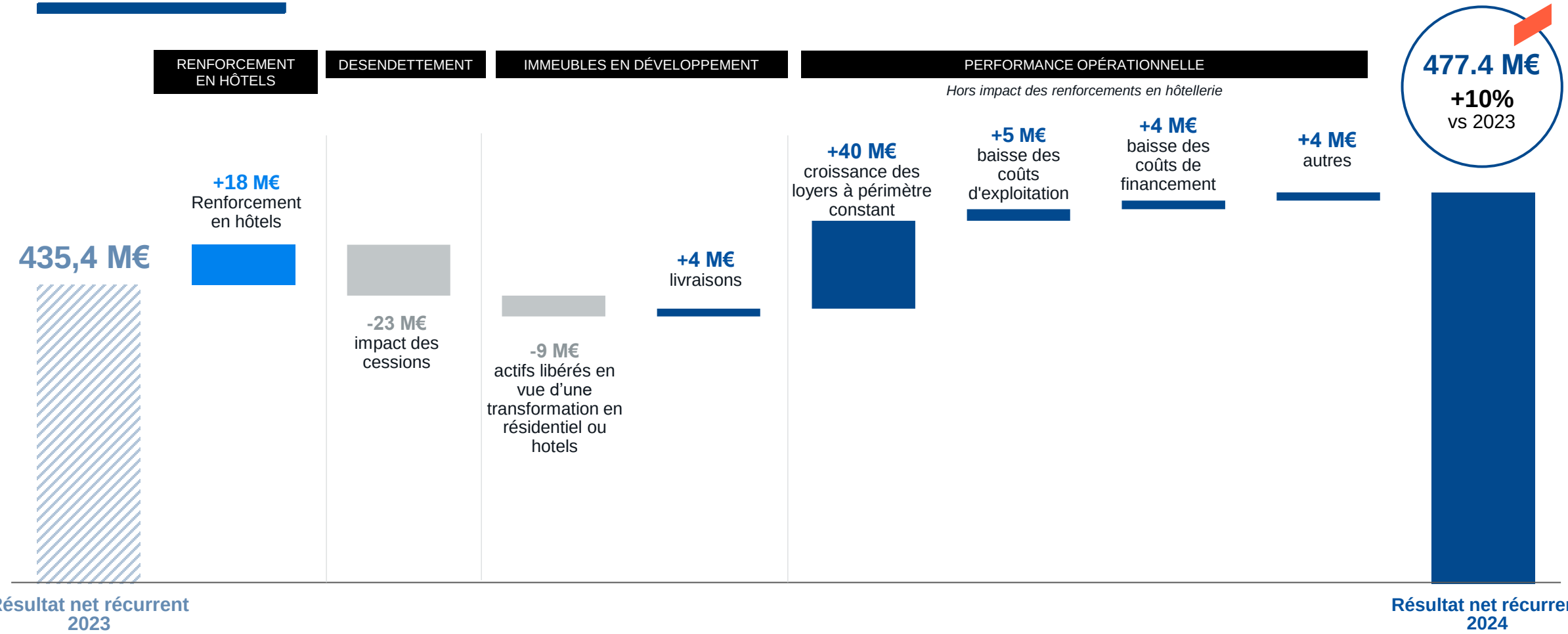
Baisse des frais de structure

Coûts financiers maîtrisés

Hausse du nombre d'actions liée au **paiement du dividende en actions** et à l'**opération d'échange de titres Covivio Hotels**

Amortissement des actifs en exploitation

RÉSULTAT NET RÉCURRENT EN HAUSSE DE +10% PAR RAPPORT À 2023



4,47 €/action

97 487 850 actions

4,47 €/action

106 910 104 actions

***Stabilité par action* en raison du nombre plus élevé d'actions suite au dividende en actions à 38,61€/action et au renforcement en hôtels.**

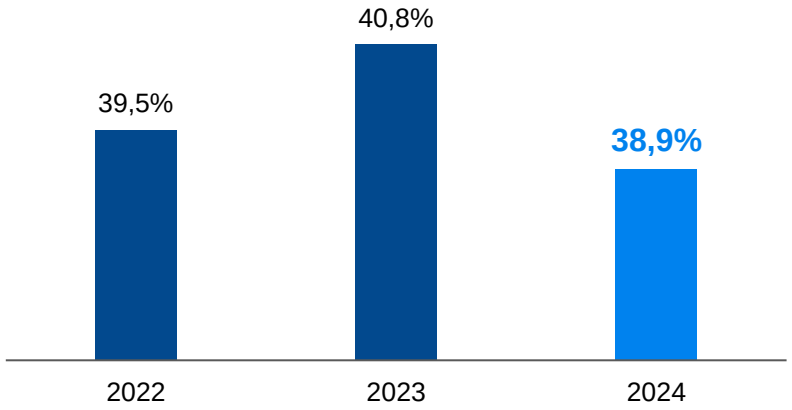
ACTIF NET RÉÉVALUÉ : +5.0% À 8 896 M€ ET -5.0% À 79.8 €/ACTION

		2023	2024	Évolution 2024
EPRA NRV (ANR de remplacement)	M€	**9 327**	**9 705**	**+4.1%**
	Par action	92.6 €	87.1 €	-5.9%
EPRA NTA (ANR de continuation)	M€	**8 470**	**8 896**	**+5.0%**
	Par action	84.1 €	79.8 €	-5.0%
EPRA NDV (ANR de liquidation)	M€	**8 401**	**8 686**	**+3.4%**
	Par action	83.4 €	78.0 €	-6.5%

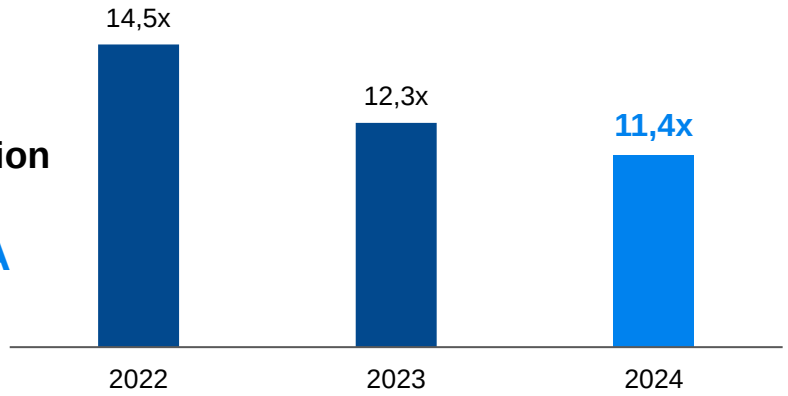
UN BILAN RENFORCÉ EN 2024

AMÉLIORATION DES RATIOS D'ENDETTEMENT

Diminution du ratio de LTV (1)
<40%



Nouvelle réduction du ratio Dette nette / EBITDA



UN BILAN SOLIDE

UN COÛT DE LA DETTE MAÎTRISÉ	1,71%	**<2,5%** jusqu'à **fin 2028**
ÉCHÉANCE DE LA DETTE STABLE	4,8 ans	
IMPORTANTES LIQUIDITÉS	2,5 Md€	Couvre **toutes les échéances de la dette** jusqu'à **mi-2027**
PROPORTION ACCRUE DE DETTE LIÉE AUX OBJECTIFS RSE	64%	contre **57%** en 2023

NOTE S&P BBB+, PERSPECTIVE STABLE

(1) Ratio entre l'endettement et la valeur du patrimoine

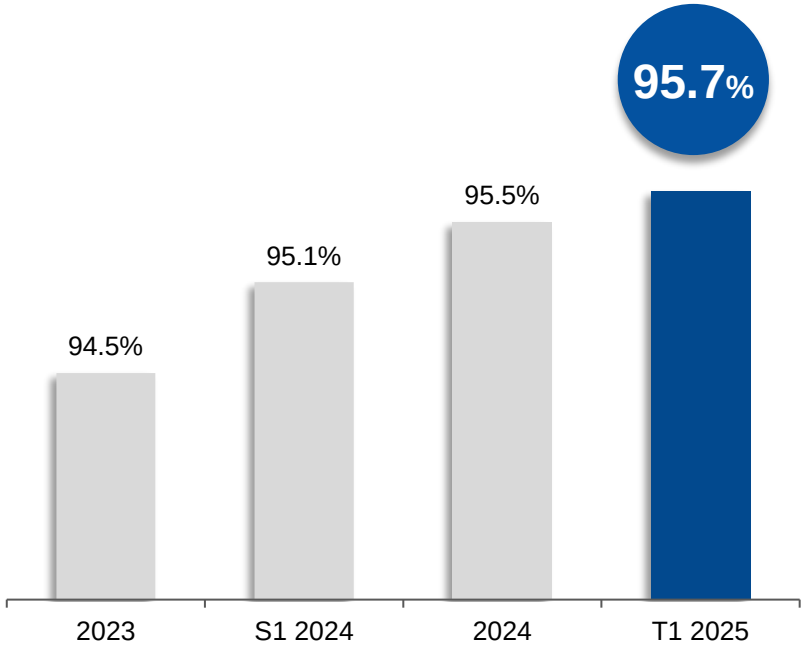
I. RAPPORT DE GESTION 2024

I.1. Patrimoine
I.2. Activité locative
I.3. Résultats financiers
I.4. Activité du 1er trimestre 2025
I.5. Performance boursière
I.6. Dividende
I.7. Perspectives 2025

The Milner York – United Kingdom

BUREAUX – HAUSSE DU TAUX D'OCCUPATION / +5% DE CROISSANCE À PÉRIMÈTRE CONSTANT

POURSUITE DE LA
HAUSSE DU TAUX D'OCCUPATION



CROISSANCE SOUTENUE DES
LOYERS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

+5.1%
Au T1 2025

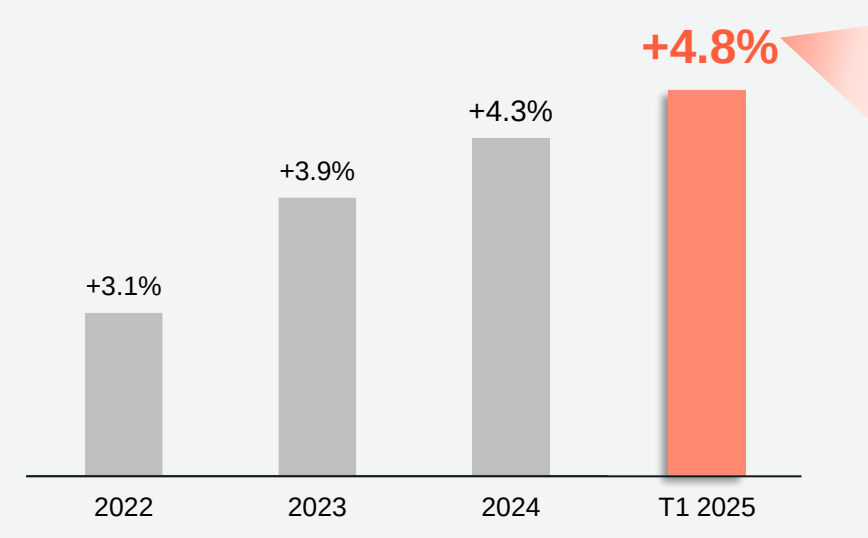
+3.1pts
Indexation

+2.0pts
Occupation

21 Goujon – **Paris QCA**

RÉSIDENTIEL ALLEMAND – ACCÉLÉRATION DE LA CROISSANCE À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Accélération de la croissance locative



+2.3%
INDEXATION

+1.4%
MODERNISATIONS

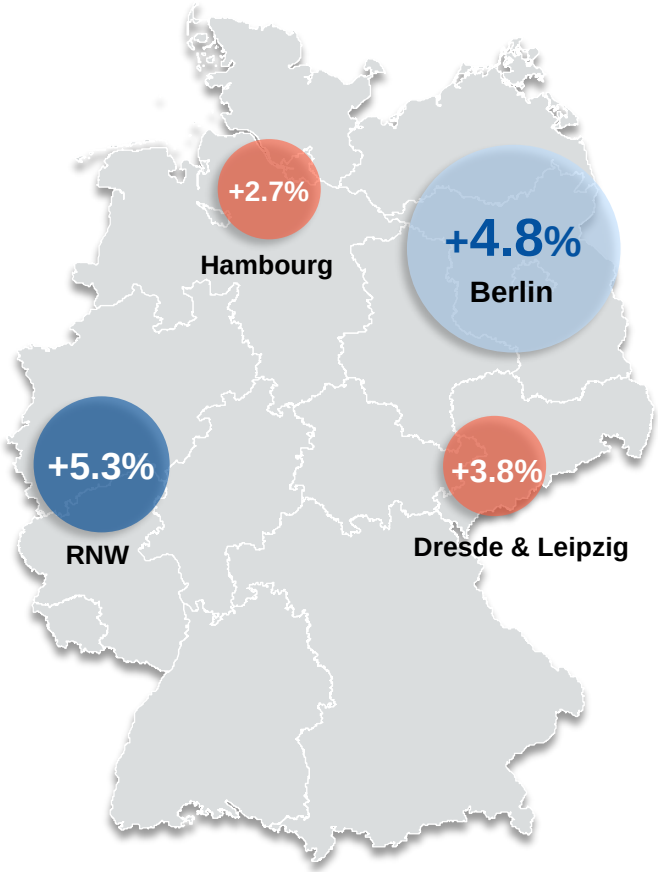
+1.4%
REVERSION

-0.3% de vacance liée aux privatisations à venir

Vacance du portefeuille structurellement basse

98.8%
TAUX D'OCCUPATION

Bonnes performances de Berlin and RNW



∅ valeur du portefeuille

HOTELS – +4.7% DE CROISSANCE DES REVENUS À PÉRIMÈTRE CONSTANT

POURSUITE DE LA CROISSANCE DU MARCHÉ

Cumulé à fin février (vs. 2024)

REVPAR[1]	PRIX MOYEN	OCCUPATION
+2.4%	+1.3%	+0.6pt

UNE PLATEFORME HÔTELIÈRE PANEUROPÉENNE DE RÉFÉRENCE

- ❑ Des localisations de **qualité**
- ❑ Un portefeuille **diversifié**
- ❑ Situé dans **les principales destinations européennes**
- ❑ Des **partenariats** solides avec des opérateurs de premier plan
- ❑ **Bon équilibre** entre revenus fixes et viables

SURPERFORMANCE DE NOS HÔTELS

+4.7%
Croissance à périmètre constant
au T1 2025

BAUX FIXES
53% des revenus 2024
+3.5%
CROISSANCE À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Bénéficient de l'indexation

REVENUS VARIABLES
47% des revenus 2024
+9.1%
CROISSANCE À PÉRIMÈTRE CONSTANT

Hors hôtels en murs et fonds consolidés en 2024

+13%
Pour les hôtels en murs et fonds nouvellement consolidés

[1] Revenu par chambre disponible

REVENUS LOCATIFS DU T1 2025 – +5.4% À PÉRIMÈTRE COURANT / +4.9% À PÉRIMÈTRE CONSTANT

T1 2025 En M€	Revenus T1 2024 Part du groupe	Revenus T1 2025 100%	Revenus T1 2025 Part du groupe	Variation à périmètre courant Part du groupe	Variation à périmètre constant Part du groupe	Taux d'occupation %	Durée moyenne des baux Ferme, en années
HÔTELS EN EUROPE	28.4	69.6	34.7	+22.1%	+4.7%	100%[1]	10.9
BUREAUX	77.1	94.8	78.2	+1.4%	+5.1%	95.7%	4.8
RÉSIDENTIEL ALLEMAND	48.0	77.5	49.2	+2.5%	+4.8%	98.8%	n.a
Non stratégique	0.4	0.3	0.1	-64.9%	n.a	n.a	8.0
TOTAL	**154.0**	**242.2**	**162.3**	**+5.4%**	**+4.9%**	**97.3%**	**6.2**

(1) Sur le patrimoine en bail

+5.4%
PÉRIMÈTRE COURANT

- ❑ **Renforcement en hôtels en 2024**
- ❑ **Activité locative dynamique**
- ❑ **Effet des cessions bureaux**

+4.9%
PÉRIMÈTRE CONSTANT

+2.7%
INDEXATION DES LOYERS

+1.9%
RÉVERSION LOCATIVE

+0.3%
REVENUS VARIABLES DES HÔTELS

I. RAPPORT DE GESTION 2024

I.1. Patrimoine
I.2. Activité locative
I.3. Résultats financiers
I.4. Activité du 1er trimestre 2025
I.5. Performance boursière
I.6. Dividende
I.7. Perspectives 2025

The Milner York – United Kingdom

PERFORMANCE BOURSIÈRE 2024

- Covivio a versé en 2024 un dividende au titre du résultat 2023 de 3,30€ dont le versement a été proposé en actions à un prix d'émission de **38,61€**. Cette option a été souscrite par **77,5%** des actionnaires.

- En 2024, le rendement total du titre Covivio(1) s'est élevé à :
  - **+7,8%** pour un investisseur ayant choisi le paiement du **dividende en numéraire**;
  - **+8,7%** pour un investisseur ayant opté pour le paiement du **dividende en actions**.

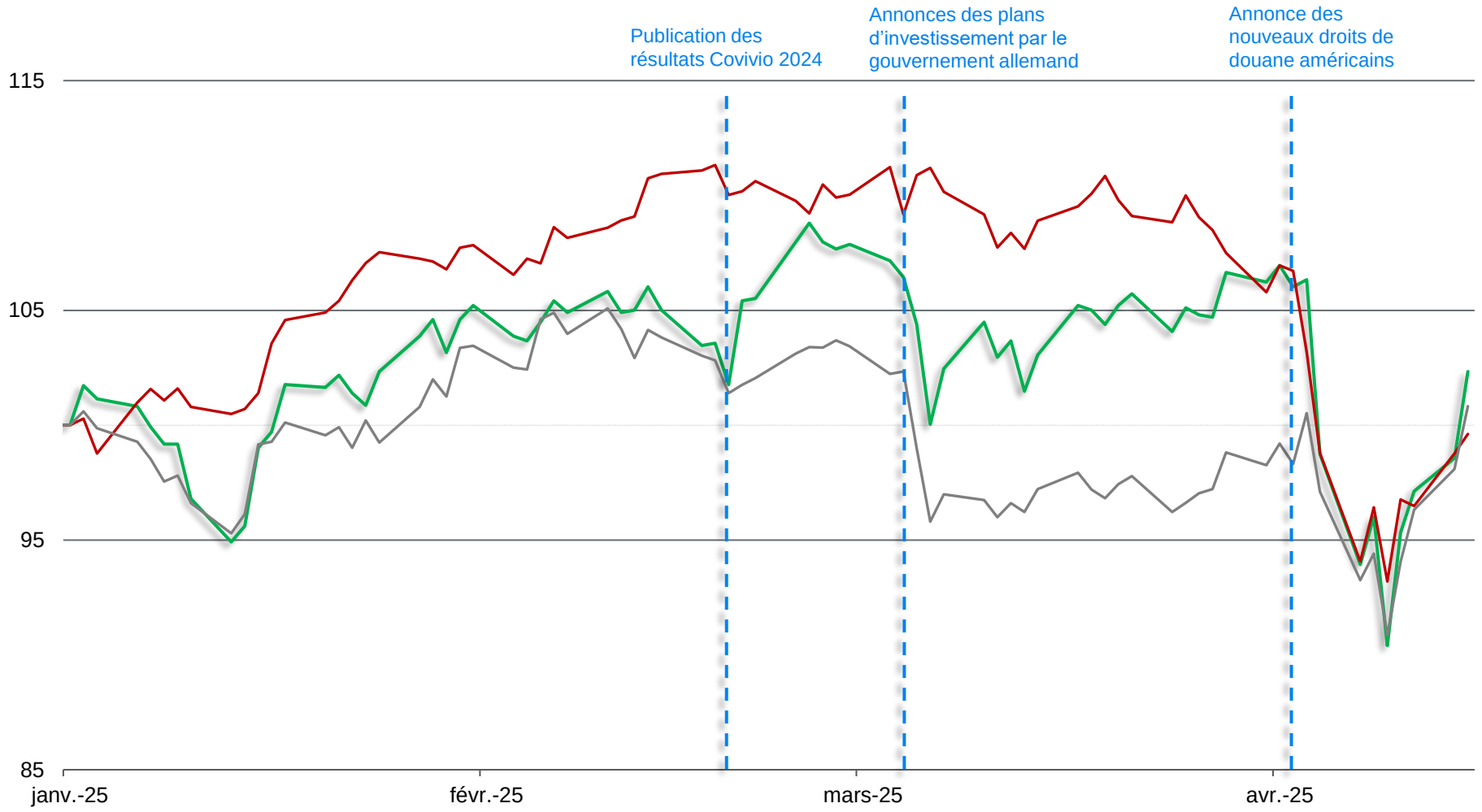
- Par comparaison, le rendement total de l'indice **EPRA x UK**, indice boursier de référence regroupant les principales sociétés immobilières cotées d'Europe continentale, s'est élevé à **-0,4%** sur l'année 2024.

Immanuelkirch 6 - Berlin

(1) Le rendement total correspond à la performance pour un investisseur obtenue sur la base de l'évolution du cours de bourse et du réinvestissement des dividendes versés.

PERFORMANCE BOURSIÈRE 2025

Comparaison du rendement total 2025 de Covivio, de l'indice EPRA x UK et du CAC 40 au 15 avril



Cours	Évolution 2025 au 15 avril
Covivio	+2.3%
EPRA x UK	+0.8%
CAC 40	-0.4%

Rendement total au 15 avril 2025

I. RAPPORT DE GESTION 2024

I.1. Patrimoine
I.2. Activité locative
I.3. Résultats financiers
I.4. Activité du 1er trimestre 2025
I.5. Performance boursière
I.6. Dividende
I.7. Perspectives 2025

The Milner York – United Kingdom

PROPOSITION DE DIVIDENDE

CONTEXTE

- Obligation de distribution SIIC 2024 : **78,5 M€**, soit **0,70 €/action**
- Dividende proposé
  - **3,50 €/action**, soit 391 M€
  - En hausse de 6% par action par rapport à 2023
  - Rendement du dividende de 7% sur la base du cours au 15/04/2025

CALENDRIER

- Détachement du dividende : **30 avril 2025**
- Paiement du dividende : **5 mai 2025**

FISCALITÉ DU DIVIDENDE

POUR UN ACTIONNAIRE PERSONNE PHYSIQUE DOMICILIÉ EN FRANCE

3,50 €/action
Brut

Dont :		OPTION GLOBALE POUR LE BARÈME PROGRESSIF DE L'IMPÔT SUR LE REVENU	PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE « FLAT TAX » DE 30%
		Prélèvements sociaux à 17,2%	
0,7035€ (20%)	Distribution SIIC	Non-éligible à l'abattement de 40% pour l'IR	Non-éligible à l'abattement de 40% pour l'IR
1,7827€ (51%)	Distribution non-SIIC	Éligible à l'abattement de 40%	
1,0138€ (29%)	Remboursement de prime d'apport	Non fiscalisé	Non fiscalisé

3,0724 €/action
Net des prélèvements sociaux

2,7541 €/action
Net

COVIVIO

I. RAPPORT DE GESTION 2024

I.1. Patrimoine
I.2. Activité locative
I.3. Résultats financiers
I.4. Activité du 1er trimestre 2025
I.5. Performance boursière
I.6. Dividende
I.7. Perspectives 2025

The Milner York – United Kingdom

OBJECTIF DE RÉSULTAT 2025

PRINCIPAUX EFFETS

Croissance grâce à

- ✓ Effet plein du renforcement en hôtels
- ✓ Asset swap avec AccorInvest
- ✓ Croissance à périmètre constant

Et malgré

- × Effet plein des cessions
- × Hausse des coûts de financement

Objectif de résultat net récurrent
(Adjusted EPRA Earnings)

~495 M€

+4% vs 2024

Stable par action

>> Guidance de résultat 2025 confirmée à l'issue du 1er trimestre, malgré un environnement instable.

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

L'Atelier - Paris QCA

III.

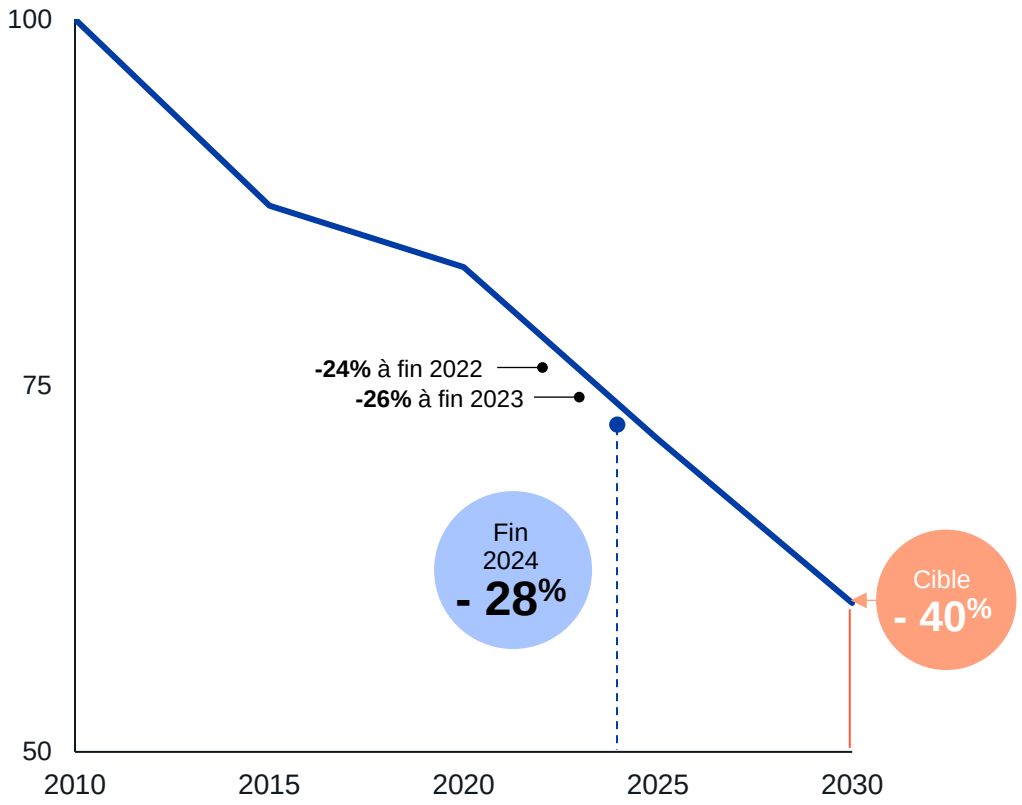
RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE DE L'ENTREPRISE

Kurfürstendamm - Berlin

EN LIGNE AVEC NOTRE TRAJECTOIRE CARBONE

TRAJECTOIRE CARBONE

($kgCO_2$ /m²/an, 2010 = base 100)



PRINCIPAUX LEVIERS DE RÉDUCTION

1 - Efficacité énergétique du portefeuille en activité

235 M€(1) De **Green CAPEX d'ici à 2030**

2 - Construction à faible émission carbone

1 **Label BBCA décerné en 2024** (L'Atelier)

2 **Label BBCA en préparation** (Grands Boulevards, Monceau)

3 - Décarbonisation volontaire de notre mix énergétique

40% d'actifs de bureaux à **très faible intensité carbone**(2) **(vs. 36% en 2022**) grâce au **passage à une énergie plus verte**

4 - Mix énergétique national

Stratégies nationales visant à réduire l'**empreinte carbone de l'énergie produite**

(1) Part du groupe

(2) En 2023, <2kgCO2e/m²/an, phase d'utilisation

CERTIFICATION DU PORTEFEUILLE : 98,5 % À FIN 2024

RÉSIDENTIEL ALLEMAND

100%
CERTIFIÉ

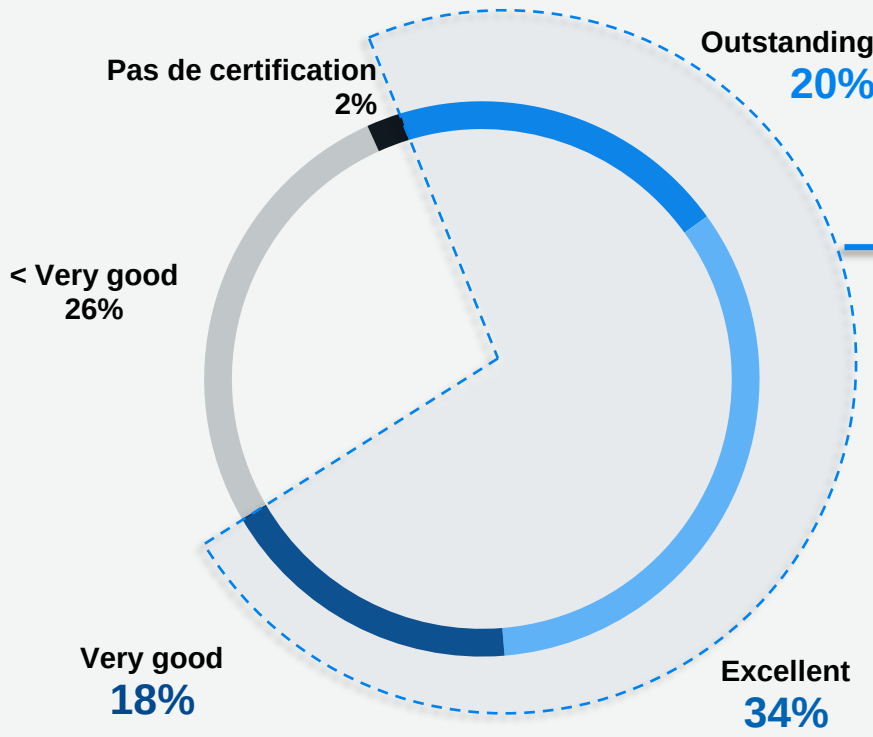
BUREAUX

98%
CERTIFIÉ

HÔTELS

98%
CERTIFIÉ

Répartition de la certification du portefeuille bureaux



71%
Certification
>=Very good

vs. 67% en 2023

CERTIFICATION HQE BÂTIMENT DURABLE

BREEAM LEED

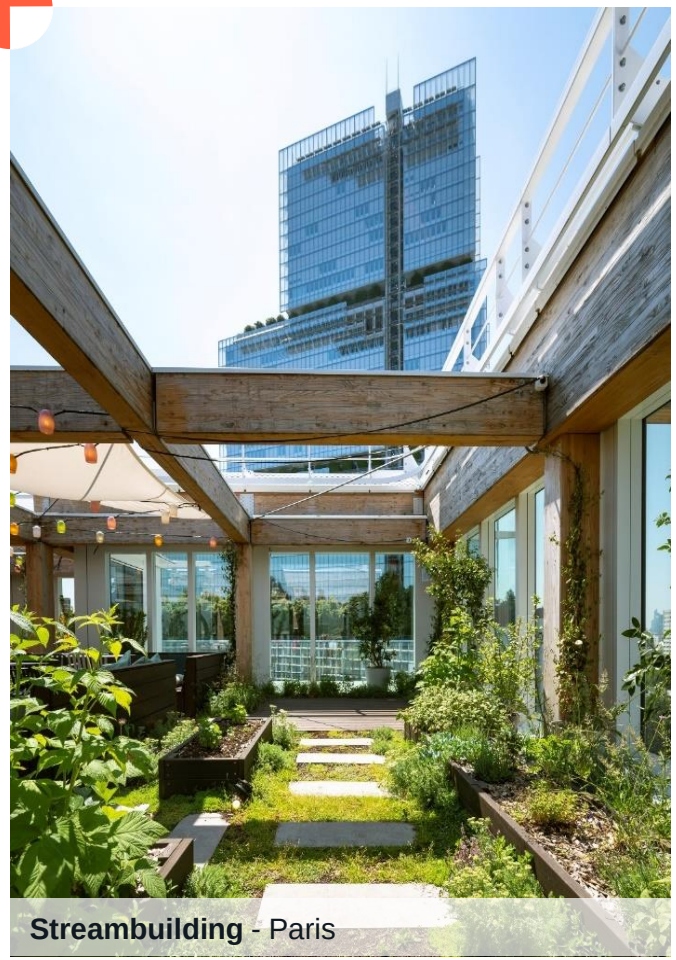
UNE NOUVELLE STRATÉGIE BIODIVERSITÉ REPOSANT SUR TROIS PILIERS

21 OBJECTIFS QUI DÉCLINENT LES PILIERS SUIVANTS :

#1 ÉVITER — **La détérioration des habitats naturels**

#2 REDUIRE — **Notre consommation de ressources**

#3 TRANSFORMER — **En améliorant la biodiversité dans les villes**



Streambuilding - Paris

D’UNE STRATÉGIE BIODIVERSITÉ À UNE STRATÉGIE NATURE

Publication de notre Rapport Nature en 2024

Le rapport suit les recommandations de la TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures), dans sa version d’août 2024, ainsi que celles de la TCFD (Climate-related Financial Disclosures).

UNE STRATÉGIE RECONNUE PAR LES AGENCES DE NOTATION

Une stratégie récompensée par les agences de notation ESG

	2022		2024
CDP	B	↑	A-
GRESB	88/100 (5 étoiles)	=	88/100 (5 étoiles)
MSCI	AAA	=	AAA
ISS ESG	B-	=	B-
SUSTAINALYTICS a Morningstar company	7.9 (14th dans le secteur)	↑	5.0 (4th dans le secteur)
S&P Global CSA	69/100 (4% du secteur)	↑	70/100 (Secteur 1% supérieur)

COVIVIO

figure dans le Top100 des entreprises les plus durables du monde en 2024

#23 ENTREPRISE MONDIALE

#1e FONCIÈRE MONDIALE

TIME statista

Lien vers la publication

COVIVIO

RÉMUNÉRATION DES MANDATAIRES SOCIAUX

Kurfürstendamm - Berlin

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°9

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU DIRECTEUR GÉNÉRAL ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Say on Pay ex-ante : résolutions n°10 et n°11

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 Ajusté
  - 30% = critères RSE : 15% : atteinte objectifs trajectoire carbone, 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°12

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 **CIC**, du **CRN** et du **Comité RSE** : 12 000 €/an
- **Part variable** d'assiduité/membre :
  - ⇨ membres du CIC, du CRN et du Comité RSE : 2 000 €/séance
  - ⇨ membres du Comité d'Audit : 3 000 €/séance

Enveloppe annuelle consentie par l'AG du 19/04/2018
▪ Plafond de 800 K€

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

RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE DES MANDATAIRES SOCIAUX

Say on Pay ex-post global : résolution n°5

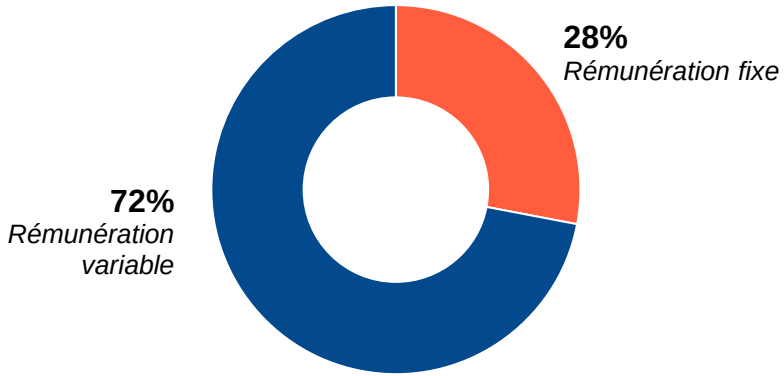
- Rémunération versée en 2024 par Covivio aux administrateurs : **615 K€**

Rémunération fixe

- **174 K€**

Rémunération variable

- **441 K€**



RÉMUNÉRATION 2024 DE JEAN LUC BIAMONTI, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

RÉMUNÉRATION 2024 DE CHRISTOPHE KULLMANN, DIRECTEUR GÉNÉRAL

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

- Rémunération fixe de **800 K€**
- Part variable de **974 K€** (122% de la cible)
- Intéressement long-terme : actions de performance valorisées à **1 066 K€**

RÉMUNÉRATION 2024 D'OLIVIER ESTÈVE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

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

- Rémunération fixe de **460 K€**
- Part variable de **520 K€** (113% de la cible)
- Intéressement long-terme : actions de performance valorisées à **460 K€**

IV.
RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DE L'AUDITEUR DE DURABILITÉ

Anantara Plazza - Nice

SOMMAIRE

Assemblée générale ordinaire

- Rapport sur les comptes annuels (1ère résolution)
- Rapport sur les comptes consolidés (2ème résolution)
- Rapport spécial sur les conventions réglementées (4ème résolution)

Assemblée générale extraordinaire

- Rapport sur la réduction de capital par voie d'annulation d'actions (20ème résolution)
- Rapport sur l'émission d'actions et/ou de diverses valeurs mobilières, avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription (21ème, 22ème, 23ème , 24ème, 25ème et 26ème résolutions)
- Rapport sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise (27ème résolution)
- Rapport sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre (28ème résolution)

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024 / 1ÈRE RÉSOLUTION

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 2024 / 2ÈME RÉSOLUTION

Opinion

- Certification des comptes **consolidés** sans réserve avec une observation technique relative à un changement de méthode comptable.

Observation

- Nous attirons votre attention sur la note « 4.2.1.1 Référentiel comptable » qui expose notamment le changement de méthode comptable lié à un changement de présentation en ce qui concerne l'EBITDA des hôtels en gestion et le coût de l'endettement financier net.

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 / 4ÈME RÉSOLUTION

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé :

Ces conventions s'inscrivent dans le cadre du projet de développement d'un ensemble immobilier d'environ 60.000 m² à usage mixte de bureaux, commerces et logements (le « Projet ») porté par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. :

- Signature de l'avenant n°3 au pacte d'associés du 8 juin 2021, et modifié par avenant n°1 le 29 juillet 2022 et avenant n°2 le 14 octobre 2022, conclu le 29 novembre 2024 entre Covivio, MMA IARD et Generali Retraite (ayant bénéficié d'un apport de titres de Covivio Alexanderplatz S.à r.l. par Generali Vie), en présence de Covivio Alexanderplatz S.à.r.l.

- Signature de l'avenant n°1 au contrat de subordination du 8 juin 2021, conclu le 29 novembre 2024 entre Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., Covivio, MMA IARD et Generali Retraite.

Ces avenants ont été conclus afin de prendre en compte les modifications convenues entre les parties des termes et conditions du Projet et portant notamment sur le refinancement du Projet et les contrats de prestations de services conclus par Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio.

La conclusion de ces avenants doit permettre à votre société de poursuivre la mise en œuvre du Projet, qui constitue un investissement immobilier stratégique en termes de positionnement géographique et de potentiel de création de valeur.

RAPPORTS SUR LES 21ÈME À 26ÈME, 27ÈME ET 28ÈME RÉSOLUTIONS 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'utilisation de ces délégations par votre Conseil d'Administration.

RAPPORT DE CERTIFICATION DES INFORMATIONS EN MATIÈRE DE DURABILITÉ

Mission

- Notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une **assurance limitée**, portant sur :
  - *la conformité aux normes d'information en matière de durabilité (ESRS pour European Sustainability Reporting Standards) du processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer les informations publiées, et le respect de l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312 17 du Code du travail ;*
  - *la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les exigences de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS ; et*
  - *le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.*

Conclusion

- Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant les trois axes de notre mission.

Observation

- Sans remettre en question notre conclusion relative à la conformité des informations en matière de durabilité avec les exigences règlementaires, nous attirons l'attention du lecteur sur le contexte de première application de la CSRD, caractérisé notamment par :
  - *des incertitudes sur l'interprétation des textes, en particulier concernant le traitement des émissions de gaz à effet de serre liées aux locataires des immeubles de Covivio ;*
  - *l'estimation d'une partie des données de consommation d'énergie, d'eau et de production et traitement des déchets ;*
  - *la première année de reporting des données sociales sur le périmètre Murs et Fonds de Covivio Hotels.*

Eléments qui ont fait l'objet d'une attention particulière

- Informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1)
- Informations publiées au titre du personnel de l'entreprise (ESRS S1)

COVIVIO

V.
PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS

L'Atelier - Paris QCA

COVIVIO

RÉSOLUTIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Immanuelkirch 6 - Berlin

RÉSOLUTIONS

A TITRE ORDINAIRE		
ETATS FINANCIERS	**Résolutions 1 et 2** Approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024	▪ Bénéfice : 82 244 821,20 € ▪ Résultat net consolidé : 68 118 K€
AFFECTATION DU RÉSULTAT ET DIVIDENDE	**Résolution 3** Affectation du résultat et distribution du dividende	▪ Dividende global : 390 682 138 € ▪ Dividende unitaire : 3,50 €/action ⇩ Dates clefs du dividende : - Date de détachement : 30/04/2025 - Date de paiement : 05/05/2025
CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	**Résolution 4** Approbation du rapport spécial des commissaires aux comptes et des conventions réglementées	

RÉSOLUTIONS

A TITRE ORDINAIRE	
SAY ON PAY EX POST GLOBAL	**Résolution 5** 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 2024
SAY ON PAY EX POST INDIVIDUEL	**Résolutions 6 à 8** 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 2024 ou attribués au titre du même exercice : ➢ à M. Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'administration : résolution 6 ➢ à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général : résolution 7 ➢ à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué : résolution 8
SAY ON PAY EX ANTE	**Résolutions 9 à 12** Approbation de la politique de rémunération applicable : ➢ au Président du Conseil d'administration : résolution 9 ➢ au Directeur Général : résolution 10 ➢ au Directeur Général Délégué : résolution 11 ➢ aux administrateurs : résolution 12

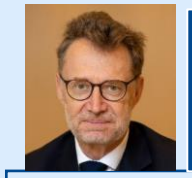
RÉSOLUTIONS

A TITRE ORDINAIRE

MANDAT D'ADMINISTRATEUR

Résolutions 13 et 14

- Renouvellement du mandat d'administrateur de la société Predica
  résolution 13

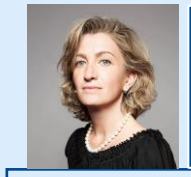


Jérôme Grivet
62 ans
Représentant permanent de Predica, administrateur

Taux de participation 2024 : 100%

Jérome Grivet fait bénéficier le Conseil de son expertise en stratégie et en finance, et de son expérience au sein de sociétés cotées

- Nomination de Mme Micaela Le Divelec en qualité d'administratrice
  résolution 14



Micaela Le Divelec
56 ans
Independent strategic advisor

- Diplômée en économie et gestion d'entreprise
- A occupé pendant 20 ans diverses fonctions au sein du groupe Gucci
- Se consacre en 2021 au soutien de start-up innovantes en tant qu'investisseur et conseillère
- Fondatrice d'Ethicarei, plateforme dédiée à l'approvisionnement social dans le luxe
- Membre du Conseil de surveillance de Porsche AG et administratrice de De'Longhi S.p.A.

Micaela Le Divelec apportera au Conseil sa solide expertise en finance et sa connaissance fine du marché italien

RÉSOLUTIONS

A TITRE ORDINAIRE		
MANDAT DE COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE	**Résolution 15** Renouvellement du mandat de la société Ernst & Young et Autres en qualité de commissaire aux comptes titulaire	
MANDAT D'AUDITEUR DE DURABILITÉ	**Résolutions 16 et 17** ➢ Renouvellement du mandat de la société Ernst & Young et Autres en qualité de commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité résolution 16 ➢ Nomination de la société KPMG S.A. en qualité de commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité résolution 17	
PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS	**Résolution 18** 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

COVIVIO

RÉSOLUTIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Immanuelkirch 6 - Berlin

RÉSOLUTIONS

A TITRE EXTRAORDINAIRE		
AUGMENTATION DU CAPITAL PAR INCORPORATION	**Résolution 19** 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 : 33,48 M€ (10% du capital) ▪ Durée : 26 mois ▪ Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange
RÉDUCTION DU CAPITAL	**Résolution 20** 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
AUGMENTATION DU CAPITAL AVEC DPS	**Résolution 21** Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'**émettre des actions** de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou de ses filiales	▪ Montant nominal maximal : 100,46 M€ (**30% du capital**) ▪ Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 1 Md€ (1) ▪ Durée : 26 mois ▪ Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange
AUGMENTATION DU CAPITAL SANS DPS	**Résolution 22** Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'**émettre, par voie d'offre au public (hors placement privé), des actions** de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou de ses filiales, avec un **délai de priorité facultatif**	▪ Montant nominal maximal : 66,97 M€ **avec délai de priorité (20% du capital)** sur lequel s'impute les émissions réalisées au titre des résolutions 22 à 26 et 33,48 M€ **(10% du capital) sans délai de priorité** qui constitue un plafond global commun avec les résolutions 23 à 26 ▪ Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 1 Md€ ▪ Durée : 26 mois ▪ Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange
	Résolution 23 Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'**émettre des actions** de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou de ses filiales, **dans le cadre d'un placement privé**	▪ Montant nominal maximal : 33,48 M€ (**10% du capital**), plafond global commun avec la résolution 22 (émission sans délai de priorité) et les résolutions 24 à 26 ▪ Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 1 Md€ ▪ 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		
GREENSHOE	**Résolution 24** Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet d'**augmenter le nombre de titres à émettre** en cas d'**augmentation de capital avec ou sans DPS**	▪ Dans la limite de **15% de l'émission initiale** décidée en application des résolutions 21 à 23 ▪ S'impute sur le montant nominal du plafond des résolutions 21 à 23 ▪ Durée : 26 mois ▪ Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange
AUGMENTATION DU CAPITAL EN CAS D'OPE INITIÉE PAR LA SOCIÉTÉ	**Résolution 25** 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, en rémunération de titres apportés à toute **offre publique d'échange initiée par la Société**	▪ Montant nominal maximal : **10% du capital** (plafond global commun avec la résolution 22 (émission sans délai de priorité) et les résolutions 23, 24 et 26) ▪ Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 1 Md€ ▪ Durée : 26 mois ▪ Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange
AUGMENTATION DU CAPITAL EN RÉMUNÉRATION D'APPORTS EN NATURE	**Résolution 26** 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 22 (émission sans délai de priorité) et les résolutions 23 à 25) ▪ Montant nominal maximal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital : 1 Md€ ▪ Durée : 26 mois ▪ Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

RÉSOLUTIONS

A TITRE EXTRAORDINAIRE		
AUGMENTATION DU CAPITAL RÉSERVÉE	**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**	▪ Montant nominal maximal : 500 K€ (0,15% du capital) ▪ Durée : 26 mois
ATTRIBUTIONS GRATUITES D'ACTIONS	**Résolution 28** Autorisation à donner au Conseil d'administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la Société et des sociétés qui lui sont liées, emportant renonciation des actionnaires à leur DPS aux actions à émettre	▪ Attribution maximale : **1% du capital**, avec un sous-plafond limité à 40% pour les attributions aux mandataires sociaux ▪ Période d'acquisition minimale : 3 ans ▪ Durée : 38 mois
MODIFICATIONS DES STATUTS	**Résolution 29** Modification de l'article 15 (*Convocations et délibérations du Conseil d'administration*), de l'article 16 (*Pouvoirs du Conseil d'administration*) et de l'article 22 (*Assemblées Générales*) des statuts de la Société	
POUVOIRS	**Résolution 30** Pouvoirs pour formalités	

VI.
QUESTIONS DES ACTIONNAIRES

NH Collection Grand Hotel Palazzo dei Dogi - Venise

COVIVIO

VII.
VOTE DES RÉSOLUTIONS

Anantara New York Palace - Budapest

COVIVIO

VIII.
AGENDA FINANCIER

L'Atelier - Paris QCA

AGENDA FINANCIER

- Détachement du dividende : **30 avril 2025**
- Paiement du dividende : **5 mai 2025**
- Résultats du S1 2025 : **21 juillet 2025 à 8h00**
- Activité du T3 2025 : **22 octobre 2025 à 18h00**

COVIVIO