

Paris, le 6 juin 2025



Compte-rendu de l'assemblée générale mixte des actionnaires réunie le 17 avril 2025

L'assemblée générale mixte des actionnaires de Covivio (« **Covivio** » ou également la « **Société** ») s'est réunie le jeudi 17 avril 2025 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 Predica, représentée par Monsieur Jérôme Grivet, et la société ACM Vie, représentée par Monsieur François Morrisson, en qualité de scrutateurs, ainsi que Monsieur Yves Marque, Secrétaire général de Covivio, en qualité de secrétaire de l'assemblée générale.

Après avoir annoncé le quorum provisoire de 85,74% au titre de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire, Monsieur Yves Marque 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 25 mars 2025, ainsi qu'au siège social de la Société. Puis il 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 trente résolutions dont dix-huit présentées à titre ordinaire et douze à titre extraordinaire.

1. SYNTHÈSE DU RAPPORT DE GESTION 2024

Monsieur Christophe Kullmann, Directeur Général et administrateur de Covivio, a débuté la présentation par une description du patrimoine diversifié de la Société (51% en bureaux, 29% en résidentiel et 20% en hôtels), centré sur les grandes métropoles européennes, valorisé à 23,1 Md€ (15,6 Md€ Part du Groupe). Il a poursuivi sur l'évolution à fin 2024 du rééquilibrage du patrimoine dans l'objectif d'atteindre à horizon 2030 une proportion d'un tiers dans chacune des classes d'actifs, ainsi que sur l'amélioration de la centralité des actifs.

Il a ensuite présenté l'évolution du patrimoine en 2024, caractérisée par :

- une bonne dynamique de cessions, avec 766 M€ Part du Groupe de nouveaux accords de cessions, permettant de cristalliser la création de valeur et d'augmenter la qualité du portefeuille,
- 1,1 M€ Part du Groupe d'investissements concentrés principalement sur le renforcement en hôtellerie (67%), les projets de développement de bureaux en centre-ville (25%) et l'amélioration de la qualité des logements (8%),
- l'opération d'échange d'actifs réalisée avec AccorInvest le 29 novembre 2024, consistant en la cession de 16 immeubles (130 M€ Part du Groupe) et l'acquisition de 43 fonds de commerce hôteliers (157 M€ Part du Groupe),
- la stabilisation des valeurs au second semestre 2024.

La parole a ensuite été donnée à Monsieur Paul Arkwright, Directeur Financier, qui a commenté l'activité locative dynamique en 2024 dans les trois secteurs d'activité, marquée par :

- 176.200 m² de bureaux loués ou renouvelés en 2024, grâce à la centralité et l'accessibilité des actifs, leur qualité environnementale et l'offre de services de haut niveau qui y est déployée,

- la poursuite de l'amélioration du taux d'occupation des bureaux, générant une croissance des loyers à périmètre constant de +8,1%, supérieure à l'indexation,
- la croissance des loyers hôteliers à périmètre constant de +7,2% dans un bon contexte de marché, représentant une progression à périmètre constant de +4,3% pour les loyers fixes et de +11,9% pour les loyers variables,
- l'accélération en 2024 de la croissance locative sur le résidentiel allemand, de +4,3% à périmètre constant, qui s'explique par le niveau élevé du taux d'occupation de 99,2% et par la forte réversion des loyers de +24% en moyenne,
- la progression des revenus locatifs qui s'établissent à 680 M€ (Part du Groupe) à fin 2024, représentant une augmentation de +4,9% à périmètre courant et une augmentation de +6,7% à périmètre constant, du fait notamment de l'inflation, de la réversion et de l'occupation locative, et de la hausse des revenus variables hôteliers.

Puis Monsieur Paul Arkwright a présenté les résultats financiers de l'exercice 2024, lesquels témoignent de performances solides tant financières qu'opérationnelles, et marqués notamment par :

- un résultat net récurrent de 477,4 M€ (4,47 €/action), en augmentation de +10% sur un an liée notamment à l'augmentation des revenus nets, à la baisse des frais de structure et à la maîtrise des coûts financiers,
- la stabilité du résultat net récurrent par action en raison du nombre plus élevé d'actions à la suite du paiement du dividende en actions au prix de 38,61 €/action et à l'opération d'échange de titres Covivio Hotels,
- une progression de +5% de l'ANR de continuation qui s'établit à 8.896 M€, soit 79,8 €/action,
- le renforcement du bilan de la Société, caractérisé notamment par une amélioration des ratios d'endettement, un profil de couverture solide, une dette sécurisée et d'importantes liquidités permettant de couvrir toutes les échéances de la dette jusque mi-2027, contribuant ainsi à la confirmation de la notation de crédit BBB+, perspective stable.

Monsieur Paul Arkwright a ensuite exposé l'activité du premier trimestre 2025, en mettant l'accent sur :

- la poursuite de la hausse du taux d'occupation des bureaux et la croissance soutenue des loyers à périmètre constant, de +5,1%,
- l'accélération de la croissance locative du résidentiel allemand, de +4,8% à périmètre constant,
- la croissance des revenus hôteliers, de +4,7% à périmètre constant et de +13% sur les hôtels remembrés fin 2024,
- la croissance des revenus locatifs, de +5,4% à périmètre courant et de +4,9% à périmètre constant.

Après avoir souligné le niveau de rendement total du titre Covivio avec le paiement du dividende de l'exercice 2023 de 3,30 €/action, dont l'option de paiement en actions a été souscrite à 77,5% par les actionnaires, Monsieur Paul Arkwright a commenté l'évolution du rendement depuis le début de l'année, qui affiche au 15 avril un rendement global de +2,3% en 2025, en surperformance face à l'indice EPRA x UK (+0,8%).

Puis Monsieur Christophe Kullmann a présenté la proposition de dividende en numéraire que le Conseil a fixé à un montant de 3,50 €/action au titre de l'exercice 2024, et a exposé le calendrier ainsi que la fiscalité applicable aux actionnaires personnes physiques domiciliés en France.

Enfin, Monsieur Christophe Kullmann a exposé les perspectives 2025 avec un objectif de résultat net récurrent (EPRA Earnings ajusté) 2025 de l'ordre de 495 M€, soit +4% par rapport à 2024 (stable par action).

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

Au cours de cette présentation, 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 géopolitique, économique et financier,
- le renforcement du bilan, la poursuite du rééquilibrage du patrimoine de Covivio à horizon 2030 et la poursuite de l'amélioration de la centralité des actifs et de l'offre de services,
- le développement du profil européen de Covivio à travers ses activités, son implantation géographique et ses instances de gouvernance, avec plus particulièrement la proposition de nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'administratrice, laquelle s'est présentée aux actionnaires,
- la publication fin 2024 du premier Rapport Nature, qui conjugue climat et biodiversité et consacre une nouvelle étape dans la stratégie RSE du groupe,

- la publication du premier rapport d'activité de la Fondation Covivio, illustrant son approche long terme, centrée sur des partenariats 360° allant au-delà du seul soutien financier,
- la poursuite des travaux prospectifs du Comité des parties prenantes, qui a publié une synthèse de son cycle de travail 2023-2024 intitulée « La fabrique des rythmes sociaux », véritable manifeste pour une ville de demain plus inclusive.

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

Après avoir rappelé les 4 piliers de la politique RSE de Covivio, Monsieur Yves Marque a rendu compte de la progression chiffrée des différents objectifs, en soulignant notamment :

- les principaux leviers pour atteindre les ambitions de réduction de la trajectoire carbone de -40% entre 2010 et 2030, laquelle atteint -28% fin 2024,
- la certification environnementale du portefeuille immobilier qui s'établit à 98,5% à fin 2024,
- la nouvelle stratégie biodiversité avec la fixation de 21 objectifs qui déclinent les trois piliers :
 - éviter la détérioration des habitats naturels,
 - réduire la consommation de ressources,
 - transformer, en améliorant la biodiversité dans les villes,
- la publication fin 2024 du Rapport Nature,
- la reconnaissance de la stratégie RSE par les agences de notation, qui placent Covivio en 23^{ème} position dans le TOP100 des entreprises les plus durables du monde en 2024.

Enfin, Monsieur Yves Marque a présenté la politique de rémunération des mandataires sociaux pour l'exercice 2025 et leur rémunération au titre de l'année 2024 dans le cadre du vote sur le « Say-on-Pay » *ex-ante* et *ex-post* soumis à l'approbation des actionnaires.

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

Monsieur Jean-Roch Varon 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 2024 et des résolutions présentées en assemblée générale.

La parole a ensuite été donnée à Monsieur Pierre Lejeune qui a présenté, au nom de la société Ernst & Young et Autres, nommée en qualité d'auditeur de durabilité par l'assemblée générale mixte le 17 avril 2024, les termes du premier rapport de certification des informations en matière de durabilité.

5. PRÉSENTATION DES RÉSOLUTIONS ET QUESTIONS DES ACTIONNAIRES

Monsieur Yves Marque a présenté l'ensemble des trente résolutions sur lesquelles l'assemblée générale était appelée à délibérer.

Avant d'ouvrir la séance des questions/réponses, Monsieur Jean-Luc Biamonti a informé les actionnaires que la Société avait reçu par courrier électronique en date du 11 avril 2025 trois questions écrites de la part d'un actionnaire, la société DWS Investment GmbH. Monsieur Jean-Luc Biamonti a invité Monsieur Yves Marque à donner lecture des questions et Monsieur Christophe Kullmann à donner lecture des réponses apportées. Après avoir indiqué que les réponses à ces questions ont également été publiées sur le site internet de la Société en amont de l'assemblée générale, Monsieur Jean-Luc Biamonti a invité les actionnaires à prendre la parole.

La synthèse des débats est présentée ci-après :

Un premier actionnaire s'étonne de ne pas avoir réceptionné la convocation à l'assemblée générale.

Monsieur Yves Marque indique que l'assemblée générale a été convoquée conformément aux dispositions légales et réglementaires. Après avoir précisé que la Société n'a été informée d'aucun incident sur la réception des convocations ou la communication des documents de l'assemblée générale, il invite l'actionnaire à échanger avec lui à l'issue de la séance pour éclaircir sa situation.

Un second actionnaire s'interroge sur la persistance depuis quelques années du niveau de décote de l'action Covivio par rapport à l'ANR.

Monsieur Christophe Kullmann souligne que ce sujet, qui touche plus généralement l'ensemble du secteur immobilier coté, est régulièrement abordé en Conseil. Après avoir rappelé que l'action Covivio affichait une surcote par rapport à l'ANR sur la période 2018-2020, il indique que la crise du Covid et la hausse des taux d'intérêt qui a suivi la guerre en Ukraine, ont entraîné un désintérêt de nombreux investisseurs pour le secteur de l'immobilier. La décote actuelle sur l'ANR de -37,5%, qui demeure à un niveau élevé, est cependant en amélioration par rapport à la décote de plus de 60% atteinte en 2023.

Un troisième actionnaire s'interroge sur l'intérêt d'accroître la part du résidentiel allemand dans le cadre de l'orientation stratégique de rééquilibrage du patrimoine à horizon 2030.

Monsieur Christophe Kullmann rappelle la stratégie de diversification du patrimoine, avec des secteurs d'activité répondant à des enjeux très différents en termes de rentabilité et de risque. Il souligne que le secteur résidentiel allemand présente un risque faible du fait d'un taux d'occupation proche de 100% et d'une demande locative extrêmement importante, avec des écarts très significatifs à Berlin entre les loyers de marché et les loyers quittancés. Ce secteur bénéficie également d'une marge potentielle importante sur les valeurs d'expertise en cas de revente à la découpe des logements. Monsieur Christophe Kullmann fait part de l'intérêt de certains investisseurs pour investir au côté de Covivio dans ce secteur d'activité. Enfin, il souligne que le vaste plan d'investissement annoncé dernièrement pourrait renforcer l'attractivité de l'Allemagne à moyen terme.

Un dernier actionnaire s'interroge sur la politique financière envisagée pour couvrir l'échéance à court terme de certains emprunts obligataires dans un contexte de hausse des taux d'intérêt.

Monsieur Christophe Kullmann répond que la Société a mis en place depuis de nombreuses années une politique de couverture de taux qui permet d'atténuer fortement la hausse des taux. Il indique qu'en dépit de l'augmentation progressive du coût de la dette, le coût moyen d'endettement devrait rester inférieur à 2,5% à horizon 2029. Il ajoute que Covivio devrait, dans le même temps, bénéficier d'une évolution positive de ses revenus, qui devrait compenser la hausse future du coût de l'endettement. Enfin, Monsieur Christophe Kullmann rappelle la politique financière de Covivio de maintenir un ratio de LTV inférieur à 40%. Il souligne que, malgré le léger dépassement de cet indicateur en 2023 (40,8%) à la suite de la baisse considérable des valeurs d'expertise, la Société entend maintenir ce ratio, comme cela a été le cas à fin 2024.

6. VOTE DES RESOLUTIONS

A la suite de cette session de questions/réponses, et après avoir annoncé le quorum définitif de 85,76% au titre de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire, Monsieur Yves Marque a invité les actionnaires à visionner en images les modalités de fonctionnement des tablettes de vote, puis a soumis au vote des actionnaires les trente résolutions inscrites à l'ordre du jour.

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

7. AGENDA FINANCIER

Avant de clore l'assemblée générale, Monsieur Jean-Luc Biamonti a remercié les actionnaires pour leur confiance puis a porté à la connaissance des actionnaires les prochaines dates de communication financière.

* * *

La présentation de l'assemblée générale, les réponses aux questions écrites des actionnaires, le résultat des votes de l'ensemble des résolutions ainsi que la retransmission 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/ag-17-avril-2025/>.