

COVIVIO

**DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL**

ÉDITION 2020



Sommaire

1	ACTIVITÉ DE L'ANNÉE 2020	11
1.1	Résultats annuels 2020 : des performances 2020 solides grâce à un patrimoine prime et diversifié	12
1.2	Éléments d'analyse de l'activité	18
1.3	Éléments d'analyse de l'activité par segment	32
1.4	Renseignements financiers et commentaires	56
1.5	Ressources financières	64
1.6	Reporting EPRA	68
1.7	Expertises immobilières	76
1.8	Liste du patrimoine	79
1.9	Facteurs de risque, contrôle interne et gestion des risques	87
2	DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE 2020	107
2.1	Édito du Directeur Général : la RSE, levier de résilience face à la crise sanitaire et économique	109
2.2	Une vision stratégique à long terme	110
2.3	Bâtiment durable	132
2.4	Accélérer la mutation des territoires	162
2.5	Un capital humain européen créateur de valeur	179
2.6	Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence	193
2.7	La performance RSE	204
2.8	Vérification du tiers indépendant	245
3	RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	253
3.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2020	255
3.2	Annexe aux comptes consolidés	261
3.3	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	329
3.4	Comptes individuels au 31 décembre 2020	334
3.5	Annexes aux comptes individuels	338
3.6	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	376
	Extrait de l'état de la situation financière pour l'exercice clos le 31 décembre 2020	381
4	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	405
4.1	Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021	406
4.2	Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021	418
4.3	Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise	425
4.4	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	503
4.5	Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital	507
4.6	Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription	508
4.7	Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise	510
4.8	Responsables du contrôle des comptes	511
5	RENSEIGNEMENTS ET GESTION	513
5.1	Présentation de la société	514
5.2	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital	517
5.3	Actionnariat	522
5.4	Bourse – Dividende	529
5.5	Administration et direction	531
5.6	Informations relatives à la société et à ses participations	534
5.7	Contrats importants	536
5.8	Responsable du document d'enregistrement universel	537
6	TABLES DE CONCORDANCE	539
	DÉFINITIONS ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS	545



COVIVIO

covivio.eu

2020

Document d'enregistrement universel

incluant le Rapport financier annuel



Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 15 mars 2021 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n°2017/1129.

Covivio

Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 283 738 443 €
18 Avenue François Mitterrand 57000 Metz
RCS Metz 364 800 060



26 Md€
de patrimoine

Une vision de l'immobilier vivant

Fort de son histoire partenariale, de ses expertises immobilières et de sa culture européenne, Covivio invente l'expérience utilisateur d'aujourd'hui et dessine la ville de demain.

Acteur immobilier de préférence à l'échelle européenne, Covivio se rapproche des utilisateurs finaux, capte leurs aspirations, conjugue travailler, voyager, habiter, et co-invente des espaces vivants.

Opérateur européen de référence avec **26 Md€ de patrimoine**, Covivio accompagne les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

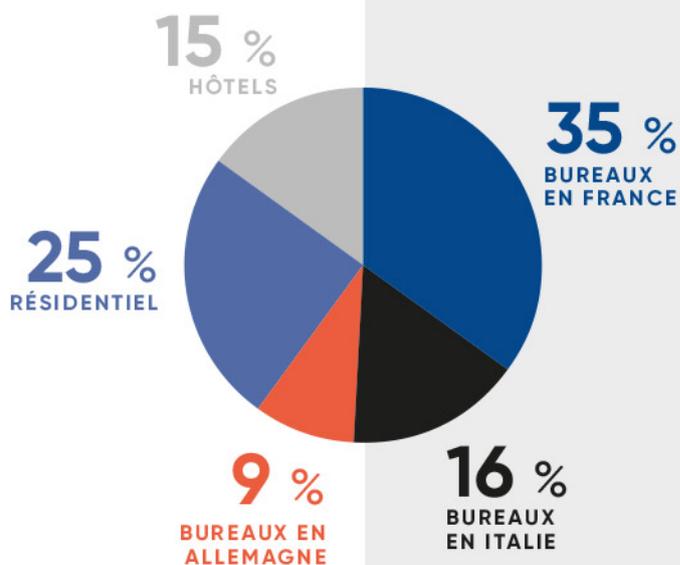
Construire du bien-être et des liens durables telle est ainsi la Raison d'être de Covivio qui exprime son rôle en tant qu'opérateur immobilier responsable auprès de l'ensemble de ses parties prenantes : clients, actionnaires et partenaires financiers, équipes internes, collectivités, générations futures. Par ailleurs, son approche vivante de l'immobilier ouvre à ses équipes des perspectives de projets et de parcours passionnants.

Dividende 2020 : **3,60 €/action**

Covivio proposera à l'Assemblée générale du 20 avril 2021 la distribution d'un dividende de 3,60€ par action en numéraire, correspondant à un taux de distribution de 86% de l'EPRA Earnings

Lancement de la Fondation Covivio avec comme orientations : la promotion de l'égalité des chances et la préservation de l'environnement. En 2021, la Fondation concentrera ses actions pour soutenir les populations démunies frappées par la crise économique actuelle.

UN PATRIMOINE DIVERSIFIÉ QUI MIXE LES USAGES



1,4 Md€
d'investissements (PdG)
dans les métropoles
européennes à fin 2020

95 %
de taux d'occupation

● Faits marquants 2020 ●

Le client au centre de nos attentions

Dans le contexte que nous connaissons, il est essentiel de rester ouvert et à l'écoute.

La proximité avec nos clients demeure primordiale. En 2020, notre culture-clients et notre capacité à penser des offres qui s'adaptent aux nouvelles demandes ont ainsi fait la différence, que ce soit avec nos partenaires-hôteliers pour les aider à traverser la crise, avec nos clients bureaux qui ont fait le choix d'espaces Covivio, ou avec nos locataires résidentiels qui continuent de nous faire confiance.



NOTRE APPROCHE CARE

SAFE REAL ESTATE, SAFE
CLIENTS, SAFE BUSINESS!

Garantir les meilleures conditions sanitaires pour un retour au bureau sûr et efficace est aujourd'hui la priorité de Covivio. Parce que notre approche CARE appliquée à l'immobilier ne se limite pas à la qualité sanitaire de nos bâtiments, elle comprend également un volet service et un soin renforcé apporté à la relation client.

À la fois propriétaire, promoteur, gestionnaire et créateur de services, nous nous adaptons en permanence aux besoins de nos clients et sommes en mesure d'agir sur tous les leviers immobiliers.

Pour garantir une utilisation saine et sécurisée des espaces de travail, toutes les mesures nécessaires ont été mises en place. Covivio a ainsi fait appel à Bureau Veritas qui a analysé nos pratiques, émis des recommandations pour ensuite certifier nos guides sanitaires.

Le principe de définition et certification de protocoles sanitaires spécifiques a aussi été engagé sur les sites de pro-working Wellio avec la société SPRIM. Ceci a permis à tous les sites Wellio de rester ouverts en permanence afin d'y accueillir les équipes ayant besoin de se rendre sur leur lieu de travail. Italie, un protocole sanitaire stricte.





Une stratégie européenne

France, Allemagne, Italie, Espagne, Royaume-Uni... L'Europe constitue à la fois notre terrain d'expression et la meilleure échelle pour capter les usages émergents. Nos métiers et nos activités en Europe nous font bénéficier des meilleures pratiques responsables et solidaires pour avancer ensemble, concevoir un immobilier performant et s'enrichir mutuellement.

Notre savoir-faire s'étend tout au long de la chaîne de valeur d'un projet immobilier : de la conception au développement technique à l'asset et au *property management*.

Notre qualité d'opérateur global nous permet de concevoir des projets immobiliers de A à Z.

Aujourd'hui, les synergies entre nos métiers sont de plus en plus fortes. Bureau, hôtel, logement, même ambition : traduire à travers l'immobilier l'évolution des attentes et des envies. À nous de comprendre, anticiper et satisfaire tous ces besoins pour enrichir l'expérience.

969
collaborateurs
en Europe

50%
de femmes
et

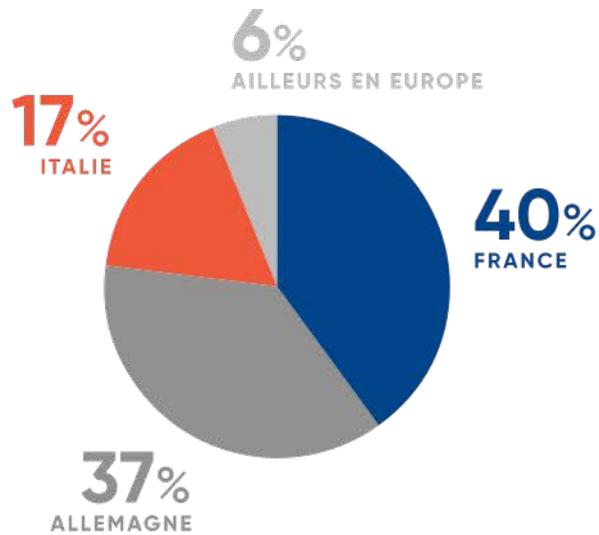
50%
d'hommes salariés
permanents en
Europe

92,4%
de salariés
en CDI

3,1%
d'étudiants en
apprentissage

93/100
index 2020
d'égalité F/H

AU COEUR DES GRANDE MÉTROPOLIS EUROPÉENNES



Présent en Allemagne depuis 2005, c'est en 2018 que le groupe investit le marché des Bureaux dans ce pays. En 2020, Covivio franchit un nouveau cap important avec l'acquisition d'un portefeuille de bureaux de plus d'1 Md€.

Viennent ainsi compléter le patrimoine de Covivio, dix immeubles de bureaux représentant quelque 290 000 m² et situés à Francfort, Düsseldorf, Hambourg et Munich.

Covivio ouvre son premier site Wellio à Milan : 4 700 m² d'espaces de travail flexibles et de services via Dante dans le cœur historique de la ville.

Covivio finalise l'acquisition de 8 hôtels loués à NH Hotels dans le centre-ville de grandes destinations touristiques européennes.

Maintien de nos engagements de développement

1,7 Md€ de pipeline de développement engagé à fin 2021 dont 96% situé dans les centres-villes de Paris, Berlin, Milan et 2/3 sont des redéveloppements d'immeubles existants

Aujourd'hui en Europe, nous poursuivons l'objectif de certifier 100% de nos développements et l'ensemble de notre patrimoine est engagé dans une démarche ambitieuse de verdissement.

Toutes nos parties prenantes nous accompagnent et s'engagent pour garantir une meilleure insertion de nos projets dans la collectivité. Mobilité, connectivité, biodiversité, ouverture sur le quartier, développement culturel, autant de sujets qui font partie intégrante d'un projet immobilier Covivio.

Cette approche mixte et fluide de la ville, Covivio la développe à Berlin avec le projet Alexanderplatz, à Milan avec Vitae ou encore à Paris avec Stream Building. Les immeubles s'ouvrent sur la ville et les usages convergent en un même lieu.

1,7 Md€
de pipeline de développement
engagé à fin 2021

dont **96%** situés dans les
centres-villes de Paris, Berlin, Milan et

2/3 sont des redéveloppements
d'immeubles existants



► Le développement comme outil de transformation.

- Coima SGR, Covivio et Prada remportent l'appel d'offres pour l'achat des terrains de la gare ferroviaire de Porta Romana à Milan. Une opération de régénération urbaine de référence en Europe.
- Covivio et Crédit Agricole Assurances renouvellent et étendent leur partenariat avec l'extension du Campus Dassault Systèmes de 27 600 m² et un renouvellement des baux en place jusqu'à fin 2032.
- Covivio annonce les résultats du concours d'architecture pour un futur développement à Leipzig, à proximité de la gare centrale. L'agence HENN concevra deux tours de bureaux d'une surface totale d'environ 30 000 m².
- Covivio a signé des accords de cession pour six immeubles de bureaux et trois centres commerciaux en Italie, pour un montant total de 162 M€, poursuivant ainsi l'amélioration de la qualité de son patrimoine par la rotation d'actifs et assurant le financement de ses projets de développement à Milan.

► Un portefeuille exemplaire

- 88% du patrimoine total de Covivio dispose d'une labellisation environnementale (BREEAM, HQE ou LEED), en bonne voie vers l'objectif de 100% avant 2025.

- En 2019, Covivio devient le premier opérateur à obtenir la certification HQE Exploitation pour l'ensemble de son patrimoine résidentiel allemand, soit **près de 40 000 logements**

- Covivio reconnu comme l'une des **références mondiales** sur l'aspect environnemental, grâce à sa **stratégie et ses actions en réponse au changement climatique**

- 34% de trajectoire carbone pour Covivio entre 2010 et 2030.

- Covivio poursuit sa progression dans le classement du **GRESB 2020** (The Global ESG Benchmark for Real Estate)

et obtient le statut de « Global Sector Leader » de la catégorie « **Patrimoine diversifié Bureaux / Résidentiel – sociétés cotées** ». Un score qui confirme une nouvelle fois les performances et la pertinence de la politique RSE du Groupe.

- **Notation extra-financière**

- Covivio conserve le statut de leader de son secteur avec la note (A1+) au Sustainability Rating de Vigeo Eiris.



Hôtel Kimpton Manchester
© Covivio / DR

1

Activité de l'année 2020

1.1 Résultats annuels 2020 : des performances 2020 solides grâce à un patrimoine prime et diversifié	12	1.6 Reporting EPRA	68
1.1.1 Covivio : un business model diversifié et un patrimoine de qualité	12	1.6.1 Évolution des revenus locatifs (part du groupe)	68
1.1.2 Une stratégie environnementale différenciante initiée il y a plus de 10 ans	13	1.6.2 Actifs de placement – Données locatives	68
1.1.3 Année 2020 : de nombreux succès dans un contexte de crise	13	1.6.3 Actifs de placement – Valeur du patrimoine	69
1.1.4 Résultats financiers 2020 : un bilan maîtrisé malgré le défi de la crise	15	1.6.4 Actifs en développement	70
1.1.5 Perspectives : un patrimoine de qualité et un profil adapté pour tirer parti de la reprise à venir	16	1.6.5 Informations sur les baux	71
1.2 Éléments d'analyse de l'activité	18	1.6.6 Taux de rendement net EPRA	71
1.2.1 Loyers : 609 M€ en 2020	18	1.6.7 Ratio de coûts EPRA	72
1.2.2 Échéancier des loyers et taux d'occupation	19	1.6.8 EPRA Earnings : 385 M€ en 2020	72
1.2.3 Répartition des revenus locatifs	21	1.6.9 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV	73
1.2.4 Taux de charges par activité	22	1.6.10 Rappel des anciennes métriques EPRA NAV	75
1.2.5 Impayés provisionnés (M€)	22	1.6.11 Tableau des Capex	75
1.2.6 871 M€ de nouvelles cessions en 2020, avec une marge de 8%	23	1.6.12 Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA	75
1.2.7 Investissements : 1,4 Md€ réalisés en 2020 part du groupe	23	1.7 Expertises immobilières	76
1.2.8 Projets de développement	24	1.7.1 Méthode de valorisation des actifs	76
1.2.9 Patrimoine	27	1.7.2 Rémunérations des experts au niveau de Covivio	77
1.2.10 Liste des principaux actifs	28	1.7.3 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2020 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel allemand	77
1.2.11 Éléments d'analyse de l'activité par segment	28	1.8 Liste du patrimoine	79
1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment	32	1.8.1 Bureaux France	79
1.3.1 Bureaux France : 35% du patrimoine de Covivio	32	1.8.2 Bureaux Italie	82
1.3.2 Bureaux Italie : 16% du patrimoine de Covivio	38	1.8.3 Bureaux Allemagne	83
1.3.3 Bureaux Allemagne : 9% du patrimoine de Covivio	43	1.8.4 Résidentiel Allemagne	85
1.3.4 Résidentiel Allemagne	46	1.8.5 Hôtels en Europe	86
1.3.5 Hôtels en Europe	51	1.9 Facteurs de risque, contrôle interne et gestion des risques	87
1.4 Renseignements financiers et commentaires	56	1.9.1 Facteurs de risques	87
1.4.1 Comptes consolidés	56	1.9.2 Synthèse des principaux risques auxquels est soumis Covivio	88
1.5 Ressources financières	64	1.9.3 Analyse détaillée des principaux risques auxquels est soumis Covivio et dispositifs de maîtrise	90
1.5.1 Synthèse de l'activité financière	64	1.9.4 Risques financiers liés aux effets du changement climatique	100
1.5.2 Caractéristiques principales de l'endettement	64	1.9.5 Politique d'assurance	100
1.5.3 Dette par nature	65	1.9.6 Contrôle interne, gestion des risques et conformité	101
1.5.4 Échéance de la dette	65	1.9.7 Évolutions et perspectives 2021	105
1.5.5 Profil de couverture	66		
1.5.6 Taux d'intérêt moyen de la dette et sensibilité	66		
1.5.7 Rapprochement avec les comptes consolidés	67		

1.1 Résultats annuels 2020 : des performances 2020 solides grâce à un patrimoine prime et diversifié

« L'année 2020 a été marquée par notre renforcement significatif en Allemagne, la réussite de notre plan de ventes et le succès de notre stratégie RSE. Notre patrimoine a montré sa résilience grâce à sa diversification et à sa qualité, dans un contexte de crise sans précédent. La centralité de nos actifs, le potentiel de nos développements, la flexibilité de nos offres et l'expertise reconnue de nos équipes, au plus près des clients, constituent les bases d'une performance durable. »

Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio

Année 2020 : de nombreux succès dans un contexte de crise

- Renforcement en Allemagne : + 6 pts d'exposition dans le patrimoine de Covivio (à 37%).
- Succès du plan de ventes : 871 M€ part du groupe (vs > 600 M€ d'objectif) avec 8% de marge.
- Bureaux : 72 500 m² de nouveaux engagements locatifs dans un marché locatif attentiste.
- Résidentiel allemand : poursuite de la croissance, tant en loyer (+2,3% à périmètre constant) qu'en valeur (+8,2%).

Résultats financiers 2020 : des fondamentaux solides

- Bonne performance en bureaux et résidentiel (85% du patrimoine) : +1% de revenus à périmètre constant ; niveau de collecte des loyers très élevé, à 98%.
- Les revenus en hôtels (15% du patrimoine) impactés par la crise : -55% à périmètre constant.
- EPRA *Earnings* : 385 M€ (4,21 €/action), vs guidance communiquée en juillet de 380 M€.
- Valeurs du patrimoine : +1,3% à périmètre constant, portées par le résidentiel et les projets de développement.
- LTV de 40,9%, proche de la politique < 40%.
- EPRA NTA par action de 100,1 €, en hausse de 2% sur le 2nd semestre.
- Proposition de dividende : 3,60 € par action ⁽¹⁾.

De nouvelles avancées dans la stratégie RSE

- 88% d'actifs « verts ⁽²⁾ » à fin 2020, + 10 points à périmètre constant, en bonne voie vers l'objectif de 100% d'ici 2025.
- Culture clients : Covivio désigné en Allemagne « Fairest Landlord » lors de l'édition 2020 du *Focus Money Survey*, obtenant la meilleure note « Very Good » sur l'ensemble des critères.

Perspectives 2021

- La diversification du patrimoine et sa centralité sont autant d'atouts pour tirer parti de la reprise à venir.
- Pipeline de développement : des nouveaux projets dans les QCA de Paris, Berlin et Milan, et accélération de la stratégie de transformation de bureaux en logements.
- Adaptation des solutions immobilières avec plus de services et de flexibilités pour les clients.
- Poursuite des cessions, avec un objectif supérieur à 600 M€.
- Objectif d'EPRA *Earnings* 2021 de 380 M€ à 395 M€ en fonction du profil de la reprise en hôtels.

1.1.1 Covivio : un *business model* diversifié et un patrimoine de qualité

Avec un patrimoine de 25,7 Md€ (17,1 Md€ PdG) d'actifs en Europe, en croissance de 1,4 Md€ (+9%), Covivio a construit son développement sur la diversification dans des activités où il joue un rôle d'acteur de premier plan :

- **60% du patrimoine est composé de bureaux** en France, Italie et Allemagne, majoritairement dans des localisations centrales à Paris, Milan et Berlin
- **Le résidentiel en Allemagne représente 25% du patrimoine.** Il est situé dans les centres-villes de Berlin, Dresde, Leipzig et Hambourg et les grandes villes de la Rhénanie-du-Nord Westphalie
- **Les hôtels (15% du patrimoine),** situés dans les grandes villes touristiques européennes (Paris, Berlin, Rome, Madrid, Barcelone, Londres, etc.) sont loués ou gérés directement par les grands opérateurs tels qu'AccorInvest, IHG, B&B ou NH Hotels.

Ce patrimoine est géré selon **trois piliers stratégiques** :

- 1. La localisation dans le cœur des grandes métropoles européennes,** en particulier Paris, Berlin et Milan. Ainsi, 96% des actifs se situent à moins de 5 minutes à pied d'un transport en commun
- 2. Le développement,** afin d'offrir un immobilier neuf, alliant performance énergétique, bien-être et adaptation à l'évolution des usages. Covivio développe aujourd'hui 1,2 Md€ part du groupe de projets de bureaux et 200 M€ de logements en Europe
- 3. La culture-clients,** qui place l'utilisateur au centre de la stratégie. Covivio accompagne dans la durée ses clients-locataires dans leurs stratégies immobilières, en nouant des relations partenariales fortes (maturité moyenne ferme des baux de 7 ans). Cela se traduit notamment par une approche servicielle ambitieuse et toujours plus de flexibilité, avec en particulier l'offre de bureaux flexibles Wellio.

(1) Proposé à l'Assemblée générale du 20 avril 2021.

(2) Patrimoine bénéficiant d'une certification et/ou labélisation environnementale (BREEAM, HQE ou LEED) sur l'exploitation et/ou le bâti.

1.1.2 Une stratégie environnementale différenciante initiée il y a plus de 10 ans

Face aux enjeux climatiques, **Covivio poursuit ses efforts de réduction de l'empreinte carbone de son patrimoine**, et s'appuie pour cela sur les outils et partenariats forgés depuis de nombreuses années avec ses clients et parties prenantes. Le Groupe a notamment défini une trajectoire carbone ambitieuse et différenciante :

- une baisse de **34% des émissions de gaz à effet de serre entre 2010 et 2030⁽¹⁾**, approuvée dès 2018 par l'initiative Science Based Targets (SBT), intégrant la totalité du cycle de vie des bâtiments (y compris les scopes 1, 2 et 3) et sans tenir compte des initiatives de compensation carbone
- pour atteindre cet objectif, **Covivio ambitionne, entre autres, de détenir 100% d'immeubles certifiés « verts » d'ici à 2025**. À fin 2020, le patrimoine est déjà certifié à 88% ⁽²⁾, en hausse de 10 points sur un an à périmètre constant. Près de 100% du

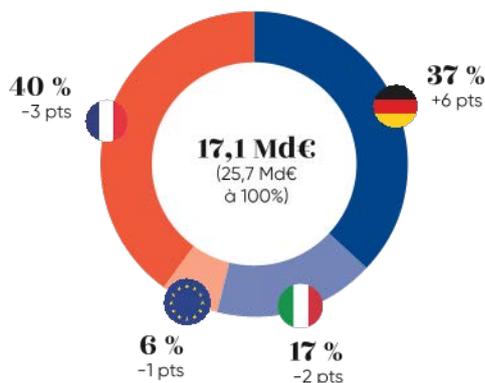
patrimoine Bureaux France est d'ores et déjà certifié, et 89% en Bureaux Italie. Le patrimoine vert en hôtels s'inscrit en hausse de 15 points sur un an, à 72%, grâce à la certification du portefeuille au Royaume-Uni, alors qu'en résidentiel en Allemagne, Covivio est la première foncière à avoir obtenu une certification HQE exploitation sur l'ensemble de son patrimoine.

Cette trajectoire carbone est l'un des axes majeurs de la stratégie RSE de Covivio assise sur 4 piliers : le bâtiment durable, le sociétal, le social et la gouvernance. Plus amplement détaillée dans la présentation dédiée, cette stratégie est régulièrement récompensée et place Covivio parmi les leaders européens et mondiaux auprès du GRESB (statut « Sector Leader » monde dans sa catégorie avec une note de 85/100, en hausse de 5 points), MSCI (AA), Sustainalytics (lien vers leur site), Vigeo-Eiris (A1+, sector leader), ISS-ESG (B-, top 3% monde), CDP (A-), etc.

1.1.3 Année 2020 : de nombreux succès dans un contexte de crise

Renforcement en Allemagne : + 6 points d'exposition

En 2020, Covivio a accru de 6 points son exposition à l'Allemagne, via l'accélération en bureaux allemands (avec l'acquisition de la société Godewind pour 1,1 Md€ PdG) et la poursuite du renforcement en résidentiel.



1.1.3.1 Succès du plan de ventes : 871 M€ de nouveaux accords de cessions, avec 8% de marge

Covivio a signé pour 871 M€ de nouveaux accords de cessions, avec une marge moyenne de 8% sur les valeurs d'expertise de fin 2019. Une part significative de ces transactions a été réalisée au quatrième trimestre 2020 (372 M€).

La plupart des accords concernent des **actifs de bureaux** (81% des ventes) dans le Croissant Ouest du Grand Paris, à Milan, Lyon, Marseille et Nancy, pour lesquels la totalité du travail de création de valeur (*asset management* et développement) a été réalisée.

Ils illustrent l'efficacité de la stratégie et du savoir-faire de Covivio.

C'est le cas par exemple de l'immeuble EDO à Issy-les-Moulineaux, acheté en 2011 alors qu'il était occupé par Yves Rocher. Libéré en 2015, l'immeuble de bureaux de 10 900 m² a été redéveloppé avec une hausse de 45% de sa surface, et prélévé à Transdev avant sa livraison en 2017. Un accord de cession a été conclu en décembre 2020.

Covivio a également signé en fin d'année un accord de cession pour un portefeuille de 44 000 m² de bureaux non core en régions en France, sur la base d'un prix supérieur à la valeur d'expertise fin 2019. Cette transaction fait suite à un travail d'*asset management* ayant permis de rallonger une partie des baux avec le locataire Orange.

1.1.3.2 Des succès locatifs en Bureaux dans un marché locatif attentiste

En 2020, **72 500 m² de nouveaux engagements locatifs** ont été signés, dont 42 000 m² au deuxième semestre. Ces nouveaux accords, d'une durée moyenne ferme de 8 ans, ont été réalisés sur l'ensemble des marchés de Covivio, à la fois sur des immeubles centraux à Paris, Milan et Berlin, mais aussi dans les marchés du Grand Paris et à Turin. À Milan en particulier, les relocations (4 500 m²) ont été réalisées en moyenne +8% au-dessus du loyer précédent.

Les transactions locatives se sont poursuivies en particulier sur les nouveaux développements. L'immeuble Gobelins (4 360 m² à Paris 5^e) sera entièrement occupé dès sa livraison en mars 2021 par un organisme public, via un contrat de 5 ans fermes signé avec notre offre flexible Wellio. Plusieurs nouvelles signatures pour des durées fermes longues sont intervenues sur d'autres développements, tels que IRO à Chatillon (3 800 m² avec MAIF), Cité Numérique à Bordeaux (2 800 m²), Symbiosis D à Milan (2 500 m² avec un leader américain de l'alimentation) ou Ferrucci à Turin (9 300 m², désormais loué à 98%).

En 2020, Covivio a également renouvelé, pour 3 ans fermes en moyenne, les baux de 182 000 m² de bureaux, avec une hausse du loyer IFRS de 1% en moyenne.

(1) Objectifs s'inscrivant dans la trajectoire de réchauffement climatique de 2 degrés telle que mentionnée dans l'Accord de Paris de décembre 2015.

(2) Hors actifs non-core en Bureaux France, qui représentent < 1% du patrimoine.

1.1.3.3 Poursuite de la dynamique de croissance en Résidentiel allemand

La croissance de la population dans les villes allemandes, combinée au manque de nouveaux logements, se poursuit, contribuant à la **pression sur les loyers et sur les valeurs**. À Berlin en particulier, la nouvelle réglementation mise en place début 2020, portant sur le gel et le plafonnement des loyers, n'a fait qu'accroître la pénurie de logements : le nombre d'appartements proposés à la location a chuté de deux tiers en un an et les prix des appartements à la vente ont augmenté de 7%, dépassant maintenant 5 000 €/m² en moyenne. Le résultat de la procédure de remise en cause de cette réglementation devant la Cour fédérale de Karlsruhe est attendu pour la fin du 1^{er} semestre.

Le Groupe a poursuivi sa croissance en résidentiel avec **119 M€ (79 M€ part du groupe) de nouvelles acquisitions**, à la fois dans le centre de Berlin (534 logements à 2 750 €/m²), et en Rhénanie du Nord-Westphalie, à Essen et Dortmund (195 logements à 1 900 €/m²). Ces acquisitions font ressortir un rendement moyen de 3,7% et un potentiel de croissance significatif, à travers la réversion locative (28%) et les possibilités de privatisations à terme.

Covivio a également livré cette année **les premiers projets de développements résidentiels** à Berlin : 123 logements, représentant 29 M€ de coûts de développement, qui ont été vendus à la découpe avec 46% de marge.

Dans ce contexte, **la croissance des loyers** sur le patrimoine de Covivio s'est poursuivie en Rhénanie du Nord-Westphalie, Hambourg, Dresde et Leipzig, avec des progressions de 15% en moyenne lors des relocations, faisant plus que compenser l'impact de la réglementation sur les relocations à Berlin.

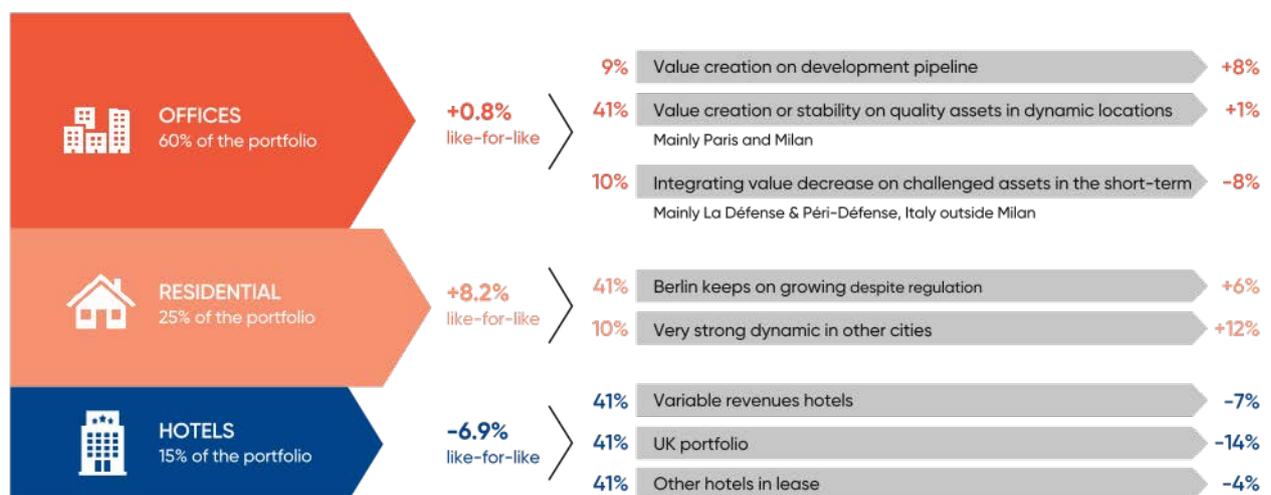
Par ailleurs, fort de sa culture-clients et de ses initiatives engagées en la matière, Covivio a été à nouveau récompensé en Allemagne par le *Focus Money Survey* ⁽¹⁾, obtenant cette année le titre de « Fairest Landlord » et la meilleure note « Very Good » sur l'ensemble des critères.

1.1.3.4 Hôtels : de nombreux accords signés avec les opérateurs

Face à une crise conjoncturelle sans précédent, Covivio a continué à accompagner ses grands opérateurs hôteliers partenaires afin de mettre en place des solutions leur permettant de traverser la crise. Les accords signés avec la quasi-totalité des opérateurs des hôtels en bail fixe ont permis de préserver leur trésorerie grâce à des franchises ou différés de paiement, tout en rallongeant la durée ferme de leurs engagements de 3 ans en moyenne.

1.1.3.5 Hausse des valeurs d'actifs : +1,3% à périmètre constant

1.1.3.5.1 25,7 Md€ de patrimoine à 100% et 17,1 Md€ part du groupe



Le patrimoine progresse de +1,3% à périmètre constant, porté par la **bonne tenue des valeurs en résidentiel et en bureaux** :

- **en résidentiel allemand** (25% du patrimoine), les valeurs d'expertise gagnent +8,2%, grâce à une très bonne dynamique sur l'ensemble des villes, notamment en Rhénanie du Nord-Westphalie (+12,0%), mais aussi à Berlin (+5,7%)
- **en bureaux** (60% du patrimoine), les valeurs progressent de +0,8% en moyenne, sous plusieurs effets :
 - dynamique de création de valeur sur les actifs en développement (9% du patrimoine) : +8%
 - croissance ou bonne tenue des valeurs d'actifs sur la grande majorité des bureaux en exploitation (41% du patrimoine), grâce à leur qualité immobilière et leur localisation : +1%

- ajustements de valeur pour des actifs sur des marchés plus impactés par la conjoncture ou ayant une situation locative à risque, principalement à la Défense, péri-Défense et en Italie hors Milan (10% du patrimoine) : -8%
- **en hôtels**, dans le contexte de crise sanitaire, la valeur du patrimoine a été ajustée à la baisse de 6,9% en moyenne, avec des impacts hétérogènes selon la typologie des revenus :
 - sur les hôtels en revenus variables (7% du patrimoine), les expertises reflètent des prévisions de retour à la normale à horizon 2023/2024 : -7% d'ajustement de valeur
 - sur le portefeuille britannique (2% du patrimoine), la valeur intègre des fermetures d'hôtels plus longues qu'initialement prévues : -14%
 - sur les autres hôtels en bail (6% du patrimoine), Covivio bénéficie des accords signés avec les opérateurs : -4%.

(1) Lien vers l'étude.

1.1.4 Résultats financiers 2020 : un bilan maîtrisé malgré le défi de la crise

1.1.4.1 Un niveau de collecte des loyers très élevé

Covivio s'appuie sur sa base locative solide, composée principalement de grands groupes et de locataires résidentiels. Ainsi, en 2020, **97% des loyers quittancés ont été collectés** (94% y compris franchises et différés de paiement). En bureaux et résidentiel, le taux de collecte s'élève à 98%. En hôtels, 92% des loyers quittancés ont été payés (73% en incluant les franchises et différés de paiement accordés).

1.1.4.2 Revenus de 609 M€

Les revenus locatifs 2020 se sont élevés à 609 M€ (875 M€ à 100%), contre 679 M€ en 2019. **La performance à périmètre constant en bureaux et logements (85% du patrimoine) continue à être dynamique**, en croissance de +1% à périmètre constant sur un an, alors que **la crise a réduit les revenus hôteliers** (15% du patrimoine) de 55% à périmètre constant.

2020 (en M€)	Revenus 2019 PdG	Revenus 2020 100%	Revenus 2020 PdG	Variation périmètre constant PdG	Taux d'occupation (en %)	Maturité moyenne ferme des baux (en années)
Bureaux France	226,4	237,3	207,1	+ 0,7%	93,1%	4,6
Bureaux Italie	147,0	166,6	126,8	- 0,3%	96,8%	7,4
Bureaux Allemagne	7,6	60,3	49,3	+ 2,9%	76,7%	4,9
Résidentiel Allemagne	154,3	245,6	157,7	+ 2,3%	98,7%	n.a.
SOUS-TOTAL BUREAUX & RÉSIDENTIEL	535,4	709,8	540,9	+ 1,0%	93,8%	5,5
Hôtels en Europe	121,2	147,2	57,6	- 54,8%	100% ⁽¹⁾	14,2
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	656,6	857,1	598,5	- 9,4%	94,7%	7,3
Non-stratégique (commerces)	21,9	17,7	11,0	- 10,1%	99,4%	9,8
TOTAL	678,6	874,7	609,5	- 9,4%	94,8%	7,3

(1) Sur les hôtels en bail.

En bureaux (60% du patrimoine), les loyers progressent de +0,4% à périmètre constant, principalement sous l'effet de l'indexation. Le taux d'occupation s'établit à fin 2020 à 92%. En Bureaux France, le taux d'occupation atteint 95,5% hors effet des livraisons de l'année, non entièrement louées. La vacance en bureaux allemands tient compte du retrait de Wework de son engagement locatif sur Herzogterrassen (immeuble situé en plein cœur de Düsseldorf), suite à la signature d'un accord financier (impact de - 12 pts d'occupation sur le périmètre allemand).

En résidentiel allemand (25% du patrimoine), les loyers ont poursuivi leur bonne progression, avec une hausse de +2,3% à périmètre constant, tandis que le taux d'occupation se maintient à un niveau très élevé de 99%. Ce résultat est notamment le fruit du travail d'amélioration de la qualité des logements, qui permet d'atteindre des loyers à la relocation +15% supérieurs en moyenne au précédent loyer hors Berlin. À Berlin, les loyers progressent de +1,2% à périmètre constant, malgré les premiers effets de la nouvelle réglementation.

Sur l'hôtellerie (15% du patrimoine), les revenus de Covivio subissent directement l'impact de la fermeture exceptionnelle des établissements. Les revenus variables (loyers variables et EBITDA des contrats de *management* ; 7% du patrimoine) ont diminué de -81% à périmètre constant. Les hôtels au Royaume-Uni (2% du patrimoine) ont été directement impactés par les fermetures administratives, de sorte que la clause de sous-performance majeure incluse dans le bail a été déclenchée et qu'aucun loyer n'a été comptabilisé au titre de l'année 2020. Sur les autres hôtels en bail (6% du patrimoine), les accords obtenus avec les locataires ont permis de limiter la baisse des revenus (-3%).

EPRA *Earnings* de 385 M€ (4,21 € par action)

Pénalisé par la baisse des revenus des hôtels, l'EPRA *Earnings* se réduit de - 67 M€ sur un an, soit - 15%, pour s'établir à 385 M€ à fin 2020 (vs 452 M€ en 2019). Ce résultat est supérieur à la guidance communiquée en juillet (380 M€), et ce malgré le deuxième confinement, notamment grâce au regain d'activité rapide des hôtels cet été, dès que les restrictions ont été levées.

Par action, l'EPRA *Earnings* s'établit à 4,21 € (vs 5,31 € en 2019). Le bénéfice net ressort à 360 M€.

1.1.4.3 Un bilan maîtrisé malgré le défi de la crise sanitaire

Au cours de l'année, **Covivio a su consolider son profil financier** grâce au succès du plan de ventes, à l'augmentation de capital de 343 M€ issue de l'option de paiement du dividende en actions (choisie par 82,3% du capital) et à l'émission obligataire de 500 M€ à 10 ans et 1,625%, émise en mai 2020.

Ainsi, la LTV à fin décembre s'établit à **40,9%**, proche de la politique de levier inférieure à 40%. L'ICR s'élève à 6,1x pour un taux moyen de la dette de 1,29%. Covivio peut également s'appuyer sur une liquidité abondante, avec 2,5 Md€ de trésorerie ou équivalent à fin décembre. L'ensemble de ces éléments ont contribué à la confirmation de la notation de crédit de Covivio par S&P en mai dernier, à **BBB+, perspective stable**.

1.1.4.4 EPRA NTA de 9,5 Md€, soit 100,1 € par action

L'indicateur EPRA *Net Tangible Assets* (EPRA NTA) a progressé de 360 M€ et 4% sur un an, à 9,5 Md€. Par action, l'EPRA NTA atteint 100,1 €, stable hors effet du paiement du dividende en actions (-4% y compris impact du paiement en actions) et en progression de 2% sur le second semestre.

L'ANR de liquidation (EPRA NDV – Net Disposal Value) s'élève quant à lui à 8,5 Md€ et 89,3 €/action, et l'ANR de reconstitution (EPRA NRV – Net Reinstatement Value) atteint 10,5 Md€ et 110,3 €/action.

1.1.4.5 Dividende

Covivio proposera à l'Assemblée générale du 20 avril 2021 la distribution d'un dividende de 3,60 € par action en numéraire, correspondant à un taux de distribution de 86% de l'EPRA *Earnings*.

1.1.5 Perspectives : un patrimoine de qualité et un profil adapté pour tirer parti de la reprise à venir

1.1.5.1 Bureaux : renforcement dans les centres-villes, adaptation du pipeline et différenciation par l'approche clients

L'immobilier de bureaux fait face à une accélération rapide des tendances, à la fois sous l'effet conjoncturel de la crise économique et des mutations structurelles liées au développement du télétravail. Dans un environnement plus compétitif, où les écarts de performances entre les différents acteurs et les différentes localisations seront d'autant plus marqués, Covivio poursuit l'amélioration de la qualité de son patrimoine et dispose d'atouts clés pour continuer à surperformer :

1.1.5.1.1 Renforcement dans les centres-villes des capitales européennes

Fort de la rotation soutenue du patrimoine en faveur des localisations stratégiques depuis de nombreuses années, le patrimoine Bureaux de Covivio s'est transformé et recentré pour se situer dorénavant à :

- **63% dans Paris, Milan et les 5 principales villes allemandes** ⁽¹⁾, contre 42% il y a 5 ans
- **28% dans les meilleures localisations du Grand Paris** (Issy-les-Moulineaux, Boulogne, La Défense, Chatillon/Montrouge, Vélizy/Meudon) **et des Grandes Métropoles françaises** ⁽²⁾.

Le solde du patrimoine (9%) est principalement constitué du portefeuille loué à Telecom Italia pour 11 ans fermes.

L'exposition à ces localisations clés ira croissante dans les prochaines années, notamment grâce aux nombreuses opportunités de redéveloppement au sein du patrimoine existant, situé dans les quartiers *prime*, qui viendront nourrir le pipeline de développement.

1.1.5.1.2 Adaptation du pipeline au nouvel environnement : davantage de projets centraux et de conversions en résidentiel

2^e pilier stratégique de Covivio, le pipeline de développement est un élément clé permettant de transformer des immeubles obsolètes en espaces de travail attractifs, adaptés aux nouvelles demandes des clients, tout en générant une création de valeur financière et extra-financière importante. Dans un nouvel environnement de marché, Covivio adapte en continu son pipeline de développement :

- **d'avantage de projets prime** : en 2021, 5 projets seront engagés à Paris QCA (Anjou, Carnot et Laborde), Milan QCA (Corso Italia) et Berlin QCA (Alexanderplatz), représentant près de 900 M€ de coût de revient (dont ~400 M€ de Capex restant à décaisser). Le pipeline à fin 2021 sera constitué quasi-uniquement d'actifs situés dans Paris, Milan et Berlin intramuros, dont 70% dans les seuls QCA.

À fin 2020, ce sont plus de 500 M€ de création de valeur qui doivent encore être captés sur les projets en cours de développement et les nouveaux engagements 2021.

- **D'avantage de conversions de bureaux obsolètes en logements** : Covivio a identifié près de 150 000 m² de potentiel sur des actifs de bureaux obsolètes en France. Quatre projets sont d'ores et

déjà engagés, représentant 44 M€ de coût de développement, auxquels s'ajouteront de nouveaux programmes en Île-de-France et dans les métropoles régionales. Covivio prévoit notamment de lancer un projet emblématique dans le nord de Bordeaux, destiné à accueillir 46 500 m² de nouveaux logements, à la place d'un ancien immeuble acheté en 2004 et loué à IBM jusqu'en 2018.

1.1.5.1.3 Services et flexibilité : une offre différenciée pour continuer à attirer de nouveaux clients

La qualité des services et le besoin de flexibilité ont été identifiés comme deux éléments clés pour les utilisateurs bureaux depuis 2017. Depuis, Covivio développe et nourrit sa stratégie bureaux avec :

- le développement d'une **offre de services**, déjà mise en place dans plus de 80% des immeubles multilocataires en France
- le lancement d'une **offre flexible**, Wellio, qui s'est accélérée depuis 2019, permettant de proposer un panel de solutions immobilières complet aux utilisateurs : bail classique avec services, offre mixte avec bail classique et espaces flexibles, offre 100% flexible
- **l'accompagnement complet** des clients sur un projet (offre *All in one*), comme récemment sur l'immeuble Paris Gobelins, précommercialisé pour 5 ans à un groupe déjà client de Covivio, en contrat de prestations de services. Sur cet immeuble, Covivio a accompagné le preneur dans la définition et la conception des espaces de travail et opérera pour lui tous les aspects de l'immeuble (informatique, salles de réunions, accueil, sécurité, services, etc.).

1.1.5.2 Résidentiel allemand : des réserves de croissance importantes, notamment via le développement

Covivio a continué à **accroître la taille de son patrimoine** en résidentiel allemand en 2020, avec 4,3 Md€ part du groupe d'actifs à fin décembre (contre 4,0 Md€ à fin 2019), représentant 25% du patrimoine total du Groupe. Le pipeline de développement de 520 M€ PdG, situé pour l'essentiel à Berlin, constitue une **réserve de croissance importante** dans un contexte de pénurie. 157 M€ PdG de projets sont déjà engagés et les livraisons vont s'accélérer en 2021, avec 430 logements prévus. Covivio cible une création de valeur supérieure à 40% sur ce pipeline.

Covivio continuera à extraire le potentiel de réversion sur son patrimoine hors Berlin, estimé entre 10% et 20%, grâce notamment aux programmes d'amélioration de la qualité des logements (60 M€ PdG de Capex dépensés en 2020 sur le patrimoine en exploitation).

1.1.5.3 Hôtels : un patrimoine orienté sur la clientèle domestique et loisir, bien positionné pour la reprise à venir

La crise exceptionnelle qu'affronte l'industrie hôtelière ne remet pas en question les fondamentaux solides du marché hôtelier européen (90% des nuitées sont réalisées par des européens), ni l'attractivité des grandes destinations touristiques dans lesquelles Covivio détient son patrimoine (Paris, Berlin, Rome, Madrid, Barcelone, Londres, etc.).

(1) Berlin, Francfort, Hambourg, Düsseldorf, Munich.

(2) Principalement Lyon, Bordeaux, Lille, Marseille, Toulouse.

La reprise à venir de l'hôtellerie en Europe sera tirée dans un premier temps par trois principaux moteurs :

- 1- les marchés avec une **clientèle à dominante domestique** et/ou régionale (via transport terrestre), comme la France (70% de clientèle domestique), l'Allemagne (85%) et le Royaume-Uni (85%)
- 2- les marchés avec une **clientèle à dominante loisir**, où l'on retrouve la France (80%), l'Allemagne (80%), l'Italie (80%) et le Royaume-Uni (70%) ⁽¹⁾
- 3- la **clientèle individuelle**, qui sera la première à profiter de la levée des restrictions gouvernementales.

Considérant ces éléments, le portefeuille hôtelier de Covivio est **bien positionné pour bénéficier de la reprise** à venir : les revenus variables, concentrés en France et Allemagne, ainsi que les revenus du portefeuille britannique, sont générés **essentiellement**

par une clientèle domestique ou régionale, qui voyage individuellement pour le loisir ⁽²⁾. La bonne dynamique de ces marchés, notamment la France et l'Allemagne, s'est vérifiée durant l'été 2020, avec une reprise rapide suite à la levée des restrictions gouvernementales : entre avril et août, les performances de RevPar en France et en Allemagne ont **surperformé le reste de l'Europe**, de respectivement 31 et 17 points ⁽³⁾.

1.1.5.4 Objectif d'EPRA *Earnings* 2021 : entre 380 M€ et 395 M€

Compte tenu de l'incertitude sur le calendrier de la reprise hôtelière, avec un premier trimestre pénalisé par les nouvelles restrictions en Europe, Covivio se donne un objectif d'EPRA *Earnings* entre 380 M€ et 395 M€ (4,0 € et 4,2 €/action), en fonction du profil de la reprise en hôtels.

(1) Source : World Travel & Tourism Council.

(2) En détail : part domestique ou régionale = 80% ; part loisir : 55%-60% ; part de client individuels : 75%

(3) Source : MKG.



1.2 Éléments d'analyse de l'activité

Évolution du périmètre

Le principal changement intervenu est l'acquisition de la société allemande Godewind de bureaux, début 2020, détenue à 94%.

1.2.1 Loyers : 609 M€ en 2020

(En millions d'euros)	100%			En PdG				
	2019	2020	Variation (en %)	2019	2020	Variation (en %)	Variation (%) à PC ⁽¹⁾	% du CA
Bureaux France	257,3	237,3	- 7,8%	226,4	207,1	- 8,5%	+ 0,7%	34%
Paris	86,1	87,8	+ 2,0%	80,6	82,3	+ 2,0%	+ 2,9%	13%
Grand Paris (hors Paris)	128,3	103,8	- 19,1%	104,4	85,4	- 18,2%	- 0,7%	14%
Métropoles régionales	27,6	35,9	+ 30,0%	26,1	29,6	+ 13,4%	+ 2,8%	5%
Autres régions françaises	15,3	9,8	- 35,5%	15,3	9,8	- 35,5%	- 9,0%	2%
Bureaux Italie	190,3	166,6	- 12,5%	147,0	126,8	- 13,8%	- 0,3%	21%
Bureaux – hors Telecom Italia	102,0	85,4	- 16,3%	102,0	85,4	- 16,3%	- 0,6%	14%
Bureaux – Telecom Italia	88,2	81,2	- 8,0%	45,0	41,4	- 8,0%	+ 0,2%	7%
Bureaux Allemagne	11,3	60,3	S/O	7,6	49,3	S/O	+ 2,9%	8%
Berlin	9,4	10,2	S/O	6,4	7,2	S/O	+ 2,3%	1%
Autres villes	1,9	50,1	S/O	1,2	42,1	S/O	+ 2,9%	7%
Résidentiel Allemagne	240,5	245,6	+ 2,1%	154,3	157,7	+ 2,2%	+ 2,3%	26%
Berlin	117,7	118,5	+ 0,7%	76,1	76,7	+ 0,7%	+ 1,2%	13%
Dresde et Leipzig	24,3	24,6	+ 1,2%	15,5	15,7	+ 1,4%	+ 3,2%	3%
Hambourg	15,9	16,3	+ 2,6%	10,4	10,7	+ 2,6%	+ 2,8%	2%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	82,6	86,2	+ 4,3%	52,3	54,6	+ 4,4%	+ 3,6%	9%
Hôtels en Europe	302,8	147,2	- 51,4%	121,2	57,6	- 52,5%	- 54,8%	9%
Hôtels en bail	233,0	139,3	- 40,2%	92,0	54,3	- 41,0%	- 44,0%	9%
France	93,3	50,9	- 45,5%	32,0	16,1	- 49,8%	- 51,4%	3%
Allemagne	34,1	30,7	- 10,0%	14,4	13,1	- 9,0%	- 1,8%	2%
Royaume-Uni	42,8	0,0	S/O	18,5	0,0	S/O	- 100,0%	0%
Espagne	34,5	29,6	- 14,2%	14,9	12,9	- 13,7%	- 14,2%	2%
Belgique	15,3	8,9	- 41,7%	6,6	3,9	- 41,4%	- 41,4%	1%
Autres	12,9	19,2	+ 48,5%	5,6	8,3	+ 49,3%	- 3,6%	1%
Hôtels en Murs & Fonds (EBITDA)	69,8	7,9	- 88,7%	29,1	3,3	- 88,7%	- 88,4%	1%
Total activités stratégiques	1 002,1	857,0	- 14,5%	656,7	598,5	- 8,9%	- 9,4%	98%
Non stratégique	29,0	17,7	- 38,9%	21,9	11,0	- 49,9%	- 10,1%	2%
Commerces Italie	11,5	5,4	- 53,0%	11,5	5,4	- 53,0%	- 14,8%	1%
Commerces France	12,5	11,9	- 4,6%	5,4	5,2	- 4,0%	- 3,3%	1%
Autres (yc Résidentiel France)	5,0	0,4	- 92,3%	5,0	0,4	- 92,3%	S/O	0%
Chiffre d'affaires total	1 031,2	874,7	- 15,2%	678,6	609,5	- 10,2%	- 9,4%	100%

(1) PC : périmètre constant

Les loyers comptabilisés part du groupe ont diminué de 10% (- 9% à périmètre constant) sur un an (- 69 M€) essentiellement du fait :

- des solides résultats enregistrés par les activités Bureaux et Résidentiel, les revenus à périmètre constant ayant progressé de 1,0% (+ 4,8 M€) :
 - + 0,7% des revenus Bureaux France, grâce à l'indexation des loyers
 - - 0,3% des revenus Bureaux Italie, portés par l'activité Bureaux à Milan (+ 0,8%), tandis que le confinement et la crise sanitaire ont impacté les commerces de pied d'immeuble dans cette même ville
 - + 2,9% des revenus Bureaux Allemagne (hors acquisition récente du patrimoine Godewind)
 - + 2,3% en Résidentiel Allemagne, une performance portée par la Rhénanie-du-Nord-Westphalie (+ 3,6%)

- **pour l'activité Hôtels**, les revenus à périmètre constant ont chuté de 54,8% (- 65,4 M€) en raison des éléments suivants :
 - baisse significative du chiffre d'affaires variable, tant sur les loyers variables (- 73%) que l'EBITDA sur les contrats de *management* (- 88%)
 - les hôtels situés au Royaume-Uni, donnés en location à IHG, ont été affectés par les mesures de confinement strictes imposées dans le pays et la levée tardive des restrictions. Cette situation a activé une clause de sous-performance majeure (clause MAC) prévue dans ce contrat. Aucun loyer n'a été comptabilisé pour ce patrimoine à fin 2020
 - Sur le segment « Autres », les accords conclus avec 95% d'opérateurs en bail fixe ont permis de limiter la baisse à - 3%
- **des acquisitions** (+ 47,9 M€), notamment sur le segment Bureaux Allemagne (+ 42,1 M€), avec un patrimoine de 10 actifs issus de l'acquisition de Godewind en 2020
- **des livraisons de nouveaux actifs** (+ 9,8 M€), essentiellement en Italie (+ 5,0 M€), dont 5 entièrement loués livrés en 2020 à Milan et Turin et en France (+ 3,3 M€), couplé au plein effet des livraisons de 2019
- **des cessions d'actifs** : (- 48,6 M€), notamment :
 - en Bureaux France (- 13,5 M€), la plupart provenant de la cession d'actifs matures dans le Grand Paris en 2019
 - en Italie (- 18,9 M€), essentiellement *via* la cession de deux portefeuilles d'actifs mature et non core en 2019
 - en Résidentiel Allemagne (- 2,3 M€)
 - en Hôtels (- 3,9 M€) avec la cession d'actifs non core en 2019 et 2020 (essentiellement des hôtels B&B)
 - des actifs non stratégiques (- 10,0 M€), essentiellement des Commerces en Italie
- **des libérations d'actifs destinés à être redéveloppés** (- 7,6 M€), à Paris et à Milan sur des projets engagés dans les QDA
- d'autres effets (- 10,0 M€), principalement des indemnités de libération anticipée reçues en 2019.

1.2.2 Échéancier des loyers et taux d'occupation

1.2.2.1 Échéancier des loyers annualisés : durée moyenne des baux 7,3 ans

1.2.2.1.1 Durée moyenne ferme des baux par activité

(Années)	Baux Date de fin (1 ^{re} date de résiliation)		Baux Date de fin	
	2019	2020	2019	2020
En PdG				
Bureaux France	4,6	4,6	5,4	5,5
Bureaux Italie	7,2	7,4	7,8	7,9
Bureaux Allemagne	S/O	4,9	S/O	7,9
Hôtels en Europe	13,7	14,2	14,9	15,7
Total activités stratégiques	7,1	7,3	8,0	8,4
Non stratégique	5,2	9,8	6,7	7,9
TOTAL	7,1	7,3	7,9	8,4

La durée moyenne résiduelle ferme des baux a augmenté pour atteindre 7,3 années à fin 2020. Les principaux changements sont les suivants :

- l'intégration du patrimoine de Bureaux Allemagne assorti d'une durée ferme des baux de 4,9 années à fin 2020,
- pour l'activité Hôtels, les accords conclus avec 95% de locataires en bail fixe, allongeant la durée ferme de leurs engagements et du patrimoine Hôtels d'une façon générale de + 1,5 année.

1.2.2.1.2 Échéanciers des baux

(En millions d'euros ; part du groupe)	Baux Date de fin (1 ^{re} date de résiliation)	% du total	Baux Date de fin	% du total
2021	61,7	9%	49,5	7%
2022	61,3	9%	47,2	7%
2023	47,2	7%	30,1	4%
2024	26,0	4%	18,7	3%
2025	39,9	6%	39,4	6%
2026	17,5	2%	18,5	3%
2027	33,3	5%	29,4	4%
2028	22,5	3%	38,2	5%
2029	26,8	4%	46,8	7%
2030	52,0	7%	49,8	7%
Au-delà	128,7	18%	149,1	21%
Total Bureaux et Hôtels en bail	516,8	73%	516,8	73%
Résidentiel Allemagne	156,4	22%	156,4	22%
Hôtel en murs et fonds	31,2	4%	31,2	4%
Autres (y compris Résidentiel France)	0,4	0%	0,4	0%
TOTAL	704,9	100%	704,9	100%

Sur les 61,7 M€ de baux restants arrivant à échéance en 2021, soit 9% du chiffre d'affaires annualisé de Covivio :

- 2% sont liés à des locataires sans intention de libérer les biens
- 3% sont liés à des actifs à redévelopper au départ des locataires, y compris 3 actifs matures dans le QDA de Paris occupé par Orange
- 1% sont liés à des actifs non core ayant un emplacement attrayant
- 3% à maîtriser, qui concernent des actifs situés à des endroits stratégiques, à Paris intra-muros, à Milan intra-muros et à Berlin, ainsi que dans des quartiers d'affaires de premier plan de la 1^{re} couronne.

1.2.2.2 Taux d'occupation

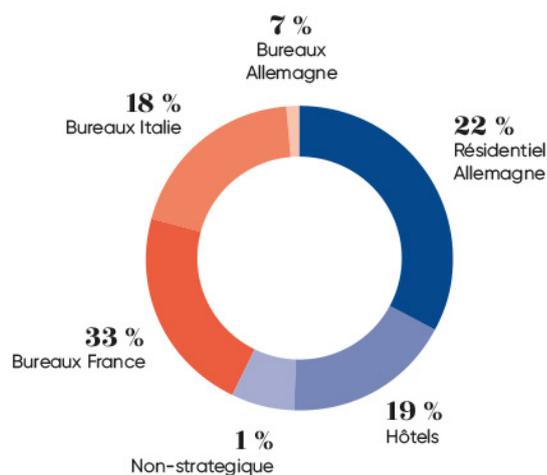
(en euros)	Taux d'occupation	
En PdG	2019	2020
Bureaux France	97,1%	93,1%
Bureaux Italie	98,7%	96,8%
Bureaux Allemagne	S/O	76,7%
Résidentiel Allemagne	98,6%	98,7%
Hôtels en Europe	100,0%	100,0%
Total activités stratégiques	98,3%	94,7%
Non stratégique	96,8%	99,4%
TOTAL	98,3%	94,8%

Le taux d'occupation est établi à 94,7% pour les activités stratégiques, compte tenu de l'impact des mesures de confinement sur la commercialisation des actifs récemment développés :

- **Sur l'activité Bureaux**, le taux d'occupation s'élève à 92,0%. Seuls 6 actifs représentent 5 pts de vacance. Tous ces actifs sont activement maîtrisés et ont récemment fait l'objet de travaux de rénovation et/ou de mises à niveau des services
 - 93% en Bureaux France, en baisse de 4 pts du fait des retards de commercialisation des actifs livrés au cours de l'année 2020. À l'exclusion de ces actifs, le taux d'occupation des Bureaux en Murs & Fonds s'établit à 95,4%
- en Bureaux Italie, le très haut niveau du taux d'occupation (97%) atteste de l'attractivité et de la résilience du marché, ainsi que de la qualité du patrimoine de Covivio
- 77% en Bureaux Allemagne, du fait de l'accord financier conclu avec WeWork portant sur la résiliation de leur contrat de bail à Düsseldorf, qui a eu un impact de - 12 pts sur le taux d'occupation du patrimoine.
- **Sur les actifs Résidentiel Allemagne**, la tendance positive s'est poursuivie, malgré le confinement et la crise sanitaire actuelle, portant ainsi le taux d'occupation qui a augmenté de 0,1 point comparé à 2019 et s'élève à 98,7%

1.2.3 Répartition des revenus locatifs

Par activité



Par principaux locataires

(En millions d'euros ; part du groupe)	Chiffre d'affaires annualisé ⁽¹⁾	
	2020	%
Orange	51,0	7%
Telecom Italia	40,8	6%
Accor	33,8	5%
IHG	21,3	3%
Suez	21,0	3%
NH	20,0	3%
B&B	13,8	2%
Tecnimont	13,5	2%
Dassault	12,7	2%
Thales	11,4	2%
EDF/Enedis	11,2	2%
Vinci	10,4	1%
Natixis	7,6	1%
Creval	6,4	1%
Fastweb	6,2	1%
Eiffage	5,9	1%
Intesa San Paolo	5,4	1%
Cisco	5,2	1%
Hôtels en bail	20,6	3%
Autres locataires < 5 M€	230,4	33%
Résidentiel Allemagne	156,4	22%
TOTAL	704,9	100%

(1) Le chiffre d'affaires annualisé des hôtels repose sur le chiffre d'affaires 2019.

Covivio appuie sur une solide base locative, avec 91% de grands groupes dans le segment Bureaux, un solide chiffre d'affaires dans le segment Résidentiel Allemagne ainsi que des partenariats avec des opérateurs hôteliers majeurs dans le segment Hôtellerie.

En 2020, Covivio a poursuivi sa stratégie de diversification de sa base locative, avec l'intégration du patrimoine de Bureaux Allemagne nouvellement acquis, qui profite notamment d'une base locative composée à 87% de grands groupes. L'exposition aux trois plus grands locataires est donc tombée à 18%, contre 21% à fin 2019.

1.2.4 Taux de charges par activité

(En millions d'euros ; part du groupe)	Bureaux France	Bureaux Italie (yc. Commerces)	Bureaux Allemagne	Résidentiel Allemagne	Hôtels en Europe (yc. Commerces)	Autre (essentiellement Résidentiel France)	Total	
	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2019	2020
Loyers	207,1	132,2	42,5	164,5	59,5	0,4	649,5	606,2
Charges locatives non récupérées	- 9,8	- 14,1	- 4,2	- 1,3	- 0,7	- 0,2	- 30,9	- 30,3
Charges sur Immeubles	- 2,5	- 4,7	- 1,5	- 12,4	- 0,2	- 0,0	- 23,3	- 21,5
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 1,2	- 4,4	- 1,3	- 2,2	- 6,2	0,0	- 3,8	- 15,4
Loyers nets	193,5	109,1	35,4	148,5	52,3	0,2	591,5	539,0
Taux de charges	6,6%	17,5%	16,6%	9,7%	12,0%	S/O	8,9%	11,1%

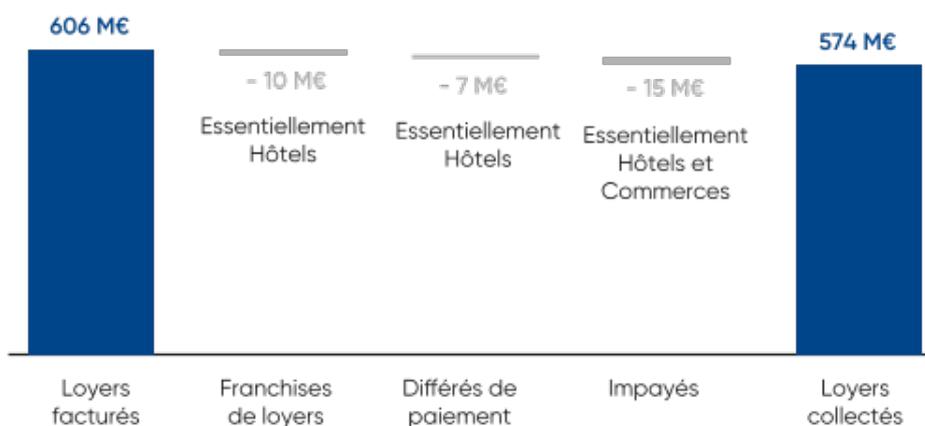
Le taux de charges (11,1%) a augmenté de 2,2 pts par rapport à 2019, principalement du fait :

- de l'intégration du patrimoine Bureaux Allemagne qui présente un taux de charges de 16% dû au taux de vacance actuel à fin 2020
- de l'augmentation de l'impayé de loyers des Commerces en Italie et en France et des Hôtels.

1.2.5 Impayés provisionnés (M€)

Taux de collecte : à un niveau record de 95% sur les activités stratégiques et 73% sur les Hôtels. Hors franchises de loyers et différés de paiement accordés, le taux de collecte s'établit à 97%, avec 98% sur les Bureaux et le Résidentiel et 92% sur les Hôtels.

Tous les loyers non payés en 2020 ont été provisionnés



Provisions : à fin 2020, une provision de 15 M€ a été comptabilisée.

1.2.6 871 M€ de nouvelles cessions en 2020, avec une marge de 8%

Cessions

(En millions d'euros)		Cessions (contrats conclus fin 2019) (I)	Accords restant à conclure à fin 2019	Nouvelles cessions 2020 (II)	Nouveaux accords 2020 (III)	Total 2020 = (II + (III))	Marge vs Valeur 2019	Taux de rendement	Total Cessions Effectives = (I) + (II)
	100%	1	29	170	298	468	8,2%	5,2%	171
Bureaux France	En PdG	1	29	170	254	424	7,2%	5,3%	171
	100%	73	-	266	31	297	6,2%	4,8%	338
Bureaux Italie	En PdG	71	-	254	26	280	6,7%	4,7%	325
	100%	12	-	186	13	199	20,2%	2,9%	197
Résidentiel Allemagne	En PdG	8	-	121	8	129	19,9%	3,0%	129
	100%	120	13	-	19	19	0,0%	7,5%	120
Hôtels en Europe	En PdG	48	5	-	8	8	0,0%	7,5%	48
Non stratégiques (Résidentiel France, Commerces France et Italie)	100%	18	23	40	21	61	- 2,5%	6,9%	57
	En PdG	17	23	21	10	30	- 4,7%	7,1%	38
TOTAL	100%	223	65	661	382	1 043	8,8%	4,8%	884
	EN PDG	144	57	565	306	871	8,2%	4,8%	710

Covivio a signé de nouvelles cessions et de nouveaux accords pour 871 M€ part du groupe (1,043 M€ à 100%), avec une marge moyenne de 8,2% sur les dernières valeurs d'expertise. Covivio a sensiblement accéléré le rythme des contrats de cession conclus au titre des actifs de bureaux matures dont le potentiel de création de valeur a été pleinement extrait.

Dans le détail, les accords de cession incluent :

- **des actifs matures** : 723 M€ part du groupe (848 M€ à 100%) :
 - 9 bureaux dans le Grand Paris (Issy-les-Moulineaux, Nanterre), de grandes villes françaises (Lyon et Marseille) et Milan : 585 M€ part du groupe
 - certaines privatisations et ventes en bloc dans le segment Résidentiel Allemagne : 130 M€ part du groupe
 - principalement un hôtel en Espagne : 8 M€ part du groupe
- **des actifs non core** : 117 M€ part du groupe (135 M€ à 100%) dans des emplacements secondaires en France et en Italie en dehors de Milan
- **des actifs non stratégiques** : 30 M€ part du groupe (61 M€ à 100%), essentiellement des magasins Jardiland en France.

1.2.7 Investissements : 1,4 Md€ réalisés en 2020 part du groupe

1,9 Md€ (1,4 Md€ part du groupe) d'investissements ont été réalisés en 2020 :

- l'acquisition d'un patrimoine **de Bureaux Allemagne** pour 1,2 Md€ (1,1 Md€ part du groupe) : 10 bâtiments de bureaux core issus de l'acquisition de Godewind. Le patrimoine totalise 290 000 m² situés dans les plus grandes villes allemandes : Francfort, Düsseldorf, Hambourg et Munich. L'acquisition a été finalisée avec un l'appel d'offres et le retrait de la cote de Godewind Immobilien AG (rebaptisé Covivio Office AG). Le rendement cible sur acquisitions est de 4,7%
- l'acquisition de 8 hôtels situés à Rome, Venise, Florence, Prague et Budapest, pour un montant de 573 M€ (248 M€ part du groupe). Ce patrimoine d'hôtels de luxe, recensant 1 115 chambres, dont la majorité sont des 5 étoiles situés dans des lieux privilégiés, comporte plusieurs hôtels emblématiques comme le Palazzo Naiadi à Rome, le Carlo IV à Prague, le Plaza à Nice et le NY Palace à Budapest. En parallèle, Covivio et NH Hotel Group ont signé un bail à long terme triple net pour une durée ferme de 15 ans. Le patrimoine présente un rendement minimum garanti de 4,7%
- Covivio a finalisé plusieurs opérations portant sur le segment Résidentiel pour 119 M€ (79 M€ part du groupe), essentiellement à Berlin et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Ces actifs offrent un potentiel de rendement attrayant de 3,7%
- des investissements au niveau des **actifs en développement** pour un total de 403 M€ (345 M€ part du groupe), principalement liés à :
 - des projets de développement à Paris (178 M€)
 - des projets de développement à Milan (73 M€)
 - l'acquisition de réserves foncières, principalement à Berlin, pour alimenter de futurs développements sur les segments Résidentiel et Bureaux (94 M€)

1.2.8 Projets de développement

- I. Pipeline Bureaux engagé
- II. Pipeline Résidentiel France engagé
- III. Pipeline Résidentiel Allemagne engagé

1.2.8.1 Pipeline Bureaux engagé

Covivio dispose d'un pipeline d'immeubles de bureaux en France, en Allemagne et en Italie :

Projets engagés	Surface ⁽¹⁾ (en m ²)	Budget total ⁽²⁾ (en M€, 100%)	Budget total ⁽²⁾ (en M€, part du groupe)	Préloué (en %)	Rendement cible ⁽³⁾ (en %)
Bureaux France	184 460 m ²	1 342	986	41%	5,4%
Bureaux Italie	49 900 m ²	252	252	52%	6,5%
TOTAL BUREAUX	234 360 M²	1 594	1 238	43%	5,6%

1.2.8.2 Livraisons : 91 460 m² de bureaux et 108 chambres d'hôtel livrés en 2020

Treize projets ont été livrés en 2020 pour un total de 91 460 m² de bureaux en France et en Italie, et 108 chambres d'hôtel en France, avec un taux d'occupation moyen de 62%, à savoir :

- IRO à Chatillon (25 600 m²), 37% loués
- Ducasse à Meudon (5 060 m²), 100% loués
- Belaïa à Orly (22 600 m²), 53% loués
- Quatre bureaux à Milan : The Sign A (9 260 m²) / 100% loués, Dante (4 700 m²) / 100% espace Wellio, Duca d'Aosta (2 560 m²) / 100% loués, Symbiosis School (7 940 m²) / 99% loués
- Ferrucci à Turin (13 750 m²), 98% loués
- B&B en Île-de-France (108 chambres), 100% loués.

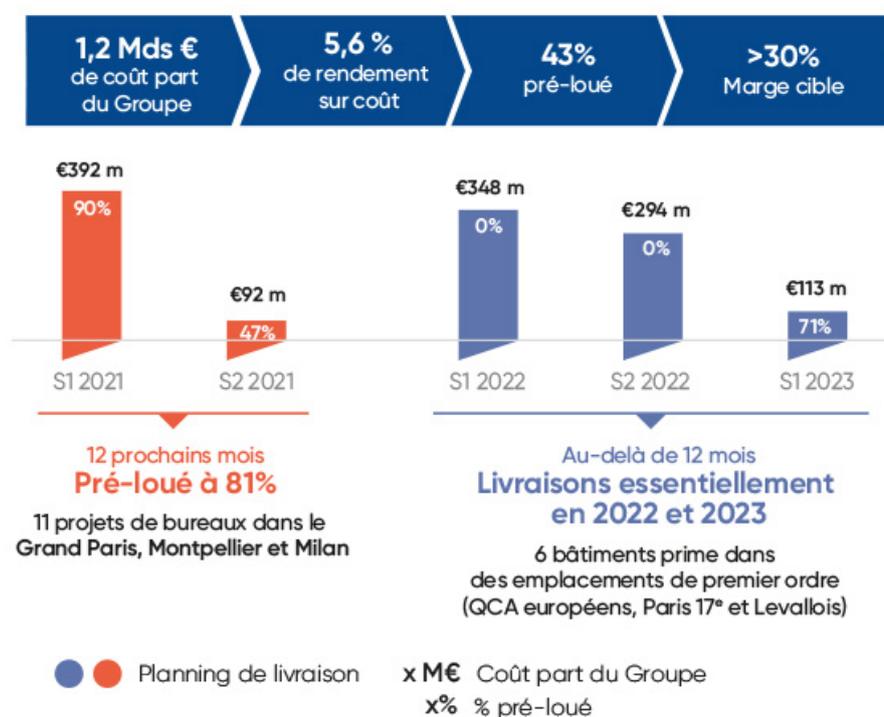
Le rendement obtenu lors de la livraison de ces projets était d'environ 6,4% à plein taux d'occupation.

1.2.8.3 Projets engagés : 1,2 Md€ part du groupe prélués à 81% sur les 12 prochains mois

- Aucun engagement n'a été pris en 2020
- Le pipeline actuel se compose de 14 projets représentant 234 360 m², un coût total de 1,6 Md€ (1,2 Md€ part du groupe) avec un taux d'occupation moyen de 43% et un rendement de 5,6%. Depuis 2020, il reste 0,4 Md€ part de Capex à investir
- Cinq projets (Laborde, Carnot, Anjou, Corso Italia et Alexanderplatz) seront engagés l'année prochaine. Ils représentent 98 900 m² et un coût total estimé de 900 M€.

Pour plus de détails sur les projets engagés, voir page 22 du présent document.

1.2.8.4.1 Pipeline à fin 2020



Projets engagés	Lieu	Projet	Surface ⁽¹⁾ (en m ²)	Livraison	Loyer cible (en €/m ² /an)	Pré-loué (en %)	Budget total ⁽²⁾ (en M€, 100%)	Budget total ⁽³⁾ (en M€, part du groupe)	Rendement cible ⁽³⁾	Capex restant à investir
Flow	Montrouge Grand Paris	Construction	23 600 m ²	2021	327	100%	115	115	6,6%	
Gobelins	Paris 5 ^e	Régénération	4 360 m ²	2021	510	100%	50	50	5,0%	
Silex II (QP 50%)	Lyon	Régénération	30 900 m ²	2021	312	53%	169	85	5,8%	
Montpellier Bâtiment de services	Montpellier	Construction	6 300 m ²	2021	224	S/O	21	21	6,7%	
Montpellier Orange	Montpellier	Construction	16 500 m ²	2021	165	100%	49	49	6,7%	
Total livraisons 2021			81 660 m²			87%	404	320	6,2%	66
Jean Goujon	Paris 8 ^e	Régénération	8 600 m ²	2022	> 900	0%	189	189	4,0%	
Paris So Pop (PQ 50%)	Paris 17 ^e	Régénération	31 300 m ²	2022	> 400	0%	230	112	6,1%	
N2 (QP 50%)	Paris 17 ^e	Construction	15 600 m ²	2022	575	0%	168	84	4,2%	
Levallois Alis	Levallois – Grand Paris	Régénération	19 800 m ²	2022	> 500	0%	210	210	5,0%	
DS Extension 2 (part de 50%)	Vélizy – Grand Paris	Régénération	27 500 m ²	2023	325	100%	141	71	7,2%	
Total livraisons 2022 et au-delà			102 800 m²			15%	938	666	5,0%	214
TOTAL BUREAUX FRANCE			184 460 M²			41%	1 342	986	5,4%	280
The Sign B+C	Milan	Construction	16 900 m ²	2021	299	97%	72	72	7,3%	
Symbiosis D	Milan	Construction	18 500 m ²	2021	315	47%	91	91	6,8%	
Total livraisons 2021			35 400 m²			70%	163	163	7,0%	39
Unione	Milan	Régénération	4 500 m ²	2022	480	0%	47	47	4,6%	
Vitae	Milan	Construction	10 000 m ²	2023	315	18%	42	42	6,5%	
Total livraisons 2022 et au-delà			14 500 m²			10%	89	89	5,5%	43
TOTAL BUREAUX ITALIE			49 900 M²			52%	252	252	6,5%	82
TOTAL BUREAUX			234 360 M²			43%	1 594	1 238	5,6%	362

(1) Surface à 100%

(2) Y compris terrains et coûts financiers.

(3) Rendement sur loyers totaux y compris parkings, restaurants, etc.

1.2.8.4.2 Pipeline Résidentiel France engagé

Covivio transforme des immeubles de bureaux obsolètes en logements. 150 000 m² ont été identifiés, essentiellement dans le Grand Paris, à Bordeaux, à Nantes et à Nice, ce qui représente environ 430 M€ de développement.

- le pipeline actuel se compose de trois projets situés dans le Grand Paris, représentant 12 260 m² et un coût total de 44 M€ part du groupe. Ils sont entièrement pré-loués avec une marge d'environ 10%
- un projet valorisé à 11 M€ sera livré cette année.

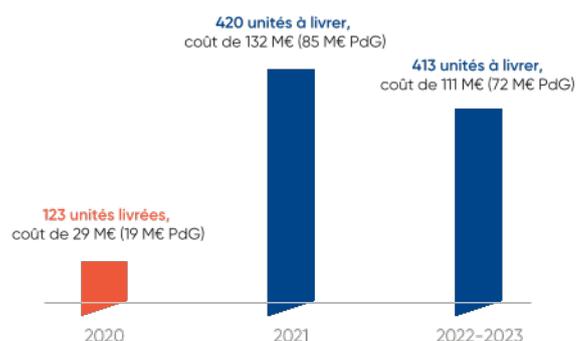
Projets engagés	Unités	Budget total ⁽¹⁾ (M€, 100%)	Budget total ⁽¹⁾ (M€, part du groupe)	Rendement cible
Meudon, Observatoire	26	11	11	S/O
À vendre en 2021	26	11	11	S/O
Le Raincy	97	20	20	S/O
Saint-Germain-Les-Corbeil	82	13	13	S/O
À vendre en 2022 et au-delà	179	33	33	S/O
TOTAL RÉSIDENTIEL FRANCE	205 UNITÉS	44	44	S/O

(1) Y compris foncier et coûts financiers.

1.2.8.4.3 Pipeline Résidentiel Allemagne engagé

- Quatre projets Résidentiel situés à Berlin ont été livrés. Ils comptent 123 unités résidentielles pour un coût total de 19 M€ part du groupe, vendus avec une marge de 47%.
- Quatre projets Résidentiel ont été engagés, comptant 116 unités résidentielles pour un coût total de 21 M€ part du groupe.
- À fin 2020, le pipeline se composait de quatorze projets, essentiellement à Berlin, comptant 843 unités résidentielles et un coût total de 157 M€ part du groupe, avec une création de valeur ou une marge cible de 40%.

Délais de livraison des projets engagés



Projets engagés	Unités	Budget total ⁽¹⁾ (en M€, 100%)	Budget total ⁽¹⁾ (en M€, part du groupe)	Rendement cible
À vendre en 2021	197	57	37	S/O
À vendre en 2022 et au-delà	265	97	64	S/O
TOTAL VENTES RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE	462 UNITÉS	154	100	S/O
À louer en 2021	129	22	14	5,3%
À louer en 2022 et au-delà	252	67	44	4,7%
TOTAL LOCATION RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE	381 UNITÉS	89	57	4,9%

(1) Y compris foncier et coûts financiers.

1.2.8.4.4 Pipeline maîtrisé

Bureaux à engager en 2021 : 100% QDA

Covivio lancera 5 projets, tous situés dans des QDA européens, pour un coût total estimé à 0,9 Md€ (y compris le foncier), dont 0,4 Md€ de Capex résiduels à dépenser.

Pipeline Bureaux envisagé à fin 2021

Le pipeline envisagé à fin 2021 est estimé à 1,7 Md€ part du groupe, y compris le foncier :

- 70% dans des QDA européens
- 26% à Paris 17^e et Levallois
- 4% à Vélizy.

Projets Résidentiel Allemagne maîtrisés

Covivio continue de renforcer son pipeline à moyen terme, grâce aux réserves foncières existantes et à l'acquisition de nouveaux terrains. 175 000 m² de zones résidentielles pourraient être progressivement lancées à partir de 2022, pour la plupart à Berlin, ce qui représente un coût total d'environ 600 M€ (390 M€ part du groupe).

Projets potentiels à moyen terme dans le patrimoine Bureaux

En 2022-2023, la plupart des actifs qui pourraient être libérés en raison des résiliations de bail et être redéveloppés en bureaux ou en logements sont situés à Paris (4 immeubles actuellement loués à Orange ; 22 000 m²), deux autres dans le Grand Paris (46 000 m²).

Réserves foncières

Réserves foncières propres à Covivio :

- dans le Grand Paris (60 000 m²) et des grandes villes françaises (70 000 m² principalement pour des développements clé en main)
- à Milan avec Symbiosis (77 000 m²), The Sign (11 500 m²) et Porta Romana (70 000 m²)

projet de seconde tour de 70 000 m² à Alexanderplatz.

1.2.9 Patrimoine

1.2.9.1 Valorisation du patrimoine : 1,3% de variation à périmètre constant

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2019 PdG	Valeur 2020 100%	Valeur 2020 PdG	PC Variation sur 12 mois ⁽¹⁾	Rendement ⁽²⁾ 2019	Rendement ⁽²⁾ 2020	% du patrimoine
Bureaux France	5 759	7 249	5 933	+ 1,7%	5,1%	4,8%	35%
Bureaux Italie	2 976	3 396	2 719	- 1,4%	5,4%	5,2%	16%
Bureaux Allemagne	267	1 722	1 541	+ 4,8%	4,3%	3,4%	9%
Résidentiel Allemagne	3 962	6 619	4 257	+ 8,2%	4,0%	3,7%	25%
Hôtels en Europe	2 513	6 501	2 532	- 6,9%	5,2%	5,5%	15%
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	15 477	25 487	16 982	+ 1,5%	4,9%	4,4%	99%
Non stratégique	211	191	123	- 11,6%	9,1%	9,4%	1%
Total	15 688	25 677	17 105	+ 1,3%	4,9%	4,5%	100%

(1) PC : périmètre constant.

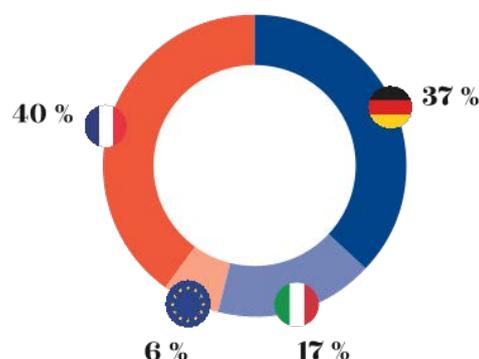
(2) Rendement hors projets de développement. Rendement sur les Hôtels sur le chiffre d'affaires fixe 2020 et le chiffre d'affaires variable 2019.

Le patrimoine a augmenté de 1,4 Md€ à 17,1 Md€ part du groupe (25,7 Md€ à 100%), du fait essentiellement de l'acquisition du portefeuille de Bureaux en Allemagne. À périmètre constant, Covivio a démontré sa solidité avec une hausse de + 1,3% malgré l'environnement difficile qui s'explique par :

- la hausse de + 8% alimentée par le développement du pipeline, traduisant la stratégie de développement de Covivio axée sur les actifs de qualité situés dans des emplacements attractifs
- +8% de variation à périmètre constant sur le Résidentiel Allemagne. Toutes les villes allemandes hébergeant le patrimoine résidentiel de Covivio ont affiché une croissance à périmètre constant : à Berlin (+ 5,7%) malgré l'environnement réglementaire, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, deuxième exposition la plus importante (+ 11,9%), à Dresde et Leipzig (+ 10,3%) et à Hambourg (+ 11,6%)
- - 6,9% enregistrés par les Hôtels qui maintiennent le cap raisonnablement bien grâce aux accords locatifs sécurisés avec 8 opérateurs et malgré l'incertitude quant aux flux de trésorerie futurs.

Répartition géographique du patrimoine fin 2020

94% dans les grandes villes européennes et + 6 pts en Allemagne par rapport à 2019



1.2.10 Liste des principaux actifs

La valeur des dix principaux actifs représente près de 15% du patrimoine part du groupe (un niveau stable par rapport à fin 2019).

Top 10 actifs	Lieu	Locataires	Surface (en m ²)	Quote-part Covivio
CB 21 Tower	La Défense (Grand Paris)	Suez, Verizon, BRS	68 400	75%
Tours Garibaldi	Milan	Maire Tecnimont, LinkedIn, etc.	44 700	100%
Herzogterrassen	Düsseldorf	NRW Bank, Deutsche Bank, Mitsui	55 700	93%
Frankfurt Airport Center	Frankfurt	Lufthansa, Fraport, Operational Services	48 100	93%
Dassault Campus	Vélizy (Grand Paris)	Dassault Systèmes	97 000	50%
Carré Suffren	Paris 15 ^e	AON, Institut Français, OCDE	25 200	60%
Art&Co	Paris 12 ^e	Wellio, Adova, Bentley, AFD	13 500	100%
Zeughaus	Hambourg	Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf	43 500	93%
Flow	Montrouge (Grand Paris)	Edvance (EDF)	23 600	100%
Alis	Levallois (Grand Paris)	En développement	19 800	100%

1.2.11 Éléments d'analyse de l'activité par segment

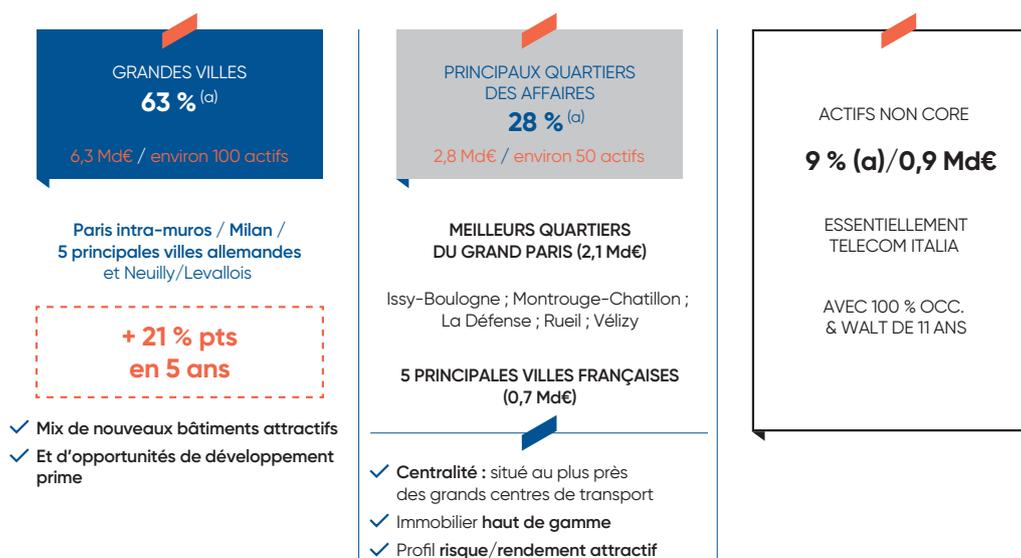
1.2.11.1 Bureaux : 60% du patrimoine de Covivio

Le marché des Bureaux est confronté à une accélération rapide des tendances, à la fois sous l'effet cyclique de la crise économique et des changements structurels liés au développement du télétravail. Dans un environnement plus concurrentiel, où les différences de performance entre les différents acteurs et emplacements seront d'autant plus marquées, Covivio continue d'améliorer la qualité de son patrimoine et dispose d'atouts clés pour continuer à surperformer.

Covivio détient des bureaux en France, en Italie et en Allemagne avec un patrimoine de **12,4 Md€ (10,2 Md€ part du groupe)** à fin 2020. Depuis plusieurs années, le Groupe a mis en place une politique active de rotation des actifs, renforçant son empreinte sur les emplacements situés en centre-ville. Ainsi, le patrimoine de Covivio a été recentré pour être désormais situé :

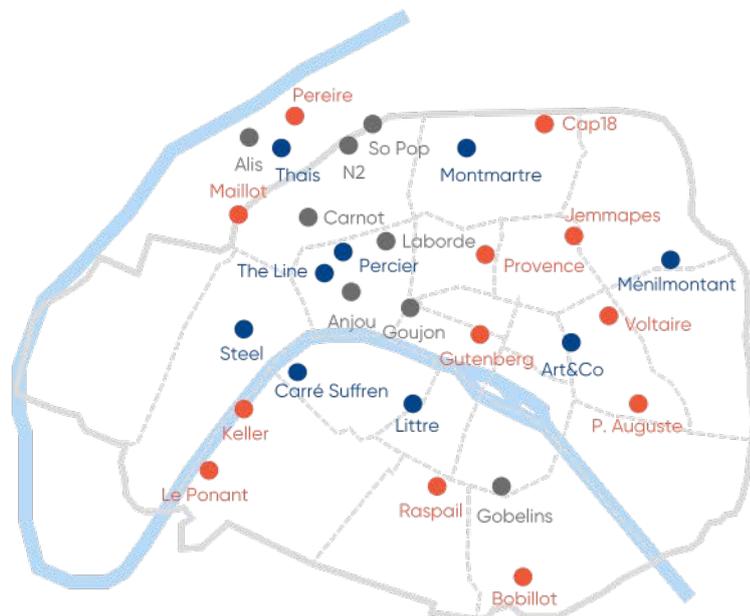
- à **63% à Paris, Milan et dans les 5 principales villes allemandes**, contre 42% il y a 5 ans
- à **28% dans les meilleures zones du Grand Paris** (Issy-les-Moulineaux, Boulogne, La Défense, Chatillon/Montrouge, Vélizy/Meudon) et les grandes villes françaises
- les 9% résiduels correspondent essentiellement au patrimoine loué à Telecom Italia pour une durée de 11 ans.

L'exposition à ces sites clés augmentera au cours des prochaines années, du fait notamment des nombreuses opportunités de réaménagement au sein du patrimoine existant, situé dans des zones de premier choix, qui alimenteront le pipeline de développement.



- Mix de nouveaux bâtiments attractifs
- Et d'opportunités de développement prime
- Centralité : situé au plus près des grands centres de transport
- Immobilier haut de gamme
- Profil risque/rendement attractif

1.2.11.2 Patrimoine Bureaux Paris et Neuilly/Levallois (28% ^(a) ; 2,8 Md€)

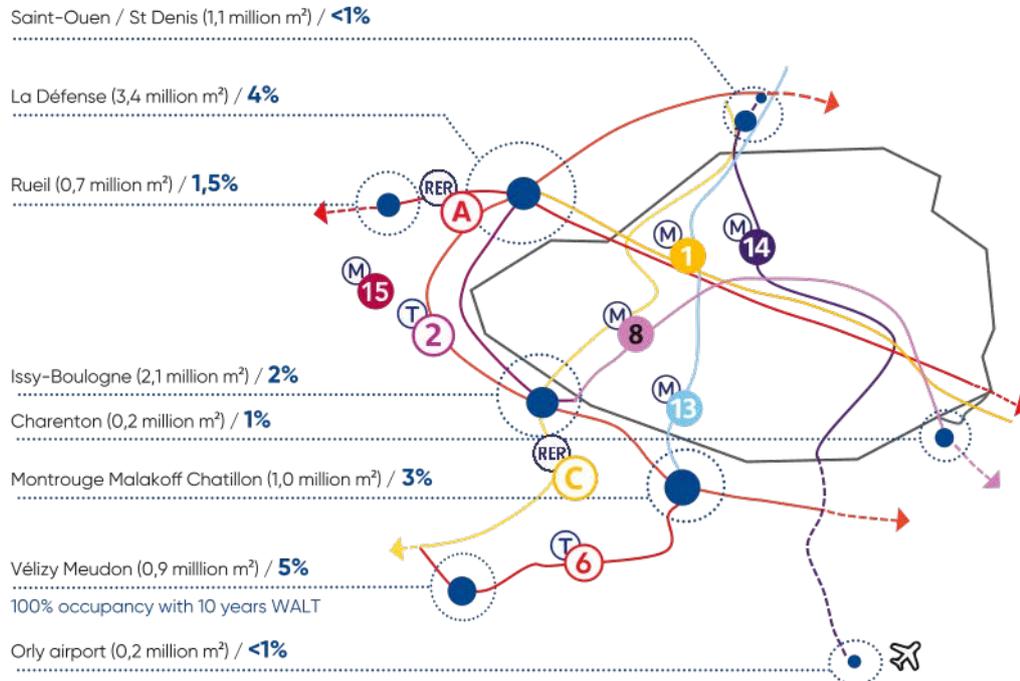


- Actifs neufs/rénovés 1,0 Md€
- Projets de développement engagés et à engager 0,9 Md€
- Actifs occupés offrant un potentiel de développement 0,8 Md€

(a) Hors actifs sous accords de cession en France du patrimoine de Bureaux (0,26 Md€ part du groupe)

1.2.11.3 Patrimoine Bureaux Grand Paris (21% ^(a) ; 2,1 Md€)

Quartiers des affaires (tailles des espaces de bureaux en m²)/% du patrimoine de Bureaux de Covivio



(a) Hors actifs sous accords de cession en France du patrimoine de Bureaux (0,26 Md€ part du groupe)

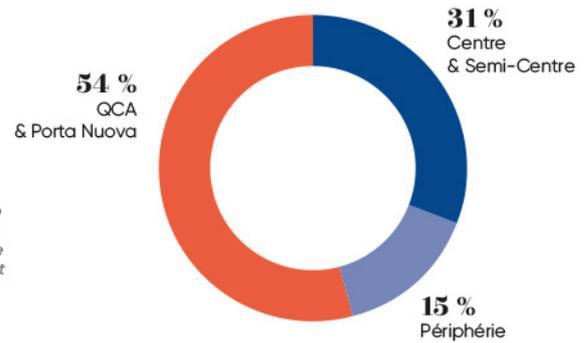
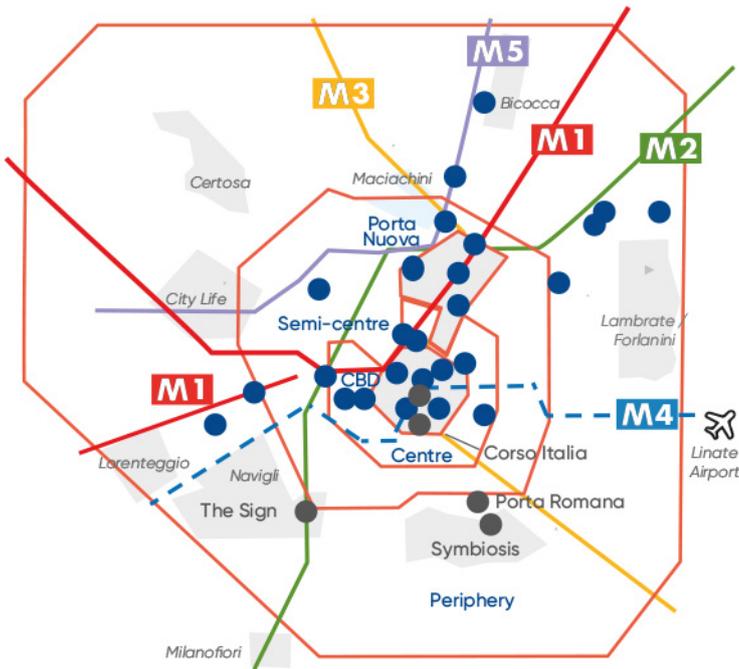
QUALITÉ INTRANSIGEANTE DE L'IMMOBILIER

- < 5 minutes à pied de la gare ferroviaire**
86%
Patrimoine + 10 % à 10 minutes à pied
- Actifs verts certifiés**
99%
- Services gérés par Covivio**
60%
Objectif 100 % d'ici 2025

ET AUTRES ÉLÉMENTS CONCURRENTIELS

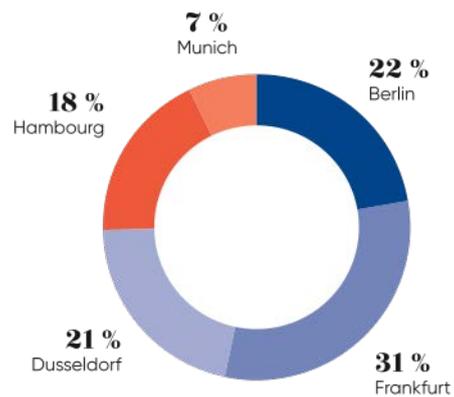
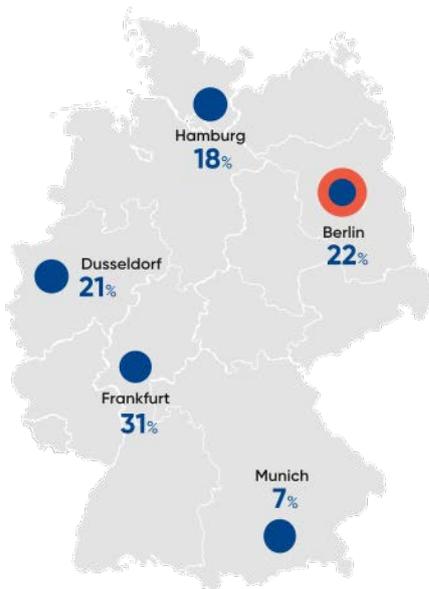
- Taille des bâtiments et surfaces**
14 000 m²
de bâtiments de taille médiane
- Moindre coût**
280 € à 400 €/m²
sur les nouveaux espaces

1.2.11.4 Patrimoine Bureaux Milan (20% ^(a) ; 2,0 Md€)



- Portefeuille en gestion
- Développements engagés

1.2.11.5 Patrimoine Bureaux Allemagne (15% ^(a) ; 1,5 Md€)



- Portefeuille en gestion
- Développements engagés

(a) Hors actifs sous accords de cession en France du patrimoine de Bureaux (0,26 Md€ part du groupe)

1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment

1.3.1 Bureaux France : 35% du patrimoine de Covivio

Covivio détient un patrimoine de Bureaux en France, pour un total de 7,2 Md€ (5,9 Md€ part du groupe) situés :

- à 50% à Paris & Neuilly/Levallois
- 37% dans des quartiers d'affaires prisés du Grand Paris
- à 13% dans le centre des métropoles régionales.

1.3.1.1 Un marché locatif stimulant, une dynamique d'investissement favorable

L'année 2020 a été marquée par la pandémie, donnant lieu à deux confinements, ce qui a pesé sur le marché de la location de bureaux, alors que le marché des investissements dédiés au segment est resté très dynamique.

- **La demande** dans la région parisienne a été faible à 1,3 million de m² (- 46% par rapport à 2019), malgré une brève reprise au troisième trimestre suite à l'allègement des restrictions (+ 23% au niveau de la demande par rapport au deuxième trimestre) :
 - **à Paris**, la demande a chuté de 48% à 0,5 million de m², en particulier sur les nouveaux espaces (- 58%), toujours en pénurie
 - **dans le Grand Paris** (hors 2^e couronne), la demande a également reculé de 44% à 0,7 million de m², mais le segment du neuf et de la rénovation a donné de meilleurs résultats (- 31%).
- **Le taux de vacance** a augmenté à 6,8% par rapport au niveau historiquement bas enregistré en 2019 (4,9%), en phase avec le taux de vacance à 10 ans à 6,7%. **L'offre immédiate** représente aujourd'hui 3,7 millions de m², dont 23% de nouveaux espaces :
 - **à Paris**, où Covivio a prévu de lancer des projets de développement en 2021, **le taux de vacance reste bas (3,2%)**
 - dans les principaux quartiers d'affaires du **Grand Paris**, où Covivio développe de nouveaux bâtiments, l'offre immédiate de nouveaux espaces reste saine : environ 2,5% du stock existant à Montrouge/Malakoff/Chatillon et Levallois, environ 3,8% à Paris 17^e/St Ouen/Clichy.
- **L'offre future disponible** à fin 2020 est stable, avec 2,4 millions de m² de stock en construction, dont 30% sont préloqués :
 - **en dehors de La Défense**, où certains projets spéculatifs sont en cours, le taux de prélocation a atteint 38%
 - sur les marchés des projets de développement de Covivio, **l'offre future disponible est limitée** comparée au stock total : 2% à Paris, 5% à Levallois, 3% à Montrouge/Malakoff/Chatillon.
- Les **loyers faciaux moyens sur les espaces nouveaux ou restructurés** ont augmenté de 2% en moyenne d'une année sur l'autre dans le Grand Paris, tandis que les espaces d'occasion restent stables :
 - les loyers prime ont augmenté de 7% d'une année sur l'autre, atteignant un niveau record de 930 €/m² par an
 - en Île-de-France, les franchises restent stables sur l'année à 20,8%, en ligne avec la moyenne sur 5 ans (21%).
- En 2020, **les investissements** sur le segment Bureaux du Grand Paris ont totalisé 15,7 Md€, au-dessus de la moyenne sur 10 ans (14,9 Md€), ce malgré la crise. Le segment des 100-300 M€ s'est montré le plus dynamique, avec 8,6 Md€ réalisés dans le cadre de 49 transactions. Les taux de rendement prime (qui ont diminué pour atteindre 2,6% à Paris) affichent toujours un écart significatif avec le taux d'emprunt d'État à 10 ans (- 0,3% à fin 2020).

Volume d'investissements depuis 2010 et moyenne sur 10 ans



Sources : Immostat, CBRE, Crane Survey

En 2020, l'activité Bureaux France a été marquée par :

- une accélération **des cessions d'actifs matures** avec 424 M€ garantis dans le Grand Paris et les grandes métropoles régionales :
 - actifs développés par Covivio entre 2013 et 2019 dont la **valeur a été pleinement extraite**
 - + 7% de marge par rapport à la valeur fin 2019

- **+ 1,7% de croissance à périmètre constant** sur une année, principalement du fait de la création de valeur sur nos projets de développement, qui a permis de compenser la baisse enregistrée au niveau des actifs temporairement impactés
- **un taux d'occupation** qui se maintient au-dessus de 95% à périmètre constant (hors livraisons dont la commercialisation a été reportée du fait des deux confinements)

1.3.1.2 Revenus locatifs comptabilisés : de variation à périmètre + 0,7% constant

(En millions d'euros)	Loyers 2019 100%	Loyers 2019 PdG	Loyers 2020 100%	Loyers 2020 PdG	Variation (en %) PdG	Variation (%) à PC ⁽¹⁾ PdG
Paris Centre Ouest	34,1	34,1	35,5	35,5	+ 4%	+ 5,5%
Paris Sud	31,5	26,0	31,7	26,2	+ 1%	+ 1,7%
Paris Nord Est	20,6	20,6	20,6	20,6	- 0%	+ 0,9%
Total Paris	86,1	80,6	87,8	82,3	+ 2%	+ 2,9%
Croissant Ouest et La Défense	70,4	62,6	51,0	48,7	- 22%	- 2,2%
Première couronne	52,7	36,6	49,5	33,4	- 9%	+ 1,5%
Deuxième couronne	5,2	5,2	3,3	3,3	- 37%	+ 2,2%
Total Île-de-France	214,4	185,1	191,6	167,7	- 9%	+ 0,8%
Métropoles régionales	27,6	26,1	35,9	29,6	+ 13%	+ 2,8%
Autres régions françaises	15,3	15,3	9,8	9,8	- 36%	- 9,0%
TOTAL	257,3	226,4	237,3	207,1	- 9%	+ 0,7%

(1) PC : périmètre constant.

Globalement, les loyers ont accusé une baisse de 8,5% et s'établissent à 207 M€ part du groupe (- 19,3 M€) sous les effets combinés :

- **de la progression des performances locatives** (+ 1,4 M€), assortie d'une croissance de + 0,7% à périmètre constant, essentiellement alimentée par l'effet de l'indexation
- **des livraisons** (+ 3,3 M€) effectuées en 2019 dans les métropoles régionales et 2020 dans la 1^{re} couronne
- **des libérations d'actifs, essentiellement à des fins de redéveloppement résidentiel** au cours du second semestre 2020 (- 5,2 M€), en particulier dans le Croissant Ouest
- **des cessions** (- 13,5 M€), en 2019 et 2020, d'actifs matures dans la 1^{re} couronne et les régions françaises
- d'une baisse de - 1,8 M€ due à une **indemnité forfaitaire** en grande partie reçue au premier semestre 2019
- d'une baisse de - 3,5 M€ liée à d'autres effets.

1.3.1.3 Loyers annualisés : 232 M€ part du groupe

(En millions d'euros)	Surface (en m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2019 PdG	Loyers annualisés 2020 100%	Loyers annualisés 2020 PdG	Variation (en %)	% des loyers totaux
Paris Centre Ouest	90 904	11	35,2	33,4	33,4	- 5%	14%
Paris Sud	72 276	8	27,3	30,6	25,7	- 6%	11%
Paris Nord Est	140 053	7	20,9	20,8	20,8	0%	9%
Total Paris	303 232	26	83,4	84,8	79,8	- 4%	34%
Croissant Ouest et La Défense	195 384	12	68,1	68,9	61,3	- 10%	26%
Première couronne	483 748	18	43,0	75,3	46,3	8%	20%
Deuxième couronne	47 303	20	5,2	3,1	3,1	- 41%	1%
Total Île-de-France	1 029 667	76	199,7	232,0	190,5	- 5%	82%
Métropoles régionales	386 911	34	36,4	43,6	33,2	- 9%	14%
Autres régions françaises	148 618	54	12,9	8,3	8,3	- 36%	4%
TOTAL	1 565 196	164	249,0	283,9	232,0	- 7%	100%

Grâce à la restructuration du patrimoine d'actifs au cours des dernières années, le patrimoine se concentre désormais sur :

- 26 actifs à Paris, offrant un fort potentiel de redéveloppement
- 64 actifs haut de gamme dans le Grand Paris et les métropoles régionales
- 65 actifs non core, dont 37 font l'objet d'accords de cession.

La baisse de 7% des loyers annualisés est due à la combinaison des cessions réalisées au cours du second semestre, alors que la livraison des projets de développement initialement prévue pour 2020 a été reportée au premier semestre 2021 en raison du confinement.

Dans le Croissant Ouest comprenant La Défense, la baisse de 10% s'explique notamment par l'activation d'une clause dans le contrat Suez signé en 2013, donnant lieu à une révision du loyer de - 10%. Suez est toujours engagé sur la tour CB21 pour 4,4 ans, à hauteur de 66% des surfaces totales.

1.3.1.5 Activité locative : plus de 166 000 m² renouvelés ou loués en 2020

	Surface (m ²)	Loyers annualisés 2020 (en M€, PdG)
Libérations	48 040	11,6
Locations	10 262	2,6
Prélocations	12 731	4,2
Renouvellements	99 280	24,2

Malgré les deux confinements, Covivio a montré sa capacité à signer des contrats dans un environnement particulièrement difficile :

- **Près de 100 000 m²** ont été **renégociés ou renouvelés** en 2020, avec un *upside* de 3,1% sur les loyers IFRS et + 3,3 ans d'extension de bail. Covivio a été très actif auprès de son principal locataire, Orange, avec différentes opérations de gestion d'actifs, notamment :

- une extension de 6 ans sur 23 actifs non core au troisième trimestre, qui ont été vendus au quatrième trimestre à un prix supérieur à la valeur d'expertise de 2019
- une extension de 6 ans assortie d'une hausse de loyer sur l'actif Paris/Maillot (10 000 m²) en échange d'un départ anticipé (2 ans) au niveau du bâtiment Levallois/Pereire en 2023 (8 000 m²) avec un potentiel pour une conversion résidentielle

- **48 000 m² ont été libérés**, pour la plupart dans les régions françaises (29 000 m²) et à La Défense (8 000 m²), y compris :

- 21 200 m² destinés au redéveloppement, y compris dans le QCA de Paris
- 17 700 m² sur des actifs bien positionnés dans des lieux centraux (principalement à Paris 15^e & La Défense), ou bien reliés aux transports publics (devant les stations de métro)

- **23 000 m² ont été loués** en 2020, essentiellement sur les actifs suivants :

- **3 300 m² à Paris-Carré Suffren** : 3 nouveaux baux d'une durée de 9 ans

1.3.1.4 Indexation

L'effet de l'indexation est de + 1,4 M€ (part du groupe). Sur les baux en cours :

- 88% des revenus locatifs sont indexés sur l'ILAT (Indice des Loyers du Secteur des Services)
- 10% sur l'ICC (Indice des Coûts à la Construction)
- le solde est indexé sur l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) ou l'IRL (Indices de Référence des Loyers).

- 3 800 m² à Chatillon-IRO,|gras#> où un nouveau bail a été signé avec la MAIF en septembre pour 3 800 m² à des conditions similaires à celle du précédent contrat signé fin 2019 (Siemens, 5 000 m²)

- **2 800 m²** à Bordeaux-Cité Numérique

- **2 800 m² à St-Ouen/St-Denis** sur deux actifs à valeur ajoutée offrant un potentiel de développement à long terme.



De plus, Covivio a précommercialisé 100% de son projet de développement à **Paris 5^e Gobelins** (4 500 m² à livrer en mars 2021) avec un **contrat entièrement Plug & Play** pour les 5 prochaines années.

Cette transaction illustre la capacité des équipes de Covivio à fournir des espaces de travail attrayants avec des services pertinents, et ainsi attirer de nouveaux clients dans un environnement difficile.

1.3.1.6 Échéancier des baux et taux d'occupation

1.3.1.6.1 Échéancier des baux : 4,6 années de durée résiduelle ferme des baux

(En millions d'euros)	Par date de fin des baux (1 ^{re} date de résiliation)	% du total	Par date de fin des baux	% du total
2021	38	16%	35	15%
2022	38	16%	27	11%
2023	32	14%	20	9%
2024	11	5%	7	3%
2025	31	13%	29	12%
2026	9	4%	8	3%
2027	23	10%	20	9%
2028	8	3%	21	9%
2029	7	3%	22	9%
2030	20	9%	17	7%
Au-delà	17	7%	27	12%
TOTAL	232	100%	232	100%

La durée résiduelle ferme des baux est stable par rapport par à la clôture de l'exercice 2019.

38 M€ de baux arrivent à échéance en 2021, soit 5% du chiffre d'affaires annualisé de Covivio. Ils couvrent :

- 2% du chiffre d'affaires annualisé de Covivio (13 M€) à maîtriser, dont la moitié à Paris et Levallois (6 M€)
- 4% du chiffre d'affaires annualisé de Covivio (25 M€) sous contrôle, portant essentiellement sur des actifs à libérer à des fins de redéveloppement dans le QCA de Paris (Anjou, Carnot, Laborde) et certains autres pour lesquels l'option de résiliation ne sera pas exercée.

1.3.1.6.2 Taux d'occupation : 93% à fin 2020

(En euros)	2019	2020
Paris	98,9%	97,1%
Croissant Ouest et La Défense	96,6%	92,9%
Première couronne	98,2%	87,3%
Deuxième couronne	91,6%	86,8%
Total Île-de-France	97,8%	92,9%
Métropoles régionales	96,2%	96,8%
Autres régions françaises	89,2%	84,1%
TOTAL	97,1%	93,1%

Suite à la livraison, au second semestre 2020, d'actifs non encore complètement loués, le taux d'occupation s'établit à 93%.

En dehors de ces actifs, **le taux d'occupation a atteint 95,5%**, ce qui témoigne du très bon profil de risque locatif sur le long terme du Groupe. Ce niveau recule légèrement par rapport à fin 2019 (- 1,6 pt), suite à des libérations à Paris et La Défense, où des surfaces ont été en partie relouées malgré le ralentissement du marché de la location.

1.3.1.7 Cessions : 424 M€ garantis en 2020

(En millions d'euros)	Cessions (contrats conclus fin 2019) (1)	Accords restant à conclure à fin 2019	Nouvelles cessions 2020 (2)	Nouveaux accords 2020 (3)	Total 2020 = (2) + (3)	Marge vs valeur 2019	Rendement	Total Cessions Effectives = (1) + (2)
Total Paris	-	19	-	-	-	-	-	-
Total Île-de-France	-	25	81	147	228	0%	4,6%	81
Métropoles régionales	-	1	55	110	165	21%	3,5%	55
Autres régions françaises	1	3	35	41	75	12%	8,0%	36
TOTAL 100%	1	29	170	298	468	8%	5,2%	171
TOTAL PART DU GROUPE	1	29	170	254	424	7%	5,3%	171

La moitié des cessions réalisées par Covivio cette année portait sur des actifs Bureaux France, avec 424 M€ de nouvelles cessions garanties sur la base d'une marge à + 7% par rapport à la valeur d'expertise à fin 2019 :

- **336 M€ d'actifs matures**, sur lesquels Covivio a prélevé le plein potentiel de création de valeur tout au long du cycle de vie immobilier : développement, location complète à la livraison avec un loyer maximum, gestion et cession d'actifs, captant 65% de création de valeur depuis la livraison :

- deux actifs dans le Grand Paris : 11 177 m² à Nanterre, livrés en 2015, et 10 889 m² à Issy-les-Moulineaux, livrés en 2018
- dans les métropoles régionales : 12 755 m² de bâtiments de bureaux à Lyon-Villeurbanne, livrés en 2013, et un bâtiment de bureaux de 14 446 m² à Marseille, livré en 2015
- **88 M€ d'actifs non core** dans la première couronne et les régions françaises. La marge élevée réalisée (+ 24%) reflète le travail de gestion active des actifs.

Il ne reste plus que 28 actifs non core, soit l'équivalent de 1% du patrimoine des Bureaux France.

1.3.1.8 Valorisation du patrimoine

1.3.1.8.1 Évolution de patrimoine : progression de + 180 M€ part du groupe depuis 2019

(En millions d'euros, Droits inclus part du groupe)	Valeur 2019	Acquis.	Invest.	Cess.	Création de valeur sur acquis./cess.	Variations valeur	Franchise	Transfert	Évolution du périmètre	Valeur 2020
Actifs en exploitation	4 855	2	88	- 171	8	14	3	20		4 819
Actifs en développement	904	-	143	-	0	88	-	- 20		1 115
TOTAL	5 759	2	231	- 171	7	102	3	-	-	5 933

La valeur du patrimoine a augmenté de 180 M€ depuis la fin 2019, essentiellement portée par :

- une croissance de + 102 M€ à **périmètre constant**
- + 231 M€ investis dans des **projets de développement** (+ 143 M€) et des **travaux d'amélioration** sur des actifs en exploitation (+ 88 M€)
- - 171 M€ de **cessions** qui ont permis à Covivio de cristalliser la valeur d'actifs matures et de financer les investissements sur les projets en développement.

1.3.1.8.2 Évolution du patrimoine à périmètre constant :

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2019 PdG	Valeur 2020 100%	Valeur 2020 PdG	Variations à PC ⁽¹⁾ (en %) 12 mois	Rendement ⁽²⁾ 2019	Rendement ⁽²⁾ 2020	% du sous-total
Paris Centre Ouest	1 197	1 287	1 233	7,8%	3,8%	3,4%	22%
Paris Sud	690	861	711	0,3%	4,2%	3,9%	13%
Paris Nord Est	412	617	515	1,9%	5,1%	5,0%	9%
Total Paris	2 298	2 764	2 459	4,3%	4,2%	3,9%	44%
Croissant Ouest	1 254	1 299	1 148	- 4,0%	5,5%	5,5%	21%
Neuilly/Levallois							5%
La Défense/Péri Défense/Rueil							12%
Issy-les-Moulineaux/Boulogne							4%
Première couronne	1 122	1 778	1 251	2,2%	5,7%	5,1%	22%
Montrouge/Malakoff/Châtillon							6%
Vélizy/Meudon							10%
Autres							5%
Total Île-de-France	4 674	5 841	4 858	1,7%	4,9%	4,6%	87%
Métropoles régionales	688	997	708	1,4%	5,7%	5,6%	13%
Lyon/Marseille/Bordeaux							6%
Autres							7%
Sous-total	5 363	6 838	5 566				100%
Autres régions françaises et deuxième couronne	147	104	104	- 5,4%	9,3%	7,3%	-
Actifs faisant l'objet d'accords de cession	249	306	262	5,2%	5,6%	4,6%	-
TOTAL	5 759	7 249	5 933	1,7%	5,1%	4,8%	-

(1) PC : périmètre constant

(2) Rendements hors projets en cours de développement

Le patrimoine Bureaux France de Covivio se répartit comme suit :

- 50% à Paris/Levallois
- 37% dans des quartiers d'affaires prisés du Grand Paris
- 13% à des endroits stratégiques des métropoles régionales (Lyon, Marseille, Bordeaux).

La grande qualité du patrimoine explique la hausse des valeurs patrimoniales de 1,7% en 2020, à périmètre constant, illustrant encore un peu plus le profil garanti du segment Bureaux France, qui se compose :

- d'**actifs en développement** dynamique à fort potentiel de création de valeur (+ 9,2%) qui s'expliquent par leur emplacement attrayant et de premier plan. Ces emplacements ont entraîné un fort rattrapage en termes de valeur du capital, confirmant le potentiel de certains des emplacements les plus prometteurs du Grand Paris (Levallois, Châtillon, Montrouge, Paris 17^e/Saint-Ouen)
- légère hausse des valeurs d'actif (+ 1,7%) pour les **emplacements dynamiques et les quartiers d'affaires prisés** dans les grandes villes, même en période de difficultés économiques, grâce au bon profil des actifs (env. 5 ans de WALL et un taux d'occupation élevé)
- baisse des **actifs temporairement impactés**, principalement à La Défense/Péri-Defense/Rueil (- 8,2%).

1.3.1.9 Actifs détenus en quote-part

Les actifs détenus en quote-part sont les suivants :

- la Tour CB 21 (détenue à 75%) à La Défense
- Carré Suffren (détenu à 60%) à Paris
- les actifs Silex 1 et 2 à Lyon (détenus à 50,1% et entièrement consolidés)
- le projet So Pop dans Paris 17^e (détenu à 50% et entièrement consolidé)
- le projet N2 Batignolles dans Paris 17^e (détenu à 50% et entièrement consolidé)
- les campus Eiffage et Dassault à Vélizy (détenus à 50,1% et entièrement consolidés)
- le campus New Vélizy pour Thales (détenu à 50,1% et comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence)
- Euromed Center à Marseille (détenu à 50% et comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence)
- Bordeaux Armagnac (détenu à 34,7% et comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence)
- Cœur d'Orly dans le Grand Paris (détenu à 50% et comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence).

1.3.2 Bureaux Italie : 16% du patrimoine de Covivio

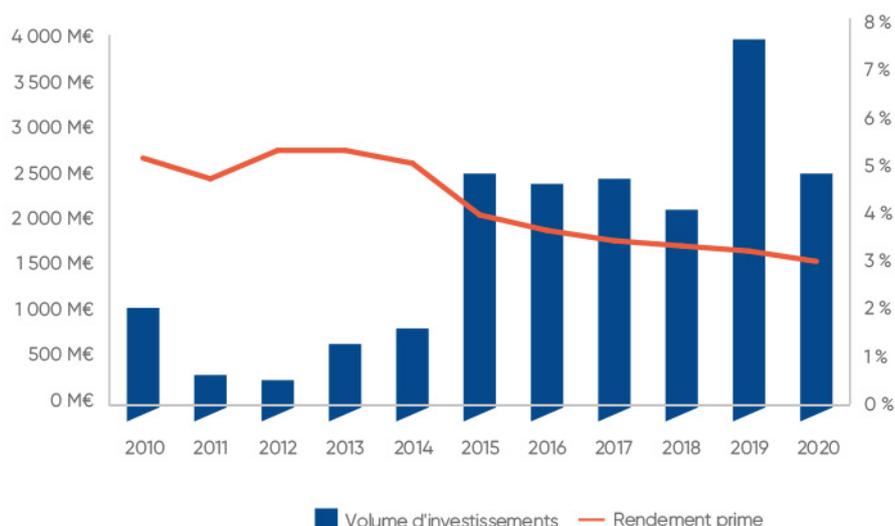
La stratégie de Covivio en Italie est centrée sur Milan, où se concentrent les acquisitions et développements du Groupe. Fin 2020, le Groupe détenait un patrimoine Bureaux de 3,4 Md€ (2,7 Md€ part du groupe), composé de :

- 73% (2,0 Md€) de bureaux à Milan, principalement dans le QCA et au centre-ville
- 20% (0,5 Md€ part du groupe) d'actifs Telecom Italia en dehors de Milan, occupés à 100% et assortis d'un bail ferme de 11 ans
- 7% (0,2 Md€) d'actifs non core en dehors de Milan.

1.3.2.1 Le marché des Bureaux en Italie témoigne d'une grande résilience

Malgré une performance inférieure à l'année record de 2019, le marché des bureaux de Milan a montré des bases solides en 2020, résistant très bien malgré le contexte économique et surpassant la moyenne décennale sur les principaux indicateurs :

Volume d'investissements depuis 2010 et rendement prime



Sources : CW, CBRE, JLL

En 2020, les activités de Covivio en Italie ont été marquées par :

- un **taux d'occupation résilient de 97%**
- une accélération des **cessions d'actifs matures**, avec 250 M€ à Milan et une marge de 9%
- de **solides valeurs à Milan**, avec une croissance à périmètre constant de + 0,4%.

- la **demande** placée pour des bureaux à Milan s'établissait à 278 000 m² à fin 2020, soit une baisse de seulement 12% par rapport à la moyenne sur 10 ans malgré la pandémie. Les bâtiments de catégorie A comptent pour une grande partie de la demande (66%)
- le **taux de vacance** a légèrement augmenté à 5,3% *intra-muros*, là où se trouve le patrimoine de Covivio, ce qui représente uniquement 300 000 m² de l'offre immédiate
- les **loyers prime** sont restés stables dans le QCA, à 600 €/m², mais ont augmenté dans le Semi-Centre, à 370 €/m² (contre 350 €/m² à fin 2019)
- le **volume total des investissements** à Milan a atteint 2,3 Md€, 50% au-dessus de la moyenne à 10 ans. Les rendements prime à Milan ont légèrement chuté, à 3,1% (3,3% à fin 2019), car les investisseurs ont privilégié les actifs core.

1.3.2.2 Revenus locatifs comptabilisés : - 0,3% de variation à périmètre constant

(En millions d'euros)	Loyers 2019 100%	Loyers 2019 PdG	Loyers 2020 100%	Loyers 2020 part du groupe	Variation (en %)	Variation (en %) à PC ⁽¹⁾	% du total
Bureaux – hors Telecom Italia	100,3	100,3	85,4	85,4	- 14,8%	- 0,6%	51%
dont Milan	81,6	81,6	68,9	68,9	- 15,5%	- 0,7%	41%
Bureaux – Telecom Italia	88,2	45,0	81,2	41,4	- 8,0%	0,2%	49%
Actifs en développement	1,7	1,7	0,0	0,0	- 99,9%	0,0%	0%
TOTAL	190,3	147,0	166,6	126,8	- 13,8%	- 0,3%	100%

(1) PC : périmètre constant.

D'une façon générale, les loyers ont baissé de 20,2 M€ par rapport à l'ensemble de l'année 2019 du fait :

- de cessions d'actifs, non core et d'actifs core matures (- 18,9 M€)
- de livraisons (+ 5,0 M€), y compris 5 nouveaux bâtiments en 2020
- de la baisse des loyers, à périmètre constant, de - 0,3% (- 0,4 M€), essentiellement liée à l'impact des incitations Covid accordées aux commerçants de pied d'immeuble. Sur le segment Bureaux (uniquement à Milan), les loyers ont augmenté à périmètre constant (+ 0,8%)
- de libérations à des fins de redéveloppement (- 4,8 M€), essentiellement dans le QCA de Milan
- d'autres effets (- 1,1 M€).

1.3.2.3 Revenus locatifs annualisés : 125 M€ part du groupe

(En millions d'euros)	Surface (en m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2019 PdG	Loyers annualisés 2020 100%	Loyers annualisés 2020 PdG	Variation (en %)	% du total
Bureaux – hors Telecom Italia	375 904	43	91,6	83,9	83,9	- 8,4%	67%
Bureaux – Telecom Italia	882 322	122	45,1	80,1	40,9	- 9,3%	33%
Actifs en développement	116 824	7	2,9	0,0	0,0	S/O	S/O
TOTAL	1 375 051	172	139,6	164,0	124,7	- 10,6%	100%

(En millions d'euros)	Surface (en m ²)	Nombre Actifs	Loyers annualisés 2019 PdG	Loyers annualisés 2020 100%	Loyers annualisés 2020 PdG	Variation (en %)	% du total
Milan	456 126	41	83,2	82,3	75,3	- 9,6%	60%
Rome	66 510	11	4,7	8,1	4,2	- 11,2%	3%
Turin	102 796	9	6,3	8,7	6,9	9,4%	6%
Nord de l'Italie (autres villes)	433 039	61	29,9	38,7	24,3	- 18,5%	20%
Autres	316 579	50	15,5	26,1	14,1	- 9,0%	11%
TOTAL	1 375 051	172	139,6	164,0	124,7	- 10,6%	100%

Les revenus locatifs annualisés ont diminué de 10,6% essentiellement du fait de cessions, combinées à des retards de livraisons (reportées à 2021).

1.3.2.4 Indexation

L'indexation annuelle des loyers est généralement calculée en appliquant l'augmentation de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) à chaque date anniversaire de la signature de l'accord.

En 2020, la variation mensuelle moyenne de l'IPC s'établit à + 0,2%.

1.3.2.5 Activité locative

(En millions d'euros)	Surface (en m ²)	Loyers annualisés 2020 PdG	Loyers annualisés 2020 (100%, en €/m ²)
Libérations	24 716	6,9	279
Locations sur portefeuille en gestion	12 854	3,3	254
Locations sur portefeuille en développement	12 184	2,4	200
Renouvellements	55 232	14,5	262

En 2020, environ **80 300 m² de nouveaux baux ou de renouvellements** ont été signés, y compris :

- 12 900 m² de nouveaux contrats, notamment 4 500 m² à Milan et 7 900 m² à Rozzano
- 55 200 m² de renouvellements, notamment 32 600 m² dans le contexte de la pandémie de Covid (10 000 m² concernent les commerces de pied d'immeuble) avec une extension moyenne de la durée du bail d'environ 2 ans.

Au total, à Milan, 27 000 m² de bureaux ont été commercialisés ou renouvelés avec une augmentation des baux de + 3,5 ans à un loyer de + 2% à périmètre constant, voire + 8% d'augmentation à périmètre constant sur les nouveaux contrats.

- 12 200 m² sur des projets de développement :
 - 9 300 m² à Turin – Ferrucci, entièrement livrés en 2020 et désormais occupés à 98%
 - 2 500 m² préloqués à un leader américain du secteur alimentaire à Milan – Symbiosis D.

24 700 m² ont été libérés en 2020 à Milan :

- 12 084 m² libérés à des fins de développement (principalement à Milan, Corso Italia)
- 6 137 m² ont déjà été reloués ou vendus
- 2 514 m² font actuellement l'objet de négociation dans le cadre d'une éventuelle cession
- 3 981 m² restent encore à maîtriser.

1.3.2.6 Échéancier des baux et taux d'occupation

1.3.2.6.1 Échéancier des baux : 7,4 années de durée moyenne ferme des baux

(En millions d'euros ; part du groupe)	Par date de fin des baux (1 ^{re} date de résiliation)	% du total	Par date de fin des baux	% du total
2021	15	12%	8	6%
2022	14	11%	15	12%
2023	4	3%	3	2%
2024	5	4%	4	3%
2025	3	2%	4	3%
2026	6	5%	8	7%
2027	5	4%	5	4%
2028	14	11%	14	11%
2029	5	4%	5	4%
2030	22	17%	22	17%
Au-delà	34	27%	37	29%
TOTAL	125	100%	125	100%

La durée résiduelle ferme des baux a augmenté, à 7,4 ans, grâce aux nouvelles livraisons effectuées. En 2021, les 15 M€ de baux arrivant à échéance, représentant 2% du chiffre d'affaires annualisé de Covivio, se répartissent comme suit :

- 0,4% du chiffre d'affaires annualisé de Covivio (3 M€) à maîtriser sur des actifs situés à Milan

- 2% du chiffre d'affaires annualisé de Covivio (12 M€) déjà maîtrisés du fait :

- d'une option de résiliation non exercée (8 M€)
- d'une relocation partielle d'un actif avec potentiel de redéveloppement (4 M€).

1.3.2.6.2 Taux d'occupation : un niveau élevé de 97%

(En %)	2019	2020
Bureaux – hors Telecom Italia	98,1%	95,4%
Bureaux – Telecom Italia	100,0%	100,0%
TOTAL	98,7%	96,8%

Le taux d'occupation est resté stable, à un niveau élevé de 97%, ce qui prouve l'attractivité et la résilience du patrimoine de Covivio au cours d'une année difficile.

La baisse observée au niveau des Bureaux, hors Telecom Italia, concerne essentiellement des actifs basés à Milan.

1.3.2.7 Accords de cession : 280 M€ garantis en 2020

(En millions d'euros, 100%)	Cessions (contrats conclus fin 2019) (I)	Accords restant à conclure à fin 2019	Nouvelles cessions 2020 (II)	Nouveaux accords 2020 (III)	Total 2020 = (II) + (III)	Marge vs valeur 2019	Rendement	Total Cessions Effectives = (I) + (II)
	1		2	3	= 2 + 3			= 1 + 2
Milan	39	-	231	19	250	9,4%	4,6%	270
Rome	-	-	8	-	8	- 4,8%	6,7%	8
Autres	34	-	26	12	39	- 8,7%	5,6%	61
TOTAL 100%	73	-	266	31	297	6,2%	4,8%	338
TOTAL PART DU GROUPE	71	-	254	26	280	6,7%	4,7%	325

En 2020, Covivio a signé de nouveaux accords portant sur la cession de 280 M€ d'actifs *core* matures à Milan et d'actifs non *core* en dehors de Milan avec une marge de 7%.

Au cours de l'année, Covivio a tiré pleinement parti du potentiel de rotation d'actifs que lui offre le dynamisme de Milan en cédant des actifs matures :

- 250 M€ de cessions d'actifs matures, avec une marge de 9%, sur 4 actifs basés à Milan.

Les cessions d'actifs non *core* situés en dehors de Milan sont en ligne avec la stratégie de Covivio centrée sur la ville elle-même.

- Cession d'actifs non *core*, 11 actifs de moindre taille situés en périphérie de Milan, y compris une succursale bancaire, 1 actif vacant situé à Gorizia, 1 actif situé à Padova et 1 autre situé à Cinisello Balsamo.

1.3.2.8 Valorisation du patrimoine

1.3.2.8.1 Évolution de la valeur patrimoniale

Part du groupe (en M€, Hors Droits)	Valeur 2019	Investissements	Cessions	Variations valeur	Transfert	Valeur 2020
Bureaux – hors Telecom Italia	1 823	10	- 286	- 46	178	1 678
Bureaux – Telecom Italia	721	-	- 14	- 3	-	704
Actifs en développement	432	71	-	11	- 178	337
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	2 976	82	- 301	- 38	-	2 719

Le patrimoine a diminué de 8,6% pour atteindre 2,7 Md€ (part du groupe) à la clôture de l'exercice 2020, essentiellement du fait des cessions (301 M€), un constat en partie compensé par les investissements (82 M€) principalement dans le *pipeline* de développement à Milan.

1.3.2.8.2 Patrimoine à Milan : 91% du patrimoine hors Telecom Italia

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2019 PdG	Valeur 2020 100%	Valeur 2020 PdG	Variations à PC ⁽¹⁾	Rendement 2019 ⁽²⁾	Rendement 2020 ⁽²⁾	% du total
Bureaux – hors Telecom Italia	1 823	1 678	1 678	- 2,7%	5,0%	5,0%	61,7%
Bureaux – Telecom Italia	721	1 381	704	- 0,4%	6,2%	5,8%	25,9%
Actifs en développement	432	337	337	3,1%	S/O	S/O	12,4%
TOTAL	2 976	3 396	2 719	- 1,4%	5,4%	5,2%	100%

(1) PC : périmètre constant

(2) Rendement hors projets de développement

(M€, Hors Droits)	Valeur 2019 PdG	Valeur 2020 100%	Valeur 2020 PdG	Variations à PC ⁽¹⁾	Rendement 2019 ⁽²⁾	Rendement 2020 ⁽²⁾	% du total
Milan	2 140	2 135	1 983	0,4%	4,6%	4,6%	73%
Turin	125	149	123	- 4,3%	8,5%	5,6%	5%
Rome	96	172	88	0,7%	4,9%	4,7%	3%
Nord de l'Italie	410	538	309	- 10,5%	7,4%	7,6%	11%
Autres	205	402	216	- 2,3%	7,3%	6,8%	8%
TOTAL	2 976	3 396	2 719	- 1,4%	5,4%	5,2%	100%

(1) PC : périmètre constant

(2) Rendement hors projets de développement

Les Bureaux de Milan représentent désormais 73% du patrimoine (+ 1 pt par rapport à fin 2019) et 91% hors Telecom Italia. La large proportion couverte par Milan est en ligne avec la stratégie de Covivio centrée sur cette grande ville européenne.

- Milan est la ville la moins touchée par la crise. Elle fait preuve d'une grande stabilité et résiste bien aux turbulences. La valeur du patrimoine de Milan a légèrement augmenté (+ 0,4%), soutenue par la bonne performance du patrimoine de développement (+ 3,1%), malgré quelques ajustements de valeur sur les surfaces commerciales des grandes artères (- 3,7%).

- Telecom Italia a une nouvelle fois fait preuve de stabilité (- 0,4%) en s'appuyant notamment sur ses solides fondamentaux :

- 100% d'occupation

- 11 années de bail moyen.

- Les actifs non *core* (en dehors de Milan) continuent à reculer (- 18%) du fait de la situation générale du marché. Ces dernières années, Covivio a fortement réduit son exposition à ces actifs, qui ne représentent plus que 7% du patrimoine.

1.3.3 Bureaux Allemagne : 9% du patrimoine de Covivio

Depuis 2019, Covivio a renforcé sa présence sur le segment Bureaux Allemagne, en capitalisant sur sa plateforme existante d'équipes implantées localement, associée à 200 M€ d'actifs existants à Berlin et un projet de développement phare sur Alexanderplatz.

Trois acquisitions ont été réalisées à Berlin fin 2019 et Covivio a accéléré sa stratégie début 2020 avec l'acquisition de 10 actifs de bureaux situés à Francfort, Düsseldorf, Hambourg et Munich aux termes de l'appel d'offres et du retrait de la cote de Godewind Immobilien AG (rebaptisé Covivio Office AG). L'acquisition, annoncée le 13 février, a été finalisée le 14 mai aux termes du retrait de la cote de la société.

Covivio détient près de 100% du capital social et les revenus locatifs provenant de ce patrimoine ont été consolidés à 44,9% au premier trimestre, à 89,3% au deuxième trimestre et à 99,8% au second semestre 2020 à l'issue de la clôture de l'appel d'offres.

Covivio s'enorgueillit à ce jour d'une solide plateforme de bureaux allemands composée de 29 actifs d'une valeur de 1,7 Md€ (1,5 Md€ part du groupe), situés dans les 5 principales villes d'Allemagne (Berlin, Francfort, Düsseldorf, Hambourg et Munich).

1.3.3.1 Marché des Bureaux Allemagne : solides fondamentaux dans les 7 principales villes ⁽¹⁾

- La demande placée sur les six principaux marchés allemands a chuté de 34% en 2020 en glissement annuel, à 2,5 millions de m². Le marché berlinois a fait preuve d'un peu plus de résilience, sa demande placée ayant diminué de 26% par rapport à l'année dernière.
- L'offre immédiate reste rare avec un taux de vacance de 3,5%, en légère augmentation par rapport à 2019 (+ 0,2 pt), Berlin affichant

le niveau de vacance le plus serré avec 2,0%, Hambourg (3,4%), Cologne (3,3%), Düsseldorf (6,3%) et Munich (2,9%).

- L'offre future est également limitée, avec environ 4,5 millions de m² en construction jusqu'à 2022 :
 - le taux de prélocation reste élevé, à 50%
 - par conséquent, l'espace futur disponible jusqu'en 2022 ne représente que 4% du stock existant.
- Malgré l'environnement et la baisse de la demande, les loyers prime ont continué à augmenter à un taux global de 3,6% avec + 2,7% à Berlin et + 6,9% à Hambourg.
- Les investissements sur le segment Bureaux Allemagne se sont élevés à 18,9 Md€, soit 16% de plus que la moyenne sur dix ans. 51% des investissements étant concentrés à Berlin (env. 5 Md€) et Francfort (4,7 Md€). Le rendement prime des Bureaux, qui s'établit à 2,8%, est nettement supérieur au rendement à 10 ans en Allemagne (- 0,5%).
- Le marché des Bureaux Allemagne est soutenu par de solides fondamentaux et il est peu probable qu'il subisse des pertes de demande d'espaces de bureau du fait de la tendance croissante du travail à domicile. Selon une étude de l'Institut économique allemand (IW - février 2021), seules 6,4% des entreprises prévoient de réduire leur espace au cours des 12 prochains mois.

En 2020, les activités de Covivio ont été marquées par :

- l'acquisition et l'intégration de Godewind, de son patrimoine et de ses équipes
- la forte croissance des valorisations : + 5,8% de croissance à périmètre constant, dont + 5,4% à Berlin.

1.3.3.2 Revenus locatifs comptabilisés : 49 M€ part du groupe en 2020

(En millions d'euros)	Loyers 2019 100%	Loyers 2019 En PdG	Loyers 2020 100%	Loyers 2020 PdG	Variation (en %) à PC ⁽¹⁾ PdG	% des loyers totaux
Berlin	9,4	6,4	10,2	7,2	2,3%	15%
Francfort	0,0	0,0	19,7	16,0	S/O	32%
Düsseldorf	0,0	0,0	15,5	14,1	S/O	29%
Hambourg	0,2	0,1	10,5	8,7	1,1%	18%
Munich	0,0	0,0	2,6	2,2	S/O	4%
Autres	1,7	1,1	1,8	1,2	5,2%	2%
TOTAL	11,3	7,6	60,3	49,3	2,9%	100%

(1) PC : périmètre constant.

Les revenus locatifs du segment Bureaux Allemagne ont augmenté de 41,6 M€ part du groupe par rapport à 2019 grâce à l'acquisition du patrimoine de 10 bureaux.

À périmètre constant, hors Godewind, la performance de + 2,9% témoigne de la tendance positive du marché des Bureaux Allemagne, soutenue par un faible taux de vacance et des loyers en hausse.

(1) Sources : Colliers, JLL, JPMorgan Markets Les 7 principales villes incluent Berlin, Düsseldorf, Francfort, Cologne, Munich, Hambourg et Stuttgart.

1.3.3.3 Loyers annualisés : 47 M€ part du groupe

Répartition géographique

(En millions d'euros)	Surface (en m ²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2019 PdG	Loyers annualisés 2020 100%	Loyers annualisés 2020 PdG	Variation PdG (en %)	% des loyers totaux
Berlin	78 747	15	7,4	10,4	7,2	- 3,7%	15%
Francofort	118 649	4	0,0	20,5	19,1	S/O	41%
Düsseldorf	68 882	2	0,0	8,9	8,3	S/O	18%
Hambourg	70 746	2	0,1	8,8	8,2	S/O	18%
Munich	37 104	2	0,0	2,8	2,7	S/O	6%
Autres	21 765	2	1,2	1,9	1,2	1,6%	3%
TOTAL	395 893	27	8,7	53,4	46,6	S/O	100%

1.3.3.4 Indexation

Les loyers sont indexés sur l'indice de prix à la consommation allemand. Fin 2020, une hausse de + 0,2% en glissement annuel a été observée.

1.3.3.5 Activité locative

	Surface (en m ²)	Loyers annualisés 2020 (en M€, PdG)
Libérations	30 556	5,9
Locations	24 422	4,2
Renouvellements	27 033	4,7

En 2020, l'activité de location a été marquée par les éléments suivants :

- le renouvellement de quelque 27 000 m² avec + 6 années de maturité, dont environ 18 300 m² à Francofort, 5 500 m² à Hambourg et 1 700 m² à Düsseldorf
- la location de 24 422 m², y compris un actif d'environ 5 000 m² à Munich et un actif de 3 800 m² à Francofort
- la libération de 30 556 m², dont environ 4 000 m² à Munich (précédemment occupés par Wirecard), 8 000 m² à Hambourg et quelque 2 000 m² à des fins de développement.

1.3.3.6 Échéancier des baux et taux d'occupation

1.3.3.6.1 Échéancier des baux : 4,9 années de durée résiduelle ferme des baux

(En millions d'euros)	Par date de fin des baux (1 ^{re} date de résiliation)	% du total	Par date de fin des baux	% du total
2021	7,1	15%	6,5	14%
2022	6,2	13%	5,0	11%
2023	6,1	13%	4,3	9%
2024	9,0	19%	6,5	14%
2025	3,8	8%	4,1	9%
2026	2,8	6%	2,8	6%
2027	4,5	10%	2,8	6%
2028	0,7	2%	3,0	6%
2029	1,7	4%	5,2	11%
2030	0,4	1%	0,6	1%
Au-delà de 2031	4,2	9%	5,8	13%
TOTAL	46,6	100%	46,6	100%

La durée résiduelle ferme des baux s'élève à 4,9 ans.

La plupart des 7,14 M€ d'échéances en 2021 (1% des loyers de Covivio) correspondent à des contrats de location de petits espaces de bureaux, renouvelés automatiquement une fois par an et conclus avec des sociétés libérales (par exemple des cabinets de médecins).

1.3.3.6.2 Taux d'occupation de 77%

(En %)	2020
Berlin	96,8%
Francfort	86,2%
Düsseldorf	58,3%
Hambourg	77,4%
Munich	51,4%
Autres	98,2%
TOTAL	76,7%

Le taux d'occupation s'élève à 77% à fin 2020. Les principales composantes du taux de vacance sont les suivantes :

- 12 pts en raison de l'accord financier conclu avec WeWork portant sur la résiliation de leur contrat de bail ferme à Düsseldorf (21 600 m² sur le site Herzogterrassen)
- l'espace libéré sur Eight Dornach à Munich, auparavant occupé par Wirecard
- l'espace libéré sur Zeughauss à Hambourg, situé *intra-muros*, auparavant occupé par GMG.

1.3.3.7 Acquisitions

Début 2020, Covivio a consolidé sa position stratégique sur le marché dynamique des Bureaux Allemagne grâce à l'acquisition de 10 actifs de bureaux valorisés à 1,2 Md€ (1,1 Md€ part du groupe). Le portefeuille se compose de 10 actifs totalisant 290 000 m² et situés à Francfort, Düsseldorf, Hambourg et Munich. L'acquisition a été finalisée avec un l'appel d'offres et le retrait de

la cote de Godewind Immobilien AG (rebaptisé Covivio Office AG). La valeur d'expertise fin 2020 est conforme au prix d'acquisition, y compris les droits.

Outre cette acquisition, Covivio a finalisé le rachat de deux actifs à Berlin, garanti en 2019.

1.3.3.8 Valorisation du patrimoine

1.3.3.8.1 Évolution de la valeur patrimoniale

Part du groupe (en M€, Hors Droits)	Valeur 2019	Acqu.	Invest.	Cess.	Création de valeur sur acquis./cess.	Variations valeur	Autres	Valeur 2020
Berlin	244	31	52	-	-	5,9	-	333
Francfort	-	446	13	-	-	-	13	471
Düsseldorf	0	319	5	-	-	0,0	- 7	317
Hambourg	4	274	1	-	-	0,3	6	285
Munich	-	93	3	-	-	-	17	114
Autres	19	-	1	-	-	1,1	-	21
TOTAL	267	1 163	75	-	-	7	29	1 541

La valorisation du patrimoine a augmenté de 1 274 M€ depuis la fin 2019. La croissance a été dopée par l'acquisition d'un portefeuille d'actifs composé de 10 bureaux de Godewind en février 2020.

1.3.3.8.2 Évolution du patrimoine à périmètre constant : 4,8% de croissance

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2019 100%	Valeur 2019 PdG	Valeur 2020 100%	Valeur 2020 PdG	Variations à PC ⁽¹⁾	Rendement 2019	Rendement 2020	% de la valeur totale
Berlin	320	244	413	333	4,3%	S/O	4,1%	22%
Francfort	0	0	513	471	S/O	S/O	4,0%	31%
Düsseldorf	0	0	337	317	5,8%	S/O	2,7%	21%
Hambourg	6	4	305	285	9,1%	3,2%	2,9%	18%
Munich	0	0	121	114	S/O	S/O	2,3%	7%
Autres	30	19	33	21	8,8%	6,0%	5,6%	1%
TOTAL	356	267	1 722	1 541	4,8%	S/O	3,4%	100%

(1) PC : périmètre constant.

Le patrimoine de Bureaux Allemagne de Covivio a atteint une taille critique de 1,7 Md€ d'actifs et affiche de solides fondamentaux :

- emplacements stratégiques dans le centre des 5 principales villes d'Allemagne
- un patrimoine équilibré d'actifs existants et de projets en développement à Berlin, notamment à Alexanderplatz, au rendement sur coût supérieur à 5%

- une valorisation actuelle de 4 350 €/m² sur les actifs existants, toujours en dessous de la plupart des hubs de bureaux européens

- la performance à périmètre constant (+ 4,8%) exclut le patrimoine récemment acquis mais donne toutefois un bon aperçu du dynamisme de la plateforme de bureaux. S'agissant des actifs acquis, la valeur du patrimoine est conforme au prix d'acquisition et recèle encore du potentiel via la réduction du taux de vacance attendu.

1.3.4 Résidentiel Allemagne

Covivio intervient sur le secteur Résidentiel en Allemagne au travers de sa filiale Covivio Immobilier, détenue à 61,7%. Les données chiffrées sont présentées en 100% et en part du groupe (PDG) Covivio.

Covivio détient près de 40 300 appartements à Berlin, Hambourg, Dresde, Leipzig et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, ce qui représente 6,6 Md€ (4,3 Md€ part du groupe) d'actifs.

1.3.4.1 Aggravation de la pénurie de logements et résilience du marché

- **La pénurie de logements** continue de s'aggraver en Allemagne : environ 400 000 nouveaux logements sont nécessaires chaque année, pour seulement 293 000 logements neufs livrés en 2019. La situation est particulièrement sévère à Berlin où la pénurie, aggravée par l'effet de la loi sur le gel des loyers, est estimée à environ 200 000 logements. L'offre d'appartements à louer dans la ville a chuté de près de deux tiers en 2020.
- Cette pénurie continue à générer une importante **hausse des loyers et valeurs** en Allemagne. Dans les 8 principales villes :
 - les loyers ont augmenté en moyenne de 3,5% en 2020, pour atteindre une moyenne de 8,3 €/m²
 - les prix demandés pour les appartements ont augmenté de 11% en 2020, portant la croissance cumulée sur 5 ans à 56%.
- **À Berlin**, en février 2020, la ville a adopté une loi (Mietendeckel) visant à geler les loyers des logements pour une durée de cinq ans et, en novembre 2020, a plafonné les loyers de la plupart des unités résidentielles. Cette loi est actuellement contestée devant la justice allemande : le 6 mai 2020, des membres du Bundestag

appartenant à la CDU/CSU et au FDP ont intenté une action devant la Cour constitutionnelle fédérale contre cette nouvelle réglementation berlinoise afin de déterminer dans quelle mesure les États fédéraux ont le droit de fixer de manière indépendante les plafonds des loyers résidentiels ou si cela relève de la seule responsabilité du gouvernement fédéral. L'examen judiciaire est en cours et une décision est attendue en 2021.

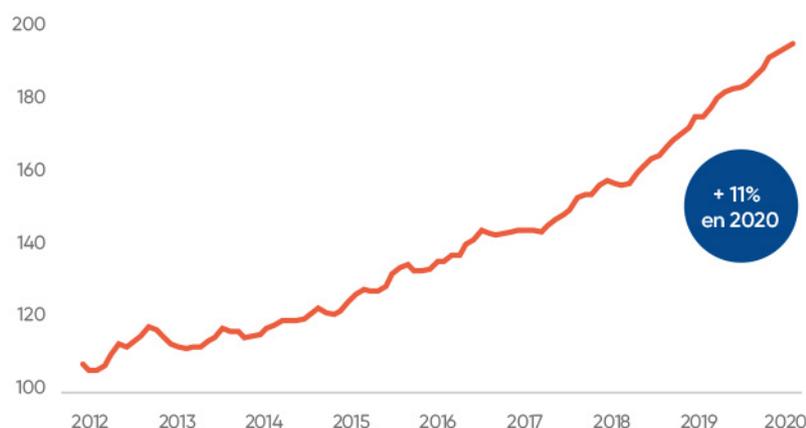
Pour de plus informations sur l'application de cette loi et ses incidences sur l'activité résidentielle de Covivio, veuillez vous reporter à la section 2.4 de ce chapitre.

En accord avec le marché global, on observe les mêmes tendances malgré le gel des loyers à Berlin :

- le prix moyen des **loyers** des logements neufs a augmenté de 6,8% à 18,0 €/m² en 2020 et de 46% au cours des 5 dernières années. Les loyers des biens anciens ont encore augmenté malgré la réglementation (+ 3,5% à 11,6 €/m²)
- le prix de vente moyen **des biens anciens a progressé de 7%** et a désormais dépassé la barre des 5 000 €/m², nettement supérieur à la valorisation actuelle du patrimoine résidentiel de Covivio (2 970 €/m² à Berlin). Le prix des **bâtiments neufs a également atteint un nouveau niveau record** de 6 800 €/m² (+ 7,5%).
- Malgré un déclin de 11% de l'ensemble des investissements immobiliers en Allemagne, le marché résidentiel allemand a enregistré son plus haut volume de transactions et a augmenté de + 15% par rapport à 2019 pour atteindre 25 Md€ (y compris l'acquisition d'Adler Real Estate, la plus importante transaction sur actif unique de l'année).

Les prix des appartements ont continué à augmenter en Allemagne

Indice des prix du logement pour les appartements en Allemagne (base 100 en 2005)



En 2020, les activités de Covivio ont été marquées par :

- la poursuite de la croissance des revenus locatifs (+ 2,3% à périmètre constant), portée par la Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Hambourg, Dresde et Leipzig (+ 3,4% en moyenne)
- la forte croissance des valorisations à périmètre constant (+ 8,2% à périmètre constant) y compris + 5,7% à Berlin malgré l'entrée en vigueur de la loi Mietendeckel.

1.3.4.2 Revenus locatifs comptabilisés : + 2,3 % de variation à périmètre constant

Les loyers s'élevaient à 158 M€ part du groupe en 2020, en hausse de 2,3% (+ 3,4 M€) sous les effets combinés :

(En millions d'euros)	Loyers 2019 100%	Loyers 2019 PdG	Loyers 2020 100%	Loyers 2020 PdG	Variation PdG (en %)	Variation PdG (en %) à PC ⁽¹⁾	% des loyers totaux
Berlin	117,7	76,1	118,5	76,7	0,7%	1,2%	49%
• dont Résidentiel	96,1	62,1	96,4	62,3	0,3%	S/O	39%
• dont Autre commercial ⁽²⁾	21,6	14,0	22,2	14,4	2,6%	S/O	9%
Dresde et Leipzig	24,3	15,4	24,6	15,7	2,0%	3,2%	10%
Hambourg	15,9	10,3	16,3	10,7	3,3%	2,8%	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	82,6	52,5	86,2	54,6	4,1%	3,6%	35%
Essen	29,3	18,2	30,8	19,1	5,4%	3,1%	12%
Duisburg	14,9	9,3	15,4	9,6	3,3%	4,0%	6%
Müllheim	10,0	6,4	10,2	6,5	2,2%	2,9%	4%
Oberhausen	9,3	5,9	9,7	6,5	10,6%	3,8%	4%
Autres	19,1	12,7	20,2	12,8	0,7%	4,3%	8%
TOTAL	240,5	154,3	245,6	157,7	2,2%	2,3%	100%
dont Résidentiel	211,7	135,7	216,0	138,5	2,1%	S/O	88%
dont Autre commercial ⁽²⁾	28,8	18,6	29,6	19,2	3,0%	S/O	12%

(1) PC : périmètre constant.

(2) Commerces de pied d'immeuble, parcs de stationnement, etc.

- à Berlin, la croissance des loyers à périmètre constant reste positive, à + 1,2% à fin 2020, malgré le début de la mise en œuvre de la nouvelle réglementation (Mietendeckel), le gel des loyers depuis le mois de février et le plafonnement des loyers depuis le mois de novembre 2020
- en dehors de Berlin, la croissance à périmètre constant a été soutenue dans toutes les villes (+ 3,4% en moyenne), principalement sous l'effet des relocations
- des acquisitions en 2019 et 2020 (+ 2,5 M€)
- des cessions (- 2,3 M€) impliquant essentiellement un patrimoine d'actifs matures à Berlin et Leipzig en 2020, ainsi que quelques privatisations à Berlin.

1.3.4.3 Revenus locatifs annualisés : 156 M€ en part du groupe

(En millions d'euros)	Surface (en m ²)	Nombre d'unités	Loyers annualisés 2019 PdG	Loyers annualisés 2020 100%	Loyers annualisés 2020 PdG	Variation PdG (en %)	Loyer moyen (en €/m ² /mois)	% des loyers totaux
Berlin	1 229 731	16 727	78,2	113,4	73,4	- 6,2%	7,7 €/m ²	47%
dont Résidentiel	1 070 113	15 843	63,8	90,6	58,6	- 8,1%	7,1 €/m ²	37%
dont Autre commercial ⁽¹⁾	159 618	884	14,4	22,8	14,8	2,5%	11,9 €/m ²	9%
Dresde et Leipzig	270 084	4 374	15,8	22,5	14,4	- 8,8%	6,9 €/m ²	9%
Hambourg	141 820	2 340	10,7	17,0	11,1	3,8%	10,0 €/m ²	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 122 412	16 847	54,6	90,8	57,5	5,4%	6,7 €/m ²	37%
Essen	397 264	5 807	19,1	33,1	20,6	8,0%	6,9 €/m ²	13%
Duisburg	205 532	3 164	9,6	15,9	9,9	3,5%	6,5 €/m ²	6%
Müllheim	129 057	2 160	6,5	10,5	6,7	2,3%	6,8 €/m ²	4%
Oberhausen	133 389	1 953	6,5	9,9	6,7	2,7%	6,2 €/m ²	4%
Autres	257 170	3 763	12,8	21,3	13,6	5,9%	6,9 €/m ²	9%
TOTAL	2 764 046	40 288	159,3	243,7	156,4	- 1,8%	7,3 €/m²	100%
dont Résidentiel	2 551 134	39 055	140,1	212,9	136,5	- 2,6%	7,0 €/m ²	87%
dont Autre commercial ⁽¹⁾	212 912	1 233	19,2	30,8	20,0	3,7%	12,0 €/m ²	13%

(1) Commerces de pied d'immeuble, parcs de stationnement, etc.

La répartition du patrimoine est relativement stable depuis fin 2019, Berlin générant environ la moitié des revenus locatifs à travers des unités résidentielles et certains lots commerciaux (principalement des commerces en pied d'immeuble). Du fait des récentes acquisitions et de la croissance soutenue dans cette région, l'exposition à la Rhénanie-du-Nord Westphalie, a augmenté de 3%.

Les loyers par m² (7,3 €/m²/mois en moyenne) offrent un solide potentiel de croissance par réversion, surtout à Hambourg (20-25%), à Dresde et Leipzig (10-15%) et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (15-20%).

1.3.4.4 Indexation

Les revenus locatifs des logements en Allemagne évoluent selon divers mécanismes :

Pour les loyers de relocation

Il est en principe possible d'augmenter le loyer librement, sous réserve que le bien ne soit pas financé par des subventions gouvernementales.

Par exception à ce principe de liberté de fixation des loyers, certaines villes comme Hambourg, Cologne et Düsseldorf ont appliqué un plafonnement des loyers (*Mietpreisbremse*) de relocation. Dans ces villes, le loyer de relocation ne peut excéder de plus de 10% le loyer de référence (*Mietspiegel*), sauf dans les cas suivants :

Si le bien a été modernisé au cours des trois dernières années, le loyer de relocation peut dépasser la limite de + 10% et atteindre un maximum de 8% des coûts de modernisation

Dans le cadre d'une modernisation complète (montant de travaux supérieur à un tiers des coûts de nouvelle construction), il est possible d'augmenter librement le loyer

Si le loyer reçu du locataire précédent est supérieur à la limite de + 10%, alors ce loyer constitue la limite en cas de relocation.

Les immeubles construits après le 1^{er} octobre 2014 ne respectent pas le plafond des loyers.

Sur les baux en cours

Il est possible d'augmenter le loyer en cours de 15% à 20% selon les régions, sans dépasser toutefois les règles fixées par la loi *Mietspiegel* ou un autre loyer de référence. Cette augmentation ne peut être appliquée que tous les trois ans et après au moins 12 mois de loyer fixe. Le loyer peut être ajusté selon les trois méthodes suivantes :

Augmentation du loyer *via* un accord des deux parties, généralement dans le cas de travaux de modernisation du bien à la demande du locataire.

Augmentation du loyer conformément à l'*Indexmiete*, qui est déterminée par l'office statistique allemand.

Augmentation du loyer par le biais d'un accord contractuel prévoyant des dates fixes d'augmentation du loyer. Dans le cadre d'un tel accord, les hausses de loyer réalisées en vertu de la réglementation *Mietspiegel* ou *via* des travaux destinés à moderniser le bien ne s'appliquent pas.

Pour les baux en cours avec réalisation de travaux

Si les travaux ont été réalisés, le loyer peut être augmenté de 8% au maximum du montant desdits travaux, en plus de l'augmentation possible d'après l'indice du loyer. Cette augmentation est soumise à trois conditions :

- les travaux permettent d'économiser de l'énergie, d'augmenter la valeur utilitaire ou d'améliorer les conditions de vie à long terme
- le locataire doit être prévenu de cette augmentation de loyer dans un délai de trois mois
- le loyer ne peut pas être augmenté de plus de 3 €/m² pour les travaux de modernisation du bien sur une période de six ans (2 €/m² si le loyer initial est inférieur à 7 €/m²).

En février, la ville de **Berlin a appliqué une nouvelle loi** visant à geler et plafonner les loyers de la plupart des lots résidentiels :

- gel des loyers existants pendant cinq ans (à savoir jusqu'en février 2025). Une augmentation sera peut-être possible à partir de 2022, jusqu'au niveau de l'inflation (environ 1,3%) sans excéder les plafonds des loyers. Les plafonds des loyers peuvent être augmentés par le Sénat de Berlin en fonction de l'augmentation des salaires réels deux ans après l'adoption de la loi
- annulation des augmentations de loyers depuis le 18 juin 2019 et rétablissement des niveaux de loyers convenus à cette date, sauf pour les nouveaux baux signés après cette date
- application d'un plafond des loyers pour la relocation et les baux en cours, défini en fonction de l'année de construction de l'immeuble et des équipements du logement
- révision à la baisse des loyers excessifs dépassant le plafonnement des loyers de plus de 120%. Leur abaissement les portera au seuil maximal de 120% de dépassement du plafond et les ajustera en fonction de la qualité de la location. La mesure entrera en vigueur à partir du dernier trimestre 2020
- augmentation des loyers en cas de modernisation énergétique ou d'amélioration des normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite : + 1 €/m²

- les logements construits après 2014, ainsi que les logements publics et les logements subventionnés, ne sont pas concernés.

Cette loi est actuellement contestée devant la justice allemande : le 6 mai 2020, des membres du Bundestag appartenant à la CDU/CSU et au FDP ont intenté une action devant la Cour constitutionnelle fédérale contre cette nouvelle réglementation berlinoise, estimant qu'elle était contraire à la constitution allemande. De plus amples informations sur l'évolution de la situation seront fournies par la Cour au cours du deuxième trimestre 2021.

Les **impacts estimés** pour Covivio sur les revenus locatifs seront limités, dans la mesure où les loyers résidentiels de Berlin ne représentent que 9% du chiffre d'affaires annualisé total de Covivio en part du groupe :

- gel des loyers existants
- impact de la diminution des loyers :
 - en 2020 : - 1,7 M€ part du groupe
 - en 2021 : - 5,5 M€ par rapport à 2020.
- Impact cumulatif représentant **environ 1% du loyer annualisé de Covivio** à fin 2020.

1.3.4.5 Taux d'occupation : niveau élevé de 98,7%

(En euros)	2019	2020
Berlin	98,1%	98,3%
Dresde et Leipzig	99,0%	99,3%
Hambourg	99,8%	100,0%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	99,0%	98,9%
TOTAL	98,6%	98,7%

Le taux d'occupation reste élevé à 98,7%. Il se maintient au-dessus de 98% depuis fin 2015, reflétant la très bonne qualité du patrimoine et le faible risque locatif du groupe.

1.3.4.6 Cessions et accords de cessions : 129 M€ avec une marge de 20% sur la valeur d'expertise

(En millions d'euros)	Cessions 2019 (accords à fin 2019 encaissés)	Accords à fin 2019 à encaisser	Nouvelles cessions 2020	Nouveaux accords 2020	Total 2020	Marge vs valeur fin 2019	Rendement	Total Cessions Effectives
Berlin	9	-	104	13	117	24%	2,3%	114
Dresde et Leipzig	-	-	78	0	78	14%	4,0%	78
Hambourg	-	-	-	0	-	-	-	-
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	3	-	3	0	4	77%	2,5%	6
TOTAL 100%	12	-	186	13	199	20%	2,9%	197
TOTAL PART DU GROUPE	8	-	121	8	129	20%	3,0%	129

En 2020, Covivio a garanti des cessions d'actifs matures pour environ 120 M€, à la fois via des ventes en bloc et certaines privatisations à Berlin.

- Privatisations : 106 lots quasi exclusivement à Berlin pour un montant de 34 M€ (23 M€ part du groupe), selon une marge de 55%. Ces privatisations avoisinant les 4 150 €/m² reflètent le déséquilibre marqué de la dynamique berlinoise (demande vs offre et nouvelles constructions).

1.3.4.7 Acquisitions : 119 M€ réalisés en 2020

(En millions d'euros, Droits inclus)	Surface (en m ²)	Nombre d'unités	Acquisitions réalisées en 2020		
			Prix d'acq. 100%	Prix d'acq. PdG	Rendement brut
Berlin	31 315	534	86	58	3,3%
Dresde et Leipzig	3 174	31	7	5	4,5%
Hambourg	-	-	-	-	-
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	13 061	195	25	17	5,2%
TOTAL	47 549	760	119	79	3,7%

Au cours de l'année 2020, Covivio a finalisé plusieurs opérations portant sur le segment Résidentiel pour 119 M€ (79 M€ part du groupe), essentiellement à Berlin et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie :

- acquisition de 534 unités existantes à Berlin d'une valeur moyenne de 2 750 €/m² et 195 unités en Rhénanie-du-Nord-Westphalie d'une valeur d'environ 1 900 €/m². La réversion du loyer moyen a atteint 28%
- au-delà de ces opérations, 13 750 m² de réserves foncières ont été acquises pour 8 M€, sur lesquelles quelque 370 lots pourraient être développés.

1.3.4.8 Patrimoine : 6,6 Md€ (4,3 Md€ part du groupe)

1.3.4.8.1 Évolution de patrimoine : progression de + 294 M€ part du groupe en 2020

Part du groupe (en M€, Hors Droits)	Valeur 2019	Acqu.	Invest.	Cessions	Création de valeur sur acquis./cessions	Variation en valeur	Variation de périmètre	Valeur 2020
Berlin	2 261	61	20	- 62	5	100	1	2 387
Dresde et Leipzig	377	5	4	- 45	0	30	-	371
Hambourg	293	-	6	-	-	28	-	327
Rhénanie-du-Nord- Westphalie	1 031	16	31	- 2	0	92	3	1 171
TOTAL	3 962	83	61	- 109	6	250	4	4 256

En 2020, la valeur du patrimoine a augmenté de 7,4% pour s'établir à 4,3 Md€ part du groupe. Cette croissance a été tout d'abord portée par la hausse des valeurs à périmètre constant (250 M€, soit 85% de la croissance), à laquelle s'ajoute la contribution des acquisitions et des investissements nets des cessions (12% de la croissance).

1.3.4.8.2 Variation à périmètre constant : + 8,2% de croissance

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2019 PdG	Surface 100% (en m ²)	Valeur 2020 100%	Valeur 2020 (en €/m ²)	Valeur 2020 PdG	Variation à PC ⁽¹⁾	Rendement 2019	Rendement 2020	% de la valeur totale
Berlin	2 261	1 229 731	3 689	2 999	2 387	5,7%	3,5%	3,1%	56%
dont Résidentiel	1 934	1 067 874	3 176	2 974	2 054	6,3%	3,3%	2,9%	48%
dont Autre commercial ⁽²⁾	327	161 857	513	3 168	333	2,2%	4,4%	4,4%	8%
Dresde et Leipzig	377	270 084	581	2 151	371	10,4%	4,2%	3,9%	9%
Hambourg	293	141 820	500	3 524	327	11,6%	3,7%	3,4%	8%
Rhénanie-du-Nord- Westphalie	1 031	1 122 412	1 850	1 648	1 171	12,0%	5,3%	4,9%	28%
Essen	381	397 264	714	1 797	445	12,1%	5,0%	4,6%	10%
Duisburg	167	205 532	301	1 465	188	13,2%	5,8%	5,3%	4%
Müllheim	118	129 057	207	1 606	132	12,0%	5,5%	5,1%	3%
Oberhausen	103	133 389	170	1 273	115	12,0%	6,4%	5,8%	3%
Autres	263	257 170	458	1 780	292	10,9%	4,9%	4,7%	7%
TOTAL	3 962	2 764 046	6 619	2 395	4 256	8,2%	4,0%	3,7%	100%
dont Résidentiel	3 552	2 587 469	5 923	2 289	3 805	8,1%	4,0%	3,6%	89%
dont Autre commercial ⁽²⁾	410	176 577	696	3 940	451	9,6%	4,6%	4,4%	11%

(1) PC : périmètre constant.

(2) Commerces de pied d'immeuble, parcs de stationnement, etc.

Le patrimoine résidentiel de Covivio en Allemagne est valorisé à 2,289 €/m² en moyenne, offrant un fort potentiel de croissance, en particulier à Berlin où la valorisation actuelle des lots résidentiels s'établit à 2 974 €/m², bien en deçà du prix moyen de la demande de condominiums (5 070 €/m² fin 2020).

En 2020, les valorisations ont augmenté de + 8,2% à périmètre constant depuis la fin 2019, ce qui correspond à une nouvelle période dynamique de croissance :

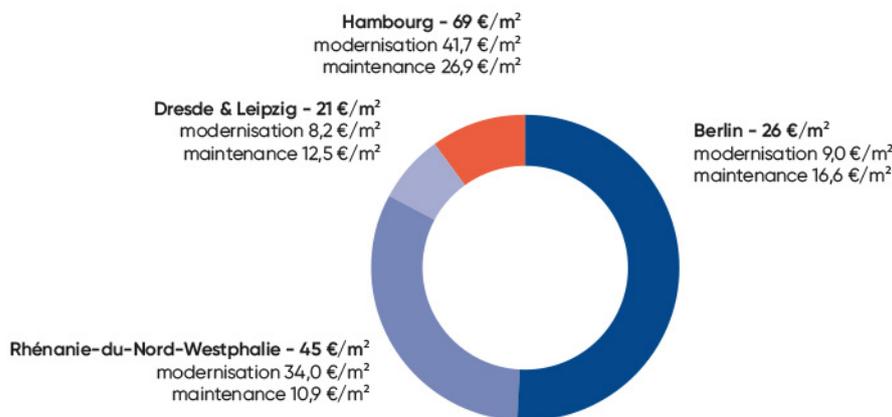
- + 5,7% à Berlin, du fait notamment de l'augmentation des valorisations dans des emplacements fortement recherchés et ce malgré l'impact de la Covid-19 et de la réglementation Mietendeckel
- une forte hausse en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (+ 12%), à Hambourg (+ 11,6%) et à Dresde et Leipzig (10,4%), grâce à

la dynamique continue de la croissance des loyers et de l'augmentation de la valeur dans les grandes villes allemandes.

1.3.4.9 Capex de maintenance et modernisation

En 2020, les Capex ont totalisé 98 M€ (35 €/m² ; 64 M€ part du groupe) et les Opex ont atteint 18 M€ (6,4 €/m² ; 12 M€ part du groupe), en ligne avec les Capex de 2019.

Les Capex de modernisation, permettant d'améliorer la qualité des actifs et d'augmenter les revenus locatifs, représentent 60% du total. À Berlin, les montants investis ont été réduits de 62% par rapport à 2019, en raison de la nouvelle réglementation limitant les travaux de rénovation. Par ailleurs, les efforts destinés à améliorer le patrimoine se sont poursuivis avec une augmentation de + 20% en moyenne.



1.3.5 Hôtels en Europe

Covivio Hotels, filiale de Covivio détenue à 43,5% à fin 2020, est une société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) et un acteur immobilier leader en Europe. La société investit à la fois dans les hôtels en bail et l'activité Murs & Fonds.

Les données sont communiquées en 100% et en part du groupe (PdG) Covivio.

Covivio détient un portefeuille d'hôtels de premier ordre d'une valeur de 6,5 Md€ (2,5 Md€ part du groupe) et se concentre sur des biens dans des grandes métropoles européennes loués ou exploités par les 16 principaux opérateurs hôteliers tels qu'AccorInvest, B&B, IHG, NH Hôtels, etc. Ce portefeuille offre une diversification géographique et locative (à travers 12 pays européens) et des possibilités de gestion d'actifs à travers différents modes de détention (hôtels en bail et Murs & fonds).

1.3.5.1 Marché : une crise sans précédent

Après une année 2019 positive (+ 2,7% du RevPar) pour le marché hôtelier européen, l'épidémie de Covid-19 a profondément affecté l'année 2020. Les différentes mesures de confinement et les restrictions de voyage ont contraint de nombreux hôtels européens à fermer, causant une chute du RevPar en Europe de - 67% ⁽¹⁾, entraîné par un déclin des taux d'occupation (- 43,5 pts) et un recul de 18,2% de l'ADR.

- La levée des restrictions en juin dernier témoigne du caractère conjoncturel de la crise actuelle et démontre la résilience des fondamentaux du marché.

- Suite à la levée partielle des restrictions en juin, la France et l'Allemagne (qui représentent environ 60% du patrimoine) ont surpassé le niveau européen de + 54 pts et + 30 pts, essentiellement grâce à :

- une plus grande exposition aux voyages de loisirs et aux voyages intérieurs (90% et 80% respectivement)
- un réseau de transport terrestre de qualité, soumis à moins de contrôles et de contraintes en termes de déplacement.

En 2020, l'activité Hôtels de Covivio a été fortement affectée par l'épidémie de Covid-19 :

- au plus fort de la crise, seuls 22% du patrimoine d'hôtels étaient ouverts ⁽²⁾. Cependant, dès que les mesures de confinement se sont allégées, l'activité a rapidement redémarré, pour être à nouveau touchée par le second confinement
- les valeurs à PC n'ont diminué que de - 6,9%, grâce à la qualité du patrimoine situé à 88% dans des métropoles régionales et aux accords conclus avec les opérateurs hôteliers. Le rebond de l'activité devrait venir en premier lieu de la clientèle de loisirs (vs les entreprises), des particuliers (vs les groupes) et de la clientèle domestique (vs la clientèle internationale). Avec plus de 70% de la clientèle individuelle, environ 80% de la clientèle nationale et européenne et 55 à 60% de la clientèle de loisirs, les hôtels à revenus variables (en France, en Allemagne et au Royaume-Uni) sont particulièrement bien placés pour profiter de la reprise.

(1) Données MKG à fin décembre 2020.

(2) Sur la base du nombre de chambres.

Les actifs non détenus à 100% par Covivio Hotels correspondent aux éléments suivants :

- 8 murs et fonds en Allemagne (détenus à 94,9%)
- 90 actifs B&B en France (50,2%)
- 11 actifs B&B en Allemagne (93,0%)
- 8 actifs B&B en Allemagne, dont 5 détenus à 84,6% et les 3 autres à 90,0%
- 2 actifs Motel One en Allemagne (94,0%)
- Club Med Samoëns (50,1%)
- 32 actifs AccorInvest en France (30 actifs) et en Belgique (2 actifs), détenus respectivement à 31,2% (26 actifs) et 33,3% (6 actifs).

1.3.5.2 Revenus comptabilisés : - 55% de variation à périmètre constant

(En millions d'euros)	Revenus 2019 100%	Revenus 2019 PdG	Revenus 2020 100%	Revenus 2020 PdG	Variations PdG (en %) PC ⁽¹⁾
Hôtels en Bail – Loyers variables	59,9	25,9	16,2	7,0	- 73%
Hôtels en Bail – Royaume-Uni	42,7	18,5	0,0	0,0	- 100%
Hôtels en Bail – Loyers fixes	130,3	47,5	123,1	47,1	- 3%
Hôtels en Murs & Fonds – EBITDA	69,8	29,1	7,9	3,3	- 88%
REVENUS TOTAUX HÔTELS	302,8	121,0	147,2	57,4	- 55%

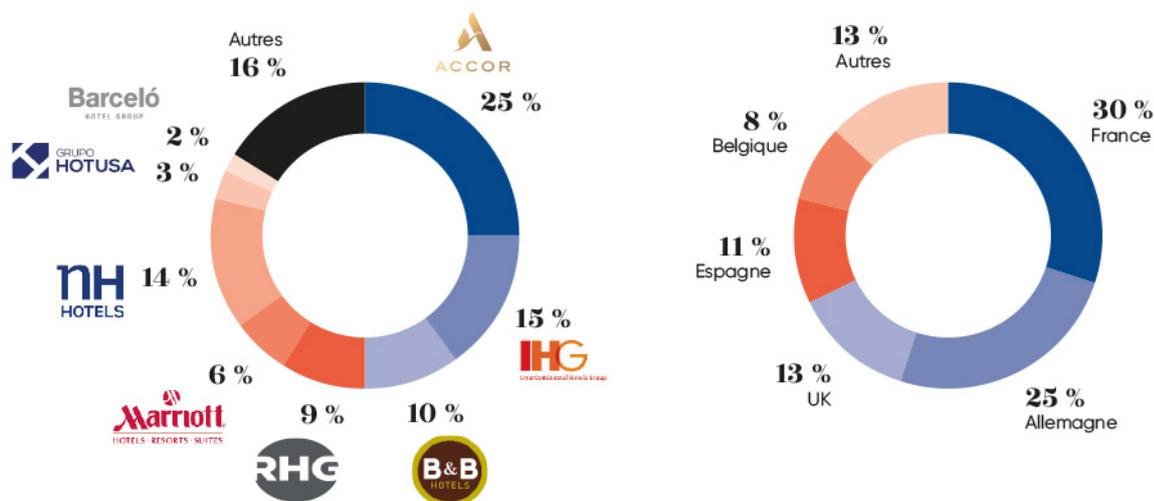
(1) PC : périmètre constant.

Les revenus des Hôtels ont diminué de 63,6 M€ part du groupe par rapport à 2019, du fait des éléments suivants :

- **hôtels en bail :**
 - le **patrimoine hôtelier d'AccorInvest** (22% du patrimoine hôtelier), qui est indexé sur le chiffre d'affaires des hôtels, s'est dégradé de 73% par rapport à 2019, en raison de la mise à l'arrêt complet d'une grande partie des propriétés hôtelières de la mi-mars à fin mai et des nouvelles restrictions imposées par la suite. Ces hôtels de moyenne gamme et petits budgets sont situés en France et en Belgique
 - **les hôtels situés au Royaume-Uni** (13% du patrimoine hôtelier), donnés en location à IHG, ont été directement affectés par la fermeture administrative des hôtels de fin mars à juillet et à partir de novembre en Grande-Bretagne et en Écosse. Ces événements exceptionnels et la perte importante de chiffre d'affaires des hôtels devraient donner à lieu à l'activation d'une clause de sous-performance (MAC) prévue dans ce contrat. Cette clause réduit le loyer lorsque la perte du NOI des hôtels est supérieure à un tiers du loyer annuel. Du fait de l'application de la clause de sous-performance, aucun loyer n'a été comptabilisé dans ce périmètre pour 2020
 - **autres loyers :** les accords passés avec les opérateurs ont permis de limiter la baisse à - 3%, -0,5 M€ étant directement liés aux négociations Covid et - 0,9 M€ résultant de l'impact d'un changement temporaire de locataire dans un hôtel en Espagne
- **hôtels en Murs & Fonds :** principalement situés en Allemagne et dans le Nord de la France. La majorité des hôtels ont été fermés pendant les périodes de confinement et ont donc perdu 88% de leur EBITDA par rapport à 2019. L'année 2020 comprend également une reprise de provisions de 7,5 M€ constituées sur des exercices comptables passés en raison de la signature d'un avenant au contrat de *management* de l'hôtel Pullman de l'aéroport de Roissy.

1.3.5.3 Revenus annualisés

Répartition par opérateurs et par pays (basé sur les revenus fixes 2020 et les revenus variables 2019) pour un total de 137 M€ part du groupe.



1.3.5.4 Indexation

Les loyers à indice fixe sont indexés sur des indices de référence (ICC et ILC en France et indice prix de consommation pour les actifs à l'étranger).

1.3.5.5 Échéanciers des baux : 14,2 années de durée résiduelle ferme des baux

(En millions d'euros ; part du groupe)	Par date de fin des baux (1 ^{re} date de résiliation)	% du total	Par date de fin des baux	% du total
2021	1,3	1%	0,0	0%
2022	2,4	2%	0,0	0%
2023	4,8	4%	2,2	2%
2024	1,0	1%	0,6	1%
2025	2,0	2%	2,2	2%
2026	0,0	0%	0,0	0%
2027	0,9	1%	0,9	1%
2028	0,0	0%	0,0	0%
2029	13,8	13%	14,8	14%
2030	10,2	10%	10,2	10%
Au-delà	69,8	66%	75,2	71%
TOTAL HÔTELS EN BAIL	106	100%	106	100%

La durée ferme des baux a atteint un niveau record de 14,2 ans (+ 0,5 an par rapport à fin 2019), grâce aux accords conclus avec 95% de locataires en bail fixe (B&B, NH Hotels, Barcelo, Motel One, Meininger, Melia Hotels International, HCI, Club Med, Groupe Pierre & Vacances, Hotusa), ce qui a permis d'atténuer les difficultés et de préserver la trésorerie des opérateurs, via des franchises ou des facilités de paiement, tout en prolongeant la durée ferme de leurs engagements et du portefeuille global de + 1,5 an.

Le taux d'occupation s'élève toujours à 100% pour les Hôtels en bail.

1.3.5.6 Cessions et accords de cessions : 19 M€ de nouveaux engagements

(En millions d'euros)	Cessions (contrats conclus fin 2019) (1)	Accords restant à conclure à fin 2019	Nouvelles cessions 2020 (2)	Nouveaux accords 2020 (3)	Total 2020 = (2) + (3)	Marge vs valeur 2019	Rendement	Total Cessions Effectives = (1) + (2)
Hôtels en Bail	120	13	0	19	19	0,0%	7,5%	120
Hôtels en Murs & Fonds	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL HÔTELS – 100%	120	13	0	19	19	0,0%	7,5%	120
TOTAL HÔTELS – PDG	48	5	0	8	8	0,0%	7,5%	48

Covivio a poursuivi sa politique de rotation des actifs avec 19 M€ (8 M€ part du groupe) de nouveaux engagements en 2020, en ligne avec la valeur d'expertise de 2019. En outre, 120 M€ (47 M€ part du groupe) de cessions d'hôtels B&B signées en 2019 ont été réalisées en avril 2020. Ces dernières se composent principalement de 11 hôtels B&B en Allemagne, vendus moyennant un rendement de 4,2% et avec une marge de 39%.

1.3.5.7 Acquisitions

En janvier 2020, Covivio a signé un accord pour l'acquisition de 8 hôtels situés à Rome, Venise, Florence, Prague, Nice et Budapest pour un montant de 573 M€ (248 M€ part du groupe), dont 86 M€ de Capex, réalisée en septembre 2020. Ce patrimoine d'hôtels de luxe, recensant 1 115 chambres, dont la majorité sont des 5 étoiles situés dans des lieux privilégiés, comporte plusieurs hôtels emblématiques comme le Palazzo Naiadi à Rome, le Carlo IV à Prague, le Plaza à Nice et le NY Palace à Budapest.

Dans le même temps, Covivio et NH Hotel Group ont signé un bail à long terme triple net pour une durée ferme de 15 ans.

1.3.5.8 Valorisation du patrimoine

1.3.5.8.1 Évolution de la valeur patrimoniale

(En millions d'euros, Hors Droits, part du groupe)	Valeur 2019	Acquis.	Invest.	Cessions	Variations de valeur	Autres	Valeur 2020
Hôtels en Bail	1 977	223 ⁽¹⁾	2,8	- 47	- 131	- 2,7	2 022
Hôtels en Murs & Fonds	536	-	7	-	- 40	6	510
TOTAL HÔTELS	2 513	223	10	- 47	- 171	4	2 532

(1) Y compris l'acquisition du patrimoine NH Hotel et hors Capex à déboursier en 2021.

Fin 2020, le patrimoine totalisait 2,5 Md€ part du groupe, en hausse de 19 M€ par rapport à fin 2019, principalement sous l'effet de l'acquisition du patrimoine européen de 8 actifs (223 M€) et malgré l'effet des valeurs à périmètre constant (- 171 M€).

1.3.5.8.2 Variation à périmètre constant : - 6,9%

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2019 PdG	Valeur 2020 100%	Valeur 2020 PdG	Variations à PC ⁽¹⁾	Rendement ⁽²⁾ 2019	Rendement ⁽³⁾ 2020	% de la valeur totale
France	724	2 245	716	- 5,4%	4,9%	5,0%	28%
Paris	318	832	304				12%
Grand Paris (hors Paris)	139	492	132				5%
Métropoles régionales	171	573	187				7%
Autres villes	96	348	93				4%
Allemagne	319	627	269	- 3,0%	4,7%	4,9%	11%
Francfort	31	73	31				1%
Munich	31	47	21				1%
Berlin	31	71	30				1%
Autres villes	226	435	187				7%
Belgique	116	285	112	- 4,6%	5,8%	6,2%	4%
Bruxelles	36	100	35				1%
Autres villes	80	185	77				3%
Espagne	289	634	276	- 5,9%	5,1%	5,5%	11%
Madrid	123	273	119				5%
Barcelone	103	227	98				4%
Autres villes	62	135	59				2%
Royaume-Uni	417	783	340	- 14,3%	4,9%	5,5%	13%
Italie	0	260	113	S/O	S/O	5,2%	4%
Autres pays	111	451	196	- 3,2%	5,3%	5,2%	8%
Total Hôtels en Bail	1 977	5 284	2 021	- 6,8%	5,0%	5,3%	80%
France	118	254	111	- 10,2%	5,3%	5,5%	4%
Lille	50	109	47				2%
Autres villes	68	146	63				3%
Allemagne	362	841	347	- 6,2%	6,5%	6,8%	14%
Berlin	251	587	242				10%
Dresde et Leipzig	89	199	82				3%
Autres villes	22	55	23				1%
Autres pays	56	121	52	- 7,6%	6,8%	7,3%	2%
Total Hôtels en Murs & Fonds	536	1 217	510	- 7,3%	6,1%	6,4%	20%
TOTAL HÔTELS	2 513	6 501	2 532	- 6,9%	5,2%	5,5%	100%
Non stratégique (Commerces)	72	120	52	- 9,8%	7,3%	7,9%	-

(1) PC : périmètre constant.

(2) Rendements hors projets en cours de développement Rendement EBITDA sur les hôtels en Murs & Fonds.

(3) Rendements calculés sur les revenus fixes en 2020 et sur les revenus variables en 2019.

À fin 2020, Covivio détenait un patrimoine d'hôtels unique d'une valeur de 2,5 Md€ (6,5 Md€ à 100%) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

- **des emplacements stratégiques** : 88% au cœur de métropoles européennes
- **des opérateurs hôteliers de qualité** avec des baux à long terme : 16 opérateurs hôteliers et une durée de location moyenne de 14,2 ans
- **des hôtels bénéficiant d'un bon profil de rentabilité** avant la crise : ratio de couverture du loyer de 1,8 en 2019.

La valeur du patrimoine a baissé de - 6,9% à périmètre constant, découlant à la fois :

1- De l'ajustement de valeur des actifs avec revenus impactés :

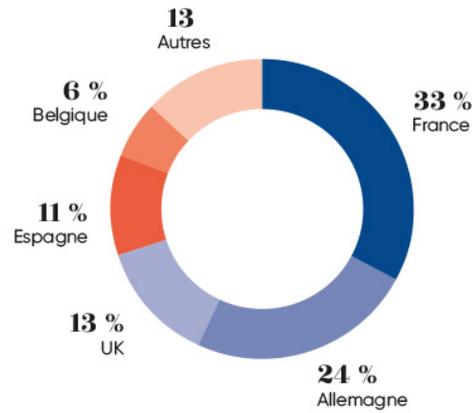
- **les actifs à loyers variables (42% de l'activité Hôtels)** qui ont baissé de 6,7%, impactés par la structure des loyers basés sur le chiffre d'affaires constaté des hôtels et qui seraient fortement affectés au cours des trois à quatre prochaines années :
 - - 6,3% sur le patrimoine AccorInvest situé en France et en Belgique
 - - 7,3% sur les biens d'exploitation, principalement en Allemagne
- **le patrimoine britannique (13% de l'activité Hôtels)**, en baisse de - 14,3% sur ces 12 actifs donnés en bail à IHG en raison du prolongement de la période de confinement et de la clause MAC, ainsi que de leur impact sur les prévisions locatives

2- Des actifs en bail fixe relativement résilients :

- **les hôtels en bail fixe (44% de l'activité Hôtels)**, dont la valeur n'a reculé que de - 4,0%, principalement grâce à la prolongation négociée de la durée des baux, qui soutient la valeur des actifs sur une plus longue période.

Répartition géographique du patrimoine en termes de valeur

88% dans les métropoles européennes



1.4 Renseignements financiers et commentaires

L'activité de Covivio consiste en l'acquisition ou le développement, la détention, l'administration et la location de biens, notamment de Bureaux en France, en Italie et en Allemagne, de Biens résidentiels en Allemagne ainsi que d'Hôtels en Europe.

Enregistrée en France, Covivio est une société anonyme à Conseil d'Administration.

Les informations relatives au Résidentiel Allemagne qui figurent ci-après incluent certains actifs Bureaux détenus par la filiale (Covivio Immobilien).

1.4.1 Comptes consolidés

1.4.1.1 Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2020, le périmètre de consolidation de Covivio couvrait les sociétés basées en France et dans plusieurs pays européens. Les principaux taux de détention des sociétés consolidées en intégration globale et non détenues à 100% sont les suivants :

Filiales	31déc.2020
Covivio Hotels	43,5%
Covivio Immobilien	61,7%
Covivio Office 6 GmbH	89,7%
Covivio Office GmbH (Godewind)	94,0%
Sicaf (portefeuille Telecom Italia)	51,0%
OPCI CB 21 (Tour CB 21)	75,0%
Fédérismo (Carré Suffren)	60,0%
SCI Latécoère (DS Campus)	50,1%
SCI Latécoère 2 (extension DS Campus)	50,1%
SCI 15 rue des Cuirassiers (Silex)	50,1%
SCI 9 rue des Cuirassiers (Silex)	50,1%
Sas 6 Rue Fructidor (So Pop)	50,1%
SCI 11 Place de l'Europe (Campus Eiffage)	50,1%
SCI N2 Batignolles (Paris N2)	50,0%

1.4.1.2 Principes comptables

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêt. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), ainsi que leurs interprétations. Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 17 février 2021.

1.4.1.3 Compte de résultat simplifié – part du groupe

(En millions d'euros, part du groupe)	2019	2020	var.	%
Loyers nets	591,5	539,0	- 52,5	- 9%
EBITDA activité Murs & Fonds et Flex-Office	34,3	9,0	- 25,3	- 74%
Revenus des autres activités (y compris développement immobilier)	25,0	31,5	+ 6,5	+ 26%
REVENU NET	650,8	579,5	- 71,3	- 11%
Coût de fonctionnement net	- 77,8	- 83,2	- 5,4	+ 7%
Amortissement des biens d'exploitation	- 39,5	- 41,5	- 2,0	+ 5%
Variation nette des provisions et autres	6,3	1,7	- 4,6	- 73%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	539,7	456,5	- 83,2	- 15%
Résultat net des immeubles en stock	- 5,1	- 3,8	+ 1,3	- 25%
Résultat des ajustements de valeurs	613,5	148,3	- 465,2	- 76%
Produits des cessions d'actifs	- 12,4	- 1,1	+ 11,3	- 91%
Résultat de cession de titres	4,2	8,1	+ 3,9	+ 93%
Résultat des variations de périmètre et autre	- 10,9	- 13,8	- 2,9	+ 27%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1 129,0	594,2	- 534,8	- 47%
Coût de l'endettement financier net	- 137,2	- 101,0	+ 36,2	- 26%
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	- 6,2	- 6,6	- 0,4	+ 6%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 156,3	- 79,5	+ 76,8	- 49%
Actualisation des dettes et créances et résultat de la variation	- 0,4	- 0,2	+ 0,2	- 50%
Amortissement anticipé du coût des emprunts	- 7,8	- 0,7	+ 7,1	- 91%
Quote-part de résultat des entreprises associées	17,7	7,8	- 9,9	- 56%
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	838,8	413,9	- 424,9	- 51%
Impôts différés	- 78,9	- 34,8	+ 44,1	- 56%
Impôts sur les sociétés	- 13,0	- 19,3	- 6,3	+ 48%
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	747,0	359,8	- 387,2	- 52%

1.4.1.3.1 Baisse des revenus nets en part du groupe de 11%

Les revenus locatifs nets, part du groupe, ont diminué principalement du fait de l'activité Hôtels.

(En millions d'euros, part du groupe)	2019	2020	var.	%
Bureaux France	213,2	193,5	- 19,7	- 9,2%
Bureaux Italie (yc. Commerces)	133,4	109,1	- 24,3	- 18,2%
Résidentiel Allemagne	144,7	148,5	+ 3,8	+ 2,6%
Hôtels en Europe (yc. Commerces)	96,2	52,3	- 43,9	- 45,6%
Bureaux Allemagne	1,0	35,4	+ 34,4	S/O
Autres (yc. Résidentiel France)	3,0	0,3	- 2,7	- 91,4%
TOTAL DES LOYERS NETS	591,5	539,0	- 52,5	- 8,9%
EBITDA activité Murs & Fonds et Flex-Office	34,3	9,0	- 25,3	- 73,8%
Résultat des autres activités	24,9	31,5	+ 6,6	S/O
REVENU NET	650,7	579,5	- 71,2	- 10,9%

Bureaux France : baisse essentiellement liée à la vente d'actifs en 2019 (- 14 M€), aux libérations à des fins de redéveloppement (- 3 M€) et à une indemnité forfaitaire reçue en 2019 (- 2,2 M€).

Bureaux Italie : recul du fait de cessions d'emplacements secondaires en dehors de Milan et d'actifs non stratégiques sur le segment Commerces (- 25 M€), d'espaces destinés au redéveloppement (- 4,8 M€), compensé par la livraison d'actifs développés (+ 6 M€).

Bureaux Allemagne : hausse des revenus locatifs nets supplémentaires sur l'activité Bureaux Allemagne, portée essentiellement par le portefeuille acquis.

Résidentiel Allemagne : le chiffre d'affaires lié à la location a augmenté de + 3,8 M€.

Hôtels en Europe : activité sensiblement affectée par la crise du coronavirus, avec une chute de 44 M€ du chiffre d'affaires.

- **EBITDA provenant de l'activité des hôtels en Murs & Fonds et du Flex-Office (bureaux flexibles)** : 5,7 M€ d'EBITDA sur l'activité Flex-Office, qui a légèrement augmenté grâce à la montée en charge de l'activité et l'ouverture de nouveaux espaces à Milan. L'activité des hôtels en Murs & Fonds (3,3 M€) a baissé de façon importante (- 89%) du fait de la fermeture des hôtels durant les épisodes de confinement.
- **Revenus des autres activités** : le résultat net des autres activités concerne les résultats des sociétés de parkings (7 M€) et l'activité de développement immobilier (25 M€).

L'activité Parkings a reculé de - 2,8 M€, essentiellement du fait du confinement, tandis que l'activité liée au développement immobilier a augmenté de + 9 M€ du fait de la hausse du nombre de projets (notamment en Résidentiel Allemagne) et de l'augmentation du pourcentage de livraison.

- **Coûts de fonctionnement nets** : - 83,2 M€ dont + 21,8 M€ de commissions de gestion des biens.

L'augmentation des coûts de fonctionnement nets (5,4 M€ soit + 6,9%) est due à :

- un déclin des honoraires de l'activité Hôtels, suite à la cession des actifs B&B en 2019 (+ 8 M€)
- cette situation a, en partie, été compensée par d'importantes économies réalisées au niveau des frais de personnel et de déplacement (- 2,5 M€), malgré l'intégration des anciennes équipes Godewind au sein de l'activité Bureaux Allemagne.

1.4.1.3.2 Amortissement des biens d'exploitation

Veillez noter que ce poste inclut l'amortissement lié au droit d'utilisation en vertu de l'IFRS 16. Cet amortissement du droit d'utilisation est principalement lié aux bâtiments et sièges sociaux occupés par leur propriétaire. La hausse enregistrée cette année est essentiellement due à l'intégration de l'activité Bureaux Allemagne.

1.4.1.3.3 Variation nette des provisions et autres

Avant l'application de l'IFRS 16, les dépenses de bail foncier et les facturations y relatives étaient reportées dans le poste Revenus locatifs nets. Du fait de l'application de l'IFRS 16 « Locations », il n'y a plus de dépenses de bail foncier (cette charge est désormais remplacée par une charge d'intérêts). La refacturation du bail foncier est donc déclarée au poste « Variation nette de provision et autres » pour ne pas augmenter artificiellement les revenus locatifs nets. Au cours de l'année 2020, nous n'avons enregistré aucune refacturation du bail foncier au niveau des entreprises britanniques. Cependant, le montant a totalisé 2,7 M€ en 2019.

1.4.1.3.10.1 Quote-part de résultat des entreprises associées

En PdG	En % de détention	Apports aux résultats (en M€)	Valeur 2020	Variation de la valeur des participations (en %)
OPCI Covivio Hotels	8,6%	- 2,8	36,3	- 9,1%
Lénovilla (New Vélizy)	50,1%	4,6	62,4	3,5%
Euromed	50,0%	9,7	56,2	12,6%
Cœur d'Orly	50,0%	- 2,9	25,8	- 13,4%
Bordeaux Armagnac (Orianz/Factor E)	34,7%	1,8	15,7	12,9%
Phoenix (Hotels)	14,4%	- 7,1	45,2	- 8,5%
Autres participations		0,5	13,3	- 4,3%
TOTAL		3,8	254,8	- 0,9%

1.4.1.3.4 Résultat net des immeubles en stock

Cet élément fait référence à l'activité de négoce principalement en Italie.

1.4.1.3.5 Produits des cessions d'actifs et cession de valeurs mobilières

Les produits des cessions d'actifs (dans le cadre d'opérations portant sur des actifs ou des actions) ont contribué à hauteur de + 7 M€ au cours de l'année. Cela est principalement dû au Résidentiel Allemagne.

1.4.1.3.6 Variation de juste valeur des immeubles

Le compte de résultat comptabilise les variations de valeurs (+ 148,3 M€) des actifs sur la base des expertises réalisées sur le patrimoine.

Ce poste ne tient pas compte de la variation de la juste valeur des actifs immobiliers enregistrée au coût d'amortissement en vertu de la Norme IFRS mais en tient compte dans l'EPRA NAV (hôtels en Murs & Fonds, actifs Flex-Office et autres immeubles occupés par le propriétaire).

Pour le détail de l'évolution du patrimoine par activité, voir la section 1 du présent document.

1.4.1.3.7 Résultat des variations de périmètre et autres

Ce poste a eu un impact négatif sur le compte de résultat à hauteur de - 14 M€. Il inclut les coûts liés aux acquisitions de sociétés cotées Bureaux Allemagne et la dépréciation du goodwill associée à l'activité Hôtels en Murs & Fonds (- 3 M€).

1.4.1.3.8 Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net a baissé grâce aux efforts continus en matière de restructuration de la dette. Ce poste a été affecté l'an dernier par un remboursement par anticipation de 27,8 M€, tandis que cette année, les coûts équivalent à 8 M€.

1.4.1.3.9 Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail

Le Groupe loue quelques biens fonciers. En vertu de l'IFRS 16, ces coûts de location sont indiqués en tant que charges d'intérêt. Les charges d'intérêt se rapportent à l'activité Hôtels, pour un montant en recul de - 5 M€.

1.4.1.3.10 Ajustement de valeur des instruments dérivés

La juste valeur des instruments financiers (instruments de couverture et ORNANE) a été défavorablement affectée par le recul des taux d'intérêts. Au cours de l'année, l'incidence sur le compte de résultat correspond à une charge de - 79,5 M€ tandis qu'en 2019, elle était de -156,3 M€.

Les sociétés mises en équivalence impliquent les secteurs Hôtels en Europe et Bureaux France :

- OPCI Covivio Hotels : deux portefeuilles d'hôtels Campanile (32 hôtels) et AccorHotels (39 hôtels) détenus à 80% par Crédit Agricole Assurances
- Lénovilla : le campus New Vélizy (47 000 m²), loué à Thales et détenu en copropriété avec Crédit Agricole Assurances
- Euromed à Marseille : deux immeubles de bureaux à Marseille (Astrolabe et Calypso) et un hôtel (Golden Tulip) en partenariat avec Crédit Agricole Assurances
- Cœur d'Orly dans le Grand Paris : deux bâtiments dans le quartier d'affaires de l'aéroport d'Orly en partenariat avec ADP

- Bordeaux Armagnac : projet de développement livré en 2019 en partenariat avec Icade, composé de trois nouveaux immeubles près de la nouvelle gare TGV
- patrimoine d'hôtels Phoenix : détention par Covivio Hotels d'une participation de 32% dans un patrimoine de 32 hôtels Accor en France et en Belgique.

1.4.1.3.10.2 Impôts

La charge d'impôts sur les sociétés correspond aux impôts :

- des sociétés étrangères ne bénéficiant pas ou bénéficiant partiellement du régime de transparence fiscale (Italie, Allemagne, Belgique, Pays-Bas, Royaume-Uni et Portugal)
- des filiales françaises possédant une activité taxable.

L'impôt sur les sociétés s'est élevé à - 19,3 M€, dont les impôts sur les ventes (- 14,1 M€).

1.4.1.3.10.3 Le résultat net récurrent a diminué de - 15% à 385 M€ (soit + 67 M€ par rapport à 2019)

	Résultat net PdG	Retraitements	EPRA E. 2020	EPRA E. 2019
LOYERS NETS	539,0	-	539,0	591,5
EBITDA activité Murs & Fonds et Flex-Office	9,0	-	9,0	34,3
Revenus des autres activités (y compris développement immobilier)	31,5	-	31,5	25,0
REVENU NET	579,5	-	579,5	650,7
Coût de fonctionnement net	- 83,2	-	- 83,2	- 76,6
Revenus de gestion et d'administration	21,8	-	21,8	29,8
Coûts opérationnels	- 105,1	-	- 105,4	- 106,4
Amortissement des biens d'exploitation	- 41,5	18,9	- 22,6	- 20,4
Variation nette des provisions et autres	1,7	- 2,8	- 1,1	3,6
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	456,5	16,1	472,6	557,3
Résultat net des immeubles en stock	- 3,8	3,8	0,0	-
Résultat des ajustements de valeurs	148,3	- 148,3	0,0	-
Produits des cessions d'actifs	- 1,1	1,1	0,0	-
Résultat de cession de titres	8,1	- 8,1	0,0	-
Résultat des variations de périmètre et autre	- 13,8	13,8	0,0	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	594,2	- 121,6	472,6	557,3
Coût de l'endettement financier net	- 101,0	8,1	- 92,9	- 109,5
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	- 6,6	4,0	- 2,6	- 2,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 79,5	79,5	0,0	-
Actualisation des dettes et créances et résultat de change	- 0,2	-	- 0,2	- 0,4
Amortissement anticipé du coût des emprunts	- 0,7	0,6	- 0,1	- 0,1
Quote-part de résultat des entreprises associées	7,8	5,7	13,5	14,9
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	413,9	- 23,7	390,2	460,0
Impôts différés	- 34,8	34,8	0	0,0
Impôts sur les sociétés	- 19,3	14,1	- 5,2	- 7,8
PAR LE RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	359,8	25,2	385,0	452,2
Nombre d'actions moyen			91 383 658	85 236 197
RÉSULTAT NET PAR ACTION	5,31		4,21	5,31

- Le retraitement de l'amortissement des biens d'exploitation (+ 18,9 M€) compense l'amortissement immobilier des activités de Flex-Office et d'hôtels en Murs & Fonds.
- Le retraitement de la variation nette des provisions (- 2,8 M€) se compose des dépenses de bail foncier liées au bail du Royaume-Uni.
- Le coût de l'endettement est impacté à hauteur de 8,1 M€ par des coûts de restructuration anticipée de la dette

- Les frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail inhérent au bail du Royaume-Uni, selon l'IAS 40 § 25, à hauteur de 4 M€, ont été annulés et remplacés par les charges locatives payées (voir le montant de - 2,8 M€ à la ligne « Variation nette des provisions et autres »).
- Le retraitement de la quote-part de résultat des filiales permet d'afficher la contribution EPRA Earnings.
- Le retraitement de l'impôt sur les sociétés (+ 14,1 M€) se rapporte aux impôts sur cession.

1.4.1.3.10.4 EPRA Earnings par activité

(En millions d'euros, part du groupe)	Bureaux France	Bureaux Italie 1	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Hôtels en Bail ⁽¹⁾	Hôtel en Murs et Fonds	Corporate ou non affectable	2020
Revenus locatifs nets	193,5	109,1	148,5	35,4	52,2	0,0	0,2	539,0
EBITDA activité Murs & Fonds et Flex-Office	5,4	0,3	0,0	0,0	0,0	3,3	0,0	9,0
Revenus des autres activités (y compris développement immobilier)	13,1	0,7	11,8	0,3	0,0	0,0	5,7	31,5
REVENUS NETS	212,0	110,1	160,3	35,7	52,2	3,3	5,9	579,5
Coût de fonctionnement net	- 34,1	- 12,0	- 24,2	- 4,4	- 3,7	- 1,0	- 3,9	- 83,2
Amortissement des biens d'exploitation	- 6,3	- 2,3	- 2,0	- 0,9	0,0	- 2,9	- 8,3	- 22,6
Variation nette des provisions et autres	7,6	- 2,0	- 1,0	- 1,1	- 5,3	0,1	0,6	- 1,1
Résultat opérationnel	179,2	93,8	133,0	29,3	43,2	- 0,5	- 5,6	472,6
Coût de l'endettement financier net	- 20,8	- 17,9	- 24,3	- 5,6	- 19,3	- 4,9	0,0	- 92,9
Charges financières diverses	- 0,5	- 0,2	0,1	- 0,5	- 1,0	- 0,6	- 0,4	- 2,9
Quote-part de résultat des entreprises associées	12,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	13,5
Impôts sur les sociétés	0,1	- 0,1	- 3,0	- 0,2	- 1,2	- 0,4	- 0,3	- 5,2
EPRA EARNINGS	170,0	75,7	105,7	23,0	23,2	- 6,3	- 6,3	385,0

(1) Y compris les Commerces non stratégiques dans le périmètre filiale.

EPRA Earnings des entreprises associées

EPRA Earnings des entreprises associées selon la méthode de mise en équivalence

(En millions d'euros, part du groupe)	Bureaux France	Hôtellerie (baux)	2020
Loyers nets	14,0	2,9	16,9
Coût de fonctionnement net	- 0,6	- 0,5	- 1,1
Amortissement des biens d'exploitation	-	0,1	0,1
Coût de l'endettement financier net	- 1,4	- 1,0	- 2,4
Impôts sur les sociétés	-	-	-
QUOTE-PART DES EPRA EARNINGS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	12,0	1,5	13,5

1.4.1.4 Compte de résultat consolidé simplifié (à 100%)

(En millions d'euros, 100%)	2019	2020	var.	%
Revenus locatifs nets	888,8	776,10	- 112,7	- 12,7%
EBITDA activité Murs & Fonds et Flex-Office	75,1	13,6	- 61,5	- 81,9%
Revenus des autres activités (y compris développement immobilier)	16,8	26,4	+ 9,6	+ 57,1%
REVENUS NETS	980,7	816,1	- 164,6	- 16,8%
Coût de fonctionnement net	- 111,9	- 116,5	- 4,6	+ 4,1%
Amortissement des biens d'exploitation	- 65,0	- 67,3	- 2,3	+ 3,5%
Variation nette des provisions et autres	12,8	4,4	- 8,4	- 65,6%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	816,7	636,7	- 180,0	- 22,0%
Résultat net des immeubles en stock	- 5,8	- 3,4	+ 2,4	- 41,4%
Produits des cessions d'actifs	1,1	- 1,2	- 2,3	- 209,1%
Résultat des ajustements de valeurs	1 003,6	128,2	- 875,4	- 87,2%
Résultat de cession de titres	7,7	12,1	+ 4,4	+ 57,1%
Résultat des variations de périmètre	- 22,3	- 16,1	+ 6,2	- 27,8%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1 801,0	756,3	- 1 044,7	- 58,0%
Coût de l'endettement financier net	- 210,2	- 172,4	+ 37,8	- 18,0%
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	- 13,5	- 14,0	- 0,5	+ 3,7%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 196,4	- 115,5	+ 80,9	- 41,2%
Actualisation des dettes et créances	- 0,2	- 0,1	+ 0,1	- 50,0%
Amortissement anticipé du coût des emprunts	- 10,6	- 1,2	+ 9,4	- 88,7%
Quote-part de résultat des entreprises associées	29,3	0,2	- 29,1	- 99,3%
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	1 399,5	453,3	- 946,2	- 67,6%
Impôts différés	- 113,6	- 25,8	+ 87,8	- 77,3%
Impôts sur les sociétés	- 24,0	- 35,3	- 11,3	+ 47,1%
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	1 261,9	392,3	- 869,6	- 68,9%
Participations ne donnant pas le contrôle	- 514,8	- 32,5	+ 482,3	- 93,7%
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	747,0	359,8	- 387,2	- 51,8%

La baisse de - 387,2 M€ (- 51,8%) du résultat net de la période s'explique par la hausse de valeur des immeubles de + 1 Md€ l'an dernier contre + 128 M€ cette année.

Le montant net du chiffre d'affaires a baissé d'environ 165 M€, essentiellement du fait du déclin de l'activité Hôtels (- 169 M€).

(En millions d'euros, 100%)	2019	2020	var.	%
Bureaux France	243,8	222,9	- 20,9	- 8,6%
Bureaux Italie (yc. Commerces)	172,8	145,3	- 27,5	- 15,9%
Résidentiel Allemagne	225,9	231,5	+ 5,6	+ 2,5%
Bureaux Allemagne	1,0	41,4	+ 40,4	S/O
Hôtels en Europe (yc. Commerces)	242,4	134,8	- 107,6	- 44,4%
Autre (essentiellement Résidentiel France)	3,0	0,2	- 2,8	- 92,4%
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS	888,9	776,0	- 112,9	- 12,7%
EBITDA activité Murs & Fonds et Flex-Office	75,1	13,6	- 61,5	- 81,9%
Résultat des autres activités	16,8	26,4	+ 9,6	+ 57,1%
REVENUS NETS	980,7	816,1	- 164,6	- 16,8%

1.4.1.5 Bilan consolidé simplifié (part du groupe)

(En millions d'euros, part du groupe)					
Actifs	2019	2020	Passifs	2019	2020
Immeubles de placement	12 973	14 127			
Immeubles en développement	1 131	1 411			
Autres immobilisations	949	903			
Sociétés MEE	257	255			
Actifs financiers	322	408			
Impôts différés actif	57	83			
Instrument financiers	65	77	Capitaux propres	8 298	8 582
Actifs destinés à la vente	239	296	Passifs financiers	7 842	8 995
Trésorerie	1 155	1 134	Instrument financiers	277	312
Stocks (activité de négoce et de construction)	184	190	Impôts différés passif	594	684
Autres	514	395	Autres dettes	835	705
TOTAL	17 847	19 279	TOTAL	17 847	19 279

1.4.1.5.1 Immeubles de placement, immeubles en développement et autres immobilisations

Le patrimoine (hors actifs destinés à la vente) à fin décembre par secteur opérationnel est le suivant :

(En millions d'euros) Part du groupe	2019	2020	var.
Bureaux France	5 376	5 523	147
Bureaux Italie (yc. Commerces)	3 041	2 749	- 292
Bureaux Allemagne	108	1 393	S/O
Résidentiel Allemagne	4 134	4 440	307
Hôtels en Europe (yc. Commerces)	2 568	2 587	20
Parkings (et autres)	66	45	- 21
TOTAL DES IMMOBILISATIONS	15 293	16 737	1 444

L'augmentation des **Bureaux France** (+ 147 M€) provient essentiellement de l'investissement dans les Capex liés à des projets de développement (+ 226 M€) et de la variation de la juste valeur (+ 73,7 M€), partiellement compensée par les - 163 M€ de cessions réalisées au cours de l'année, y compris sur des actifs matures comme Nanterre Respiro, Villeurbanne Le Patio et Nancy O'origin.

Sur le segment **Bureaux Italie**, la variation (- 292 M€) principalement due aux cessions sur l'année (- 337 M€), à la baisse de la juste valeur (- 43 M€) liée à la performance négative des actifs en dehors de Milan et aux Commerces non stratégiques, compensée par les Capex et l'acquisition de l'année (+ 88 M€).

La hausse du segment **Résidentiel Allemagne** (+ 307 M€) provient principalement de la variation de la juste valeur (+ 265,7 M€), des acquisitions, des Capex et de l'acquisition (+ 83 M€), compensée par la cession de l'année (- 19 M€) et la variation de périmètre (vente et acquisition *via* une opération sur les actions pour - 24 M€).

La hausse du segment **Hôtels du portefeuille Europe** (+ 20 M€) est principalement le fait de l'acquisition du patrimoine Hôtels basé en Italie, en République tchèque, en Hongrie et en France (+ 234 M€) et des Capex (+ 17 M€), compensée par la baisse de la juste valeur (- 140 M€), la cession (- 64 M€) et la variation de change du portefeuille britannique (- 27 M€).

1.4.1.5.1.1 Les actifs destinés à la vente (inclus dans le total des actifs fixes ci-avant) s'élevaient à 296 M€ à fin décembre 2020

Les actifs destinés à la vente sont composés d'actifs pour lesquels une promesse de cession est signée. La répartition par segment est la suivante :

- 80% de bureaux en France
- 9% de bureaux en Italie
- 7,5% d'hôtels en Europe.

1.4.1.5.1.2 Total capitaux propres part du groupe

Les capitaux propres passent de 8 298 M€ fin 2019 à 8 582 M€ au 31 décembre 2020, soit une hausse de 285 M€ qui s'explique principalement par :

- le résultat de la période : + 360 M€
- la distribution de dividendes : - 417 M€
- l'augmentation de capital liée à l'option de paiement de dividendes en actions choisie par 82% des actionnaires : + 343 M€.

L'émission des 7 324 326 actions nouvelles était liée au paiement de dividende en actions, choisi par 82% des actionnaires (7 185 223) et au plan d'actions gratuites (139 103).

1.4.1.5.1.3 Impôts différés passif

Les impôts différés nets représentent un passif de 601 M€ contre 537 M€ au 31 décembre 2019. Cette augmentation de 64 M€ s'explique principalement par l'acquisition de nouvelles entités en Bureaux Allemagne (+ 47 M€), l'augmentation des valeurs d'expertise en Allemagne (+ 34 M€), la hausse de la charge d'impôt différée liée aux Bureaux Italie dans le cadre de l'amortissement fiscal (+ 9 M€), compensée en partie par la variation de la juste valeur de l'activité Hôtels et l'actif d'impôt différé lié à un déficit fiscal reportable au niveau de l'activité Hôtels en Murs & Fonds (tous deux équivalant à - 27 M€).

1.4.1.6 Bilan consolidé simplifié (à 100%)

(En millions d'euros, 100%)					
Actifs	2019	2020	Passifs	2019	2020
Immeubles de placement	19 504	20 912			
Immeubles en développement	1 334	1 713			
Autres immobilisations	1 656	1 602			
Sociétés MEE	374	361			
Actifs financiers	259	282	Capitaux propres	8 298	8 582
Impôts différés actif	62	104	Participations ne donnant pas le contrôle	4 061	3 986
Instruments financiers	78	99	Capitaux propres	12 358	12 568
Actifs destinés à la vente	324	335	Passifs financiers	10 891	12 296
Trésorerie	1 302	1 246	Instruments financiers	362	429
Stocks (activité de négoce et de construction)	233	249	Impôts différés passif	984	1 077
Autres	594	475	Autres dettes	1 124	1 009
TOTAL	25 720	27 380	TOTAL	25 720	27 380

1.5 Ressources financières

1.5.1 Synthèse de l'activité financière

Covivio est noté BBB+ avec une perspective stable par S&P.

Fin 2020, le ratio prêt/valeur (*Loan-to-Value* ou LTV) de Covivio s'élevait à 40,9%, un niveau proche de sa politique de 40%, grâce à une rotation active des actifs et à une discipline financière assortie d'une augmentation de capital (paiement du dividende en actions). Les principaux effets sur la LTV sont les suivants :

- acquisition réalisée sur le segment Bureaux Allemagne cette année (1,1 Md€ part du groupe) et investissement continu dans les actifs en développement (328 M€)
- 871 M€ de cessions signées cette année avec une marge de 8% supérieure aux valeurs d'expertise
- le succès du paiement du dividende en actions, retenu par 82% des actionnaires (+ 343 M€ d'augmentation de capital).

Le niveau de liquidité est également solide, avec 2,5 Md€ de disponibilités à fin 2020 sur Covivio SA, y compris 1,3 Md€ de lignes de crédit non tirées et 1,2 Md€ de trésorerie.

1.5.2 Caractéristiques principales de l'endettement

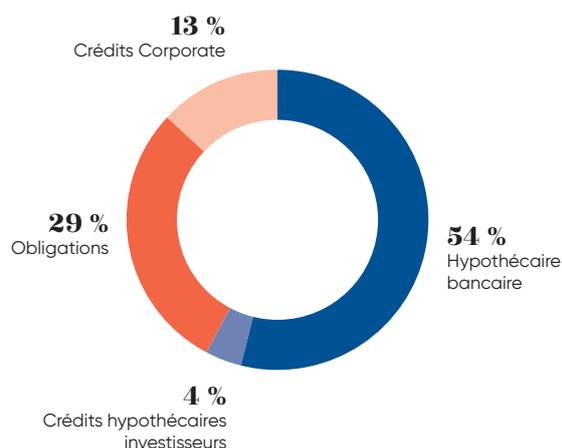
En PdG	2019	2020
Dettes nettes, part du groupe (en M€)	6 688	7 861
Taux moyen de la dette	1,55%	1,29%
Maturité moyenne de la dette (en années)	6,1	5,7
Taux de couverture active moyen	84%	81%
Maturité moyenne de la couverture	7,7	6,5
LTV droits inclus	38,3%	40,9%
ICR	5,7	6,1

1.5.3 Dette par nature

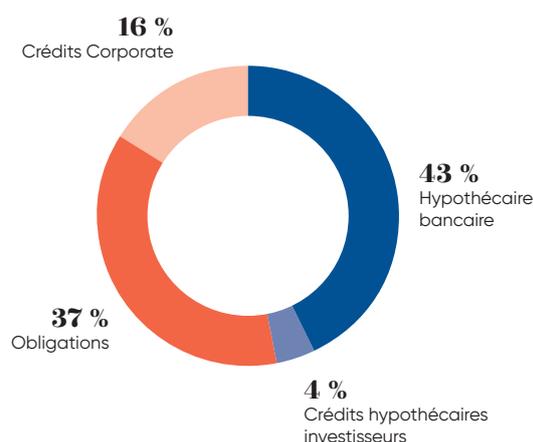
L'endettement net de Covivio se situe à 7,9 Md€ part du groupe à fin 2020 (11,0 Md€ sur une base consolidée), soit 1,2 Md€ de plus qu'à fin 2019 en raison de l'acquisition du patrimoine des Bureaux Allemagne.

En ce qui concerne les engagements part du groupe, la part des dettes *Corporate* (obligations et crédits) reste stable à 53% fin 2020. Au 31 décembre 2020, Covivio disposait en outre d'un encours de billets de trésorerie de 1,5 Md€.

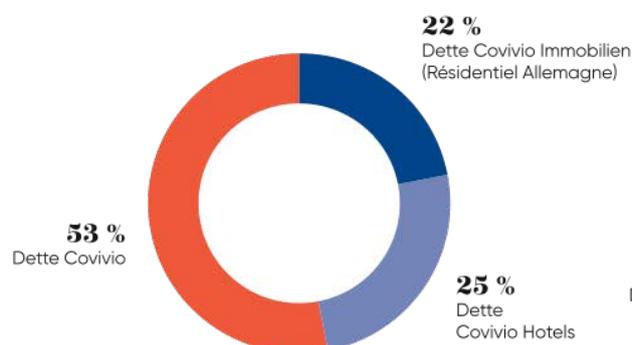
Engagements consolidés par nature



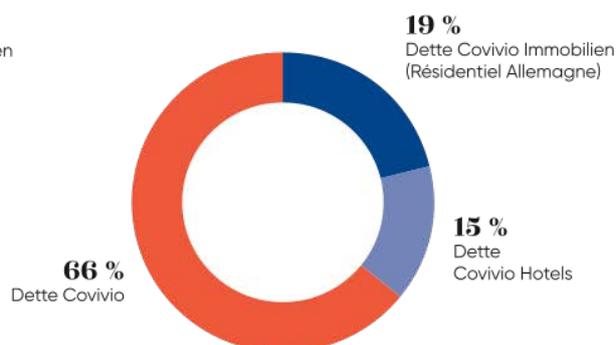
Engagements consolidés par société



Engagements part du Groupe par nature



Engagements part du Groupe par société

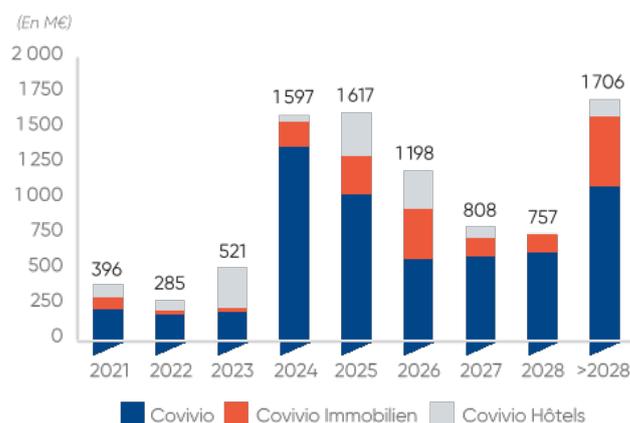


1.5.4 Échéance de la dette

La maturité moyenne de la dette de Covivio s'établit à 5,7 années fin 2020 (hors billets de trésorerie). Jusqu'en 2024, il n'existe aucune échéance majeure qui ne soit pas déjà couverte ou en cours de renégociation.

Les prochaines échéances importantes auront lieu en 2024 et sont principalement composées d'une obligation de 300 M€ (émise en 2017 avec un taux de coupon de 1,625%) et d'une créance hypothécaire de 285 M€ part du groupe liée au patrimoine de Telecom Italia.

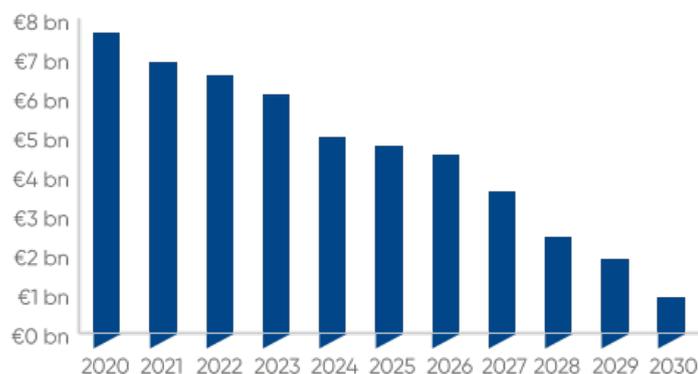
Échéancier d'amortissement de la dette par société M€ (part du Groupe) ⁽¹⁾



(1) Hors billets de trésorerie.

1.5.5 Profil de couverture

À fin 2020, le cadre de la politique de couverture est resté inchangé, soit une dette couverte en moyenne sur l'année à 90%, dont 75% au moins en couverture ferme à court terme, l'ensemble étant d'une maturité équivalente ou supérieure à celle de la dette.



Sur la base de la dette nette au 31 décembre 2020, Covivio est couvert à hauteur de 81%, pour une durée moyenne de 6,5 années (part du groupe).

1.5.6 Taux d'intérêt moyen de la dette et sensibilité

Le taux d'intérêt moyen sur la dette de Covivio a, une nouvelle fois, sensiblement diminué de 26 pb, à 1,29% part du groupe. À titre d'information, une hausse des taux de 25 points de base de l'Euribor 3 mois aurait un impact négatif de 1,4% sur le résultat net récurrent.

1.5.6.1 Structure financière

À l'exclusion des dettes levées sans recours aux filiales du Groupe, les dettes de Covivio et de ses filiales sont généralement assorties de *covenants* bancaires (ICR et LTV) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. À défaut de respect de ces *covenants*, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Ces *covenants* sont établis en part du groupe au niveau de Covivio et en part du groupe ou en consolidé, selon l'antériorité des dettes, au niveau de Covivio Hotels et des autres filiales de Covivio (si leurs dettes en sont assorties).

- Au 31 décembre 2020, les *covenants* de LTV consolidés les plus restrictifs s'élevaient à 60% pour Covivio et Covivio Hotels.
- Au 31 décembre 2020, les *covenants* d'ICR consolidés les plus restrictifs s'appliquant aux SCPI s'élevaient à 200% pour Covivio et Covivio Hotels.

S'agissant de Covivio Immobilien (Résidentiel Allemagne), dont la dette est presque intégralement levée sur un format de type « sans recours », les financements de portefeuilles ne sont assortis d'aucun *covenant* consolidé.

Enfin, concernant Covivio, certaines facilités de crédits *corporate* sont soumises aux ratios suivants :

Ratio	Covenant	2020
LTV	60,0%	44,1% ⁽¹⁾
ICR	200%	605%
Ratio dette gagée	25,0%	4,7%

(1) Hors droits de mutation et accords de ventes.

Les *covenants* sont pleinement respectés à fin 2020. Aucun crédit n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de rating de Covivio, actuellement BBB+, perspective stable (rating S&P).

Détail du calcul de la Loan-to-Value (LTV)

(En millions d'euros) Part du groupe	2019	2020
Dettes nettes comptables	6 688	7 861
Créances rattachées aux associés (intégrées globalement)	- 132	- 173
Créances sur cessions	- 82	- 119
Promesses	- 239	- 325
Dettes sur acquisitions	75	82
DETTE NETTE	6 310	7 327
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits inclus)	16 319	17 838
Promesses	- 239	- 325
Actifs financiers	27	15
Créances rattachées aux participations MEE	111	110
Part des entreprises associées	257	255
VALEUR DES ACTIFS	16 474	17 892
LTV HORS DROITS	40,3%	43,1%
LTV DROITS INCLUS	38,3%	40,9%

1.5.7 Rapprochement avec les comptes consolidés

1.5.7.1 Dette nette

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Intérêts minoritaires	En PdG
Dettes bancaires	12 296	- 3 301	8 995
Équivalents de trésorerie	1 246	- 112	1 134
DETTE NETTE	11 050	- 3 188	7 861

1.5.7.2 Patrimoine

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE	Juste valeur des immeubles en exploitation	Droit d'utilisation des immeubles de placement	Intérêts minoritaires	En PdG
Immeubles de placement & développement	22 625	1 288	1 657	- 229	- 8 533	16 809
Actifs destinés à la vente	335				- 39	296
ENSEMBLE DU PATRIMOINE	22 961	1 288	1 657	- 229	- 8 572	17 105
Droits						884
Patrimoine part du groupe y compris les droits						17 989
(-) Part des sociétés consolidées par mise en équivalence						- 435
(+) Juste valeur des activités de négoce						190
(+) Droit d'utilisation des immeubles en location						52
(+) Avances et dépôts sur immobilisations						41
PATRIMOINE POUR LE CALCUL DE LA LTV						17 838

1.5.7.3 Ratio de couverture des intérêts

	Comptes consolidés	Intérêts minoritaires	En PdG
EBITDA (Loyers nets (-) Coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	708,0	- 203,4	504,5
Coût de l'endettement	145,0	- 61,7	83,4
ICR			6,05

1.6 Reporting EPRA

Les informations relatives au Résidentiel Allemagne qui figurent ci-après incluent certains actifs de Bureaux détenus par la filiale (Covivio Immobilien).

1.6.1 Évolution des revenus locatifs nets (part du groupe)

(En millions d'euros)	2019	Acquisitions	Cessions	Développements (libérations et vacances pour redéveloppement)	Indexation, asset management et occupation	Provisions pour loyers et autres effets	2020
Bureaux France	213	0	- 13	1	- 6	- 1,8	194
Bureaux Italie (yc. Commerces)	133	0	- 20	0	- 3	- 2,2	109
Bureaux Allemagne	-	35	0	0	0	0	35
Résidentiel Allemagne	146	2	- 2	0	3	0	148
Hôtels en Europe (yc. Commerces et hors EBITDA des propriétés en Murs & Fonds)	96	3	- 4	1	- 41	- 3	52
Autres (yc Résidentiel France)	3	0	- 3	0	0	0	0
TOTAL	591	40	- 41	3	- 47	- 7	539

1.6.1.1 Réconciliation avec les éléments financiers

(En millions d'euros)	2020
Total du tableau d'évolution des revenus locatifs nets (PdG)	539
Ajustements	-
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 3.3)	539
Intérêts non contrôlants	237
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 3.4)	776

1.6.2 Actifs de placement – Données locatives

Les revenus locatifs annualisés correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période, hors mesures incitatives.

- Taux de vacance en fin de période =

$$\frac{\text{Valeur locative de marché des actifs vacants}}{\text{Loyers annualisés contractuels sur actifs occupés} + \text{Valeur locative de marché des actifs vacants}}$$

- Taux de vacance EPRA en fin de période =

$$\frac{\text{Valeur locative de marché des actifs vacants}}{\text{Valeur locative de marché des actifs occupés et vacants}}$$

Part du groupe (En millions d'euros)	Revenus locatifs bruts (en M€)	Revenus locatifs nets (en M€)	Loyers annualisés (en M€)	Surface (en m ²)	Loyer moyen (en €/m ²)	Taux de vacance (en %)	Taux de vacance EPRA (en %)
Bureaux France	207	194	232	1 565 196	181	6,9%	6,5%
Bureaux Italie (yc. Commerces)	132	109	128	1 385 775	121	3,2%	2,8%
Bureaux Allemagne	42	35	47	395 893	135	23,3%	21,8%
Résidentiel Allemagne	164	149	156	2 764 046	88	1,3%	1,3%
Hôtels en Europe (yc. Commerces et hors EBITDA des propriétés en Murs & Fonds)	60	52	110	S/O	S/O	-	-
TOTAL ⁽¹⁾	606	539	674	6 111 572	110	5,2%	5,0%

(1) Y compris Résidentiel France et autres.

Les loyers au m² moyen sur les surfaces totales, y compris les réserves foncières et la vacance sur les projets en développement.

1.6.3 Actifs de placement – Valeur du patrimoine

Part du groupe (En millions d'euros)	Valeur de Marché	Variation de juste valeur de l'exercice	Droits	EPRA NIY
Bureaux France	5 933	74	284	3,9%
Bureaux Italie (yc. Commerces)	2 742	- 43	95	3,7%
Résidentiel Allemagne (Covivio Immobilien)	4 257	257	307	3,1%
Bureaux Allemagne	1 541	-	82	2,3%
Hôtels en Europe (yc. Commerces)	2 584	- 139	116	4,4%
Autre (Résidentiel France & Parkings)	48	0	0	S/O
TOTAL 2020	17 105	148	884	3,6%

- Le taux de rendement net initial EPRA (EPRA *Net Initial Yield*) correspond au rapport :

$$\text{EPRA NIY} = \frac{\text{Revenus locatifs annualisés après déduction d'avantages exceptionnels accordés aux locataires (franchises de loyers, loyers plafonnés) - charges non récupérées de l'exercice}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

Réconciliation avec les comptes IFRS

(En millions d'euros)	2020
TOTAL VALEUR DU PATRIMOINE EN PDG (VALEUR DE MARCHÉ)	17 105
Juste valeur des propriétés en Murs & Fonds	- 896
Sociétés mises en équivalence	- 435
Droit d'utilisation sur des actifs de placement	106
Juste valeur des parkings	- 46
ACTIFS DE PLACEMENT PART DU GROUPE ⁽¹⁾ (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 3.5)	15 834
Intérêts minoritaires	7 127
ACTIFS DE PLACEMENT À 100% ⁽¹⁾ (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 3.5)	22 961

(1) Immobilisations + Immeubles en développement + Actifs destinés à la vente.

Réconciliation avec IFRS

(En millions d'euros)	2020
Variation de juste valeur de l'exercice en PdG	148
Autres	-
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR PART DU GROUPE (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 3.3)	148
Intérêts minoritaires	- 20
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR À 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 3.3)	128

1.6.4 Actifs en développement

	Forme de détention	% de détention part du groupe	Juste valeur déc-20	Charges financières capitalisées sur l'exercice	Coût total y compris coût financier ⁽¹⁾ (en M€ ; part du groupe)	% avancement	Échéance	Superficie à 100% (en m ²)	Prélocation	Rendement (en %)
Flow	IG ⁽²⁾	100%		2,0	115	60%	08/04/2021	23 600 m ²	100%	6,6%
Silex II (QP 50%)	IG ⁽²⁾	50%		1,8	85	54%	30/06/2021	30 900 m ²	38%	5,8%
Montpellier Bâtiment de services	IG ⁽²⁾	100%		0,3	21	77%	30/04/2021	6 300 m ²	23%	6,7%
Montpellier Orange	IG ⁽²⁾	100%		0,3	49	54%	31/05/2021	16 500 m ²	100%	6,7%
Paris So Pop (QP 50%)	IG ⁽²⁾	50%		1,3	112	12%	31/03/2022	31 300 m ²	0%	6,1%
N2 (QP 50%)	IG ⁽²⁾	50%		1,1	84	28%	30/09/2022	15 600 m ²	0%	4,2%
DS Extension 2 (QP 50%)	IG ⁽²⁾	50%		0,1	71	13%	30/04/2023	27 500 m ²	100%	7,2%
Levallois Alis	IG ⁽²⁾	100%		2,5	210	10%	31/07/2022	19 800 m ²	0%	5,0%
Jean Goujon	IG ⁽²⁾	100%		4,1	189	20%	31/03/2022	8 600 m ²	0%	3,7%
Total Bureaux France			859	13,6	935	28%		180 100 m²	29%	5,4%
The Sign B+C	IG ⁽²⁾	100%		1,5	72	69%	31/03/2021	16 900 m ²	97%	7,3%
Symbiosis D	IG ⁽²⁾	100%		1,4	91	38%	31/10/2021	18 500 m ²	47%	6,7%
Unione	IG ⁽²⁾	100%		1,0	47	11%	31/12/2021	4 500 m ²	0%	5,3%
Total Bureaux Italie			172	3,9	210	43%		39 900 m²	54%	6,6%
Total Hôtels en Europe			-	-	-			-		
Total Bureaux Allemagne			-	-	-			-		
TOTAL			1 032	17,5	1 145	31%		220 000 M²	34%	5,6%

(1) Coût total y compris terrains et coût financier.

(2) IG : Intégration globale.

Réconciliation avec le pipeline total engagé

Part du groupe (En millions d'euros)	Charges financières capitalisées sur l'exercice	Coût total y compris coût financier (part du groupe)
Projets entièrement consolidés	17,5	1 145
Projets sur des immeubles occupés par le propriétaire (Paris Gobelins)	0,9	50
Résidentiel France	S/O	44
Résidentiel Allemagne	S/O	157
Autres (Vitae)	-	42
TOTAL	18,4	1 439

Réconciliation avec les éléments financiers	2020
Total juste valeur des actifs en développement	1 032
Projets à l'étude technique et projets non engagés	379
ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 3.5)	1 411

1.6.5 Informations sur les baux

	Durée résiduelle ferme des baux (années)	Durée résiduelle des baux (années)	Expiration du bail par date de première option de sortie Revenus locatifs annualisés des baux expirant				Total (en M€)	Paragraphe
			N+1	N+2	N+3 à 5	Au-delà		
Bureaux France	4,6	5,5	16%	16%	31%	36%	100%	2.B.6
Bureaux Italie (yc. Commerces)	7,4	7,8	12%	11%	10%	66%	100%	2.C.6
Bureaux Allemagne	4,9	5,8	15%	13%	41%	31%	100%	2.D.6
Hôtels en Europe (yc. Commerces)	14,1	15,5	1%	2%	7%	89%	100%	2.F.5
TOTAL ⁽¹⁾			9%	9%	16%	67%	100%	

(1) Pourcentage d'expirations de baux sur le chiffre d'affaires total.

1.6.6 Taux de rendement net EPRA

Les données ci-dessous présentent le détail des taux de rendement du groupe et le passage du taux de rendement EPRA *Topped-up* au taux de rendement de Covivio.

- Le taux de rendement EPRA *Topped-up Net Initial Yield* correspond au rapport :

$$\text{EPRA Topped-up NIY} = \frac{\text{Revenus locatifs annualisés après expiration d'avantages exceptionnels accordés aux locataires (franchises de loyers, loyers plafonnés) - charges non récupérées de l'exercice}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

- Le taux de rendement EPRA Net Initial Yield correspond au rapport :

$$\text{EPRA NIY} = \frac{\text{Revenus locatifs annualisés après déduction d'avantages exceptionnels accordés aux locataires (franchises de loyers, loyers plafonnés) - charges non récupérées de l'exercice}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

Part du groupe (En millions d'euros) Hors Résidentiel France et parkings	Total 2019	Bureaux France	Bureaux Italie (yc. Commerces)	Bureaux Allemagne	Résidentiel Allemagne	Hôtels en Europe : (yc. commerces)	Total 2020
Immeubles de placement, cessibles et d'exploitation	15 638	5 933	2 742	1 541	4 257	2 584	17 105
Retraitement des actifs en développement	- 1 055	- 904	- 273	- 148	-	- 22	- 1 347
Retraitement des terrains et autres actifs en travaux	- 320	- 132	- 64	- 10	-	0	- 206
Droits	805	284	95	92	298	116	884
Valeur droits inclus du patrimoine (1)	15 068	5 182	2 500	1 475	4 554	2 678	16 436
Revenus bruts annualisés	671	218	112	41	156	134	661
Charges immobilières non récupérables	- 54	- 14	- 20	- 7	- 15	- 16	- 72
Revenus nets annualisés (2)	618	204	92	34	141	118	589
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité ou autre réduction de loyer	24	16	16	6	-	7	45
Revenus nets annualisés Topped-up (3)	642	219	108	40	141	125	634
EPRA Net Initial Yield (2)/(1)	4,1%	3,9%	3,7%	2,3%	3,1%	4,4%	3,6%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (3)/(1)	4,3%	4,2%	4,3%	2,7%	3,1%	4,7%	3,9%
Passage EPRA <i>Topped-up</i> NIY et rendements Covivio							
Effet des ajustements de loyers EPRA	0,4%	0,3%	0,8%	0,5%	0,4%	0,6%	0,5%
Effet des retraitements des droits	0,3%	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
TAUX DE RENDEMENT COVIVIO	4,9%	4,8%	5,3%	3,4%	3,7%	5,5%	4,5%

1.6.7 Ratio de coûts EPRA

Part du groupe (En millions d'euros)	2019	2020
Coût des autres activités et juste valeur	- 30,9	- 30,3
Charges sur immeubles	- 23,3	- 21,5
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 3,8	- 15,4
Autres charges	- 4,2	- 5,1
Frais de structure	- 100,8	- 99,9
Amortissement, dépréciations et provisions nettes	3,8	- 0,9
Produits couvrants des frais généraux	29,8	21,8
Coût des autres activités et juste valeur	- 5,4	- 3,9
Charges du foncier	0,6	0,7
Coûts EPRA (yc. coût de vacance) (A)	- 134,2	- 154,5
Coût de vacance	12,4	12,8
Coûts EPRA (hors coût de vacance) (B)	- 121,9	- 141,7
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	648,9	605,5
EBITDA des activités hôtels en Murs & Fonds et Coworking, produits des autres activités et juste valeur	87,8	62,0
Revenus locatifs bruts (C)	736,7	667,5
Ratio de coûts EPRA (yc. coût de vacance) (A/C)	18,2%	23,2%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de vacance) (B/C)	16,5%	21,2%

Le ratio de coûts EPRA augmente du fait de la baisse du chiffre d'affaires Hôtels et de l'augmentation des impayés de loyers sur le segment Commerces.

Le calcul du ratio de coûts EPRA est calculé hors activités Parkings.

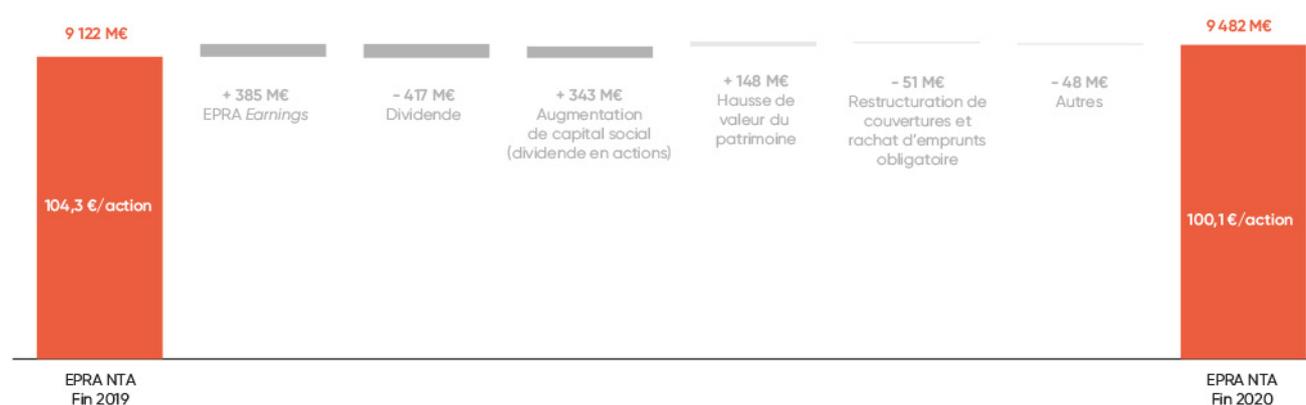
1.6.8 EPRA Earnings : 385 M€ en 2020

(En millions d'euros)	2019	2020
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 3.3)	747,0	359,8
Variation de valeurs des actifs	- 613,5	- 148,3
Résultat de cession	13,4	- 3,2
Frais d'acquisition de titres de sociétés consolidées	10,9	13,8
Variation de valeurs des instruments financiers	156,3	79,5
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail (bail > 100 ans)	3,9	4,0
Frais de location (bail > 100 ans)	- 2,7	- 2,8
Impôts différés passif	78,9	34,8
Impôts sur cession	5,2	14,1
Ajustement des amortissements	19,1	18,9
Ajustement des remboursements anticipés d'instruments financiers	35,5	8,7
Ajustement de la rémunération de départs des dirigeants	1,2	0,0
Ajustement d'EPRA Earnings des entreprises associées	- 2,8	5,7
EPRA EARNINGS	452,3	385,0
EPRA EARNINGS (EN €/ACTION)	5,31	4,21

1.6.9 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV

	2019	2020	Var.	Var. (%)
EPRA NRV (en M€)	9 996	10 452	456	+ 4,6%
EPRA NRV/action (en €)	114,2	110,3	- 3,9	- 3,4%
EPRA NTA (en M€)	9 122	9 482	360	+ 3,9%
EPRA NTA/action (en €)	104,3	100,1	- 4,2	- 4,0%
EPRA NDV (en M€)	8 265	8 464	200	+ 2,4%
EPRA NDV/action (en €)	94,5	89,3	- 5,2	- 5,5%
Nombre d'actions	87 499 953	94 773 299	7 273 346	+ 8,3%

Évolution de L'EPRA NTA



	(en M€)	(en €/action)
Capitaux propres	8 582	90,6
Mise en juste valeur des immeubles d'exploitation	124	
Droits	884	
Instruments financiers et ORNANE	240	
Impôts différés passif	621	
EPRA NRV	10 452	110,3
Re-calcul de la base Hors Droits de certains actifs	- 839	
Goodwill et immobilisations incorporelles	- 82	
Impôts différés passif	- 49	
EPRA NTA	9 482	100,1
Optimisation des droits	- 45	
Actifs incorporels	24	
Dettes à taux fixes	- 185	
Instruments financiers et ORNANE	- 240	
Impôts différés passif	- 572	
EPRA NDV	8 464	89,3

1.6.9.1 Passage des capitaux propres à l'EPRA NAV

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, ainsi que conformément à la Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyter, et au plan international conformément aux normes de l'International Valuation Standards Council (IVSC), ainsi que les standards du Red Book de la Royal Institution of chartered Surveyors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu directement par le Groupe a été évalué au 31 décembre 2020 par des experts immobiliers indépendants tels que Cushman, REAG, CBRE, HVS, JLL, BNP Real Estate, MKG et CFE. Il n'inclut pas :

- des actifs sous promesse signée qui sont valorisés à leur valeur de promesse
- des actifs acquis depuis moins de 75 jours, pour lesquels la valeur d'acquisition est réputée être la valeur de marché.

Les actifs sont estimés en valeurs hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (*Discounted Cash Flows*).

Les parcs de stationnement font l'objet d'une valorisation par capitalisation des EBE (Excédents Bruts d'Exploitation) dégagés par l'activité.

Les autres actifs et passifs sont évalués selon les principes des normes IFRS sur les comptes consolidés. L'application de la juste valeur concerne essentiellement la valorisation des couvertures sur la dette et les ORNANE.

Pour les sociétés co-détenues avec d'autres investisseurs, seule la quote-part du groupe a été prise en compte.

1.6.9.2 Mise en juste valeur des immeubles d'exploitation

Conformément aux normes IFRS, les immeubles d'exploitation sont évalués au coût historique. Un ajustement de valeur de 75,6 M€ a été réalisé dans l'EPRA NRV afin de prendre en compte la valeur d'expertise.

1.6.9.3 Mise en juste valeur des parcs de stationnement

Les parcs de stationnement sont évalués au coût historique dans les comptes consolidés. Dans l'ANR, un retraitement est effectué pour prendre en compte la valeur d'expertise de ces actifs nette d'impôts. L'impact sur l'EPRA NRV au 31 décembre 2020 était de 24,2 M€.

1.6.9.4 Mise en juste valeur des immeubles occupés et des hôtels en Murs & Fonds

Conformément à la norme IAS 40, les immeubles occupés par le propriétaire et les hôtels en Murs & Fonds ne sont pas comptabilisés à la juste valeur dans les états financiers consolidés. Selon les principes édictés par l'EPRA, l'EPRA NRV a été ajusté pour tenir compte de l'écart résultant de l'évaluation en valeur de marché de ces actifs pour un montant de 24,6 M€. La valeur de marché de ces actifs est déterminée par des experts indépendants.

1.6.9.5 Mise en juste valeur des dettes à taux fixe

Le Groupe a contracté des emprunts à taux fixe (obligation sécurisée et placement privé). Conformément aux principes édictés par l'EPRA, l'EPRA NDV a été ajusté pour tenir compte de la juste valeur des dettes à taux fixe. L'impact était de - 185,3 M€ au 31 décembre 2020.

1.6.9.6 Re-calculation de la base Hors Droits de certains actifs

Lorsque la cession de la société, plutôt que de l'actif qu'elle porte, est réalisable, les droits de mutation sont recalculés sur la base de l'actif net réévalué de la société. La différence entre ces droits recalculés et les droits de mutation déjà déduits de la valeur des actifs a généré un retraitement de 45,0 M€ au 31 décembre 2020.

1.6.9.7 Impôts différés passif

L'EPRA NTA suppose que les entités achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains niveaux d'impôts différés inévitables.

À cette fin, le Groupe utilise la méthode suivante :

- **Bureaux** : font l'objet d'une politique de rotation d'actif régulière, prendre en compte 50% des impôts différés
- **Hôtels** : prend en compte les impôts différés uniquement sur les actifs non *core*, prévus d'être cédés dans les quelques prochaines années
- **Résidentiel** : comptabilise la fiscalité latente sur les actifs pouvant être cédés à court terme, compte tenu du faible niveau de rotation des actifs dans ce secteur

1.6.10 Rappel des anciennes métriques EPRA NAV

	2019	2020	Var.	Var. (%)
EPRA NAV (en M€)	9 256	9 613	357	+ 3,9%
EPRA NAV/action (en €)	105,8	101,4	- 4,4	- 4,2%
EPRA NNNAV (en M€)	8 375	8 566	192	+ 2,3%
EPRA NNNAV/action (en €)	95,7	90,4	- 5,3	- 5,5%
Nombre d'actions	87 499 953	94 773 299	7 273 346	+ 8,3%

	(en M€)	(en €/action)
Capitaux propres	8 582,2	90,6
Mise en juste valeur des immeubles d'exploitation	75,6	
Mise en juste valeur des parcs de stationnement	24,2	
Mise en juste valeur des hôtels en Murs & Fonds	24,6	
Mise en juste valeur des dettes à taux fixe	- 185,3	
Re-calcul de la base Hors Droits de certains actifs	45,0	
EPRA NNNAV	8 566,3	90,4
Instruments financiers et dettes à taux fixe	425,2	
Impôts différés passif	621,3	
ORNANE	0,2	
EPRA NAV	9 613,0	101,4
Actif net réévalué IFRS	8 582,2	90,6

1.6.11 Tableau des Capex

(En millions d'euros)	2019		2020	
	100%	En PdG	100%	En PdG
Acquisitions ⁽¹⁾	50	30	50	39
Travaux sur patrimoine existant hors développements ⁽²⁾	214	147	205	141
Développements ⁽³⁾	379	308	313	271
Dépenses capitalisées sur actifs en développement ⁽⁴⁾ (sauf selon la méthode de mise en équivalence)	25	21	32	28
TOTAL	668	507	601	480

(1) Acquisitions droits inclus.

(2) Rénovation sur patrimoine hors développements.

(3) Total acquisitions et travaux (sauf selon la méthode de mise en équivalence) sur les projets en développement.

(4) Frais de commercialisation, frais financiers capitalisés et autres dépenses capitalisées.

1.6.12 Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA

Information EPRA	Paragraphe	(en %)	Montant (en M€)	Montant (en €/action)
EPRA Earnings	1.8.8	-	385 M€	4,2 €/action
EPRA NRV	1.8.9	-	10 452 M€	110,3 €/action
EPRA NTA	1.8.9	-	9 482 M€	100,1 €/action
EPRA NDV	1.8.9	-	8 464 M€	89,3 €/action
EPRA NAV	1.8.10	-	9 613 M€	101,4 €/action
EPRA NNNAV	1.8.10	-	8 566 M€	90,4 €/action
Réconciliation EPRA NAV/Actif Net Réévalué IFRS	1.8.10	-	-	-
Taux de rendement EPRA Net Initial Yield	1.8.6	3,6%	-	-
Taux de rendement EPRA Topped-up Net Initial Yield	1.8.6	3,9%	-	-
Taux de vacance EPRA fin de période	1.8.2	5,0%	-	-

1.7 Expertises immobilières

1.7.1 Méthode de valorisation des actifs

L'ensemble du patrimoine est expertisé par des experts indépendants selon un rythme semestriel (30 juin et 31 décembre), et selon des modalités de calcul fixées par un cahier des charges interne, fondé sur les directives des instances de tutelle :

- recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)
- directives du rapport COB du 3 février 2000 sur l'expertise immobilière (« rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par Georges Barthès de Reyter).

Covivio se conforme également au Code de déontologie des sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) applicable aux sociétés adhérentes de la Fédération des sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), notamment en matière de pratique des expertises immobilières.

De plus, les experts immobiliers sélectionnés à savoir, BNP Real Estate Valuation, Cushman & Wakefield, JLL Expertises et CBRE Valuation, sont tous membres de l'AFREXIM (Association Française des Experts Immobiliers), et répondent à ce titre à la charte de l'expertise « évaluation immobilière » approuvée par l'AFREXIM. De ce fait, les experts respectent les différents standards français. Leurs méthodes d'évaluation sont en accord avec les Codes de conduite internationaux « RICS » et « IVSC ».

Chaque actif fait l'objet lors de son acquisition, ou lors d'un changement d'expert, d'une expertise complète. Les évaluations intermédiaires correspondent à des actualisations sur dossier, avec parfois une visite de l'actif. Les actifs dont la valeur d'expertise est supérieure à 30 M€ ⁽¹⁾ font l'objet d'une expertise complète tous les trois ans, les autres tous les cinq ans.

Une expertise complète consiste en :

- la constitution d'un dossier comprenant les pièces juridiques, techniques et financières indispensables à une analyse objective des facteurs valorisants ou dévalorisants des biens considérés
- la visite intérieure des locaux et leur environnement
- la recherche et l'analyse des éléments de comparaison
- la rédaction d'un rapport dans lequel l'évaluation finale doit être la résultante logique des observations mentionnées et d'une analyse pertinente du marché catégoriel concerné.

1.7.1.1 Méthode par capitalisation du revenu

Cette approche consiste à prendre en considération le revenu produit ou susceptible d'être produit par l'immeuble et à le capitaliser à un taux approprié : ce taux est déduit des rendements constatés, des caractéristiques du bien et de ses potentialités prévisibles ; il résulte de l'analyse des ventes d'autres biens immobiliers locatifs et doit être restitué dans un contexte général des rendements attendus des différents placements dans un environnement économique donné.

Les principaux critères de choix des taux de rendement sont les suivants :

- situation géographique
- âge et état de l'ensemble immobilier
- convertibilité éventuelle de l'ensemble immobilier
- taille et rentabilité de l'établissement.

1.7.1.2 Méthode de l'actualisation des flux futurs (méthode des *Discounted Cash Flow* – DCF)

Cette méthode prend en considération les revenus à venir en tenant compte des loyers comptabilisés, des loyers attendus, des travaux mis contractuellement à la charge du bailleur et des produits résiduels provenant d'une éventuelle vente à la fin de la période de détention. Elle consiste en l'actualisation des flux générés par l'immeuble à laquelle s'ajoute la valeur de sortie actualisée des biens sur la dernière année.

Dans le cas d'un immeuble en développement répondant à la norme IAS 40 et faisant l'objet d'une expertise, un décaissé de travaux à venir est transmis par Covivio et intégré dans le cash-flow.

1.7.1.3 Méthode dite « par comparaison de valeurs unitaires »

Cette méthode consiste à se référer aux prix de vente constatés sur le marché pour des immeubles équivalents. Les éléments de comparaison utilisés proviennent notamment de bases internes de données dans lesquelles chaque référence est analysée, classée par situation et par catégorie, et exprimée à l'unité de surface brute ou de surface pondérée.

Il s'agit davantage d'une méthode de recoupement des deux méthodes décrites ci-dessus que d'une méthode principale.

(1) Hors patrimoine résidentiel.

1.7.2 Rémunérations des experts au niveau de Covivio

Experts (en € – 100% – HT)	2020 Total	(en %)
CBRE	834 914	45%
REAG	245 090	13%
YARD Valltech	177 376	10%
Cushman	140 790	8%
BNPP Real Estate	127 800	7%
CFE	108 460	6%
HVS	97 647	5%
MKG	91 100	5%
VIF	42 450	2%
TOTAL	1 865 628	100%

1.7.3 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2020 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel allemand

1.7.3.1 Contexte général de la mission

1.7.3.1.1 Cadre général

La société Covivio a demandé, par contrats d'expertises, de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs de son patrimoine, dans le cadre de l'évaluation semestrielle du portefeuille. Nos missions sont réalisées en toute indépendance.

Les sociétés d'Expertises Cushman & Wakefield, CBRE Valuation, BNP Paribas Real Estate Valuation et JLL Expertises n'ont aucun lien capitalistique avec la société Covivio et confirment que les évaluations ont été réalisées par et sous la responsabilité d'évaluateurs qualifiés.

Les honoraires annuels facturés à la société Covivio sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10% du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise. La rotation des experts est organisée par Covivio. Nous n'avons pas identifié de conflit d'intérêts sur cette mission.

La mission est en conformité avec la recommandation de l'AMF sur la représentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées publiées le 8 février 2010.

La société Covivio Immobilien SE a demandé, par contrat d'expertise ou avenants à la société CBRE de procéder à l'estimation de la juste valeur des actifs composant son patrimoine en Allemagne. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'évaluation semestrielle de son patrimoine. Les honoraires annuels facturés à la société Covivio Immobilien SE sont déterminés avant la campagne d'évaluation. Ils représentent moins de 10% du chiffre d'affaires de chaque société d'expertise. La rotation des experts est organisée par la société Covivio Immobilien SE.

1.7.3.1.2 Mission actuelle

En Bureaux France, la mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 140 actifs Bureaux France. Pour cette mission, la société Covivio a demandé de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans.

La mission a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncée au 31 décembre 2020.

Les actifs expertisés sont tous situés sur le territoire national. Il s'agit d'actifs de placement détenus en pleine propriété ou en bail à construction, par la société Covivio. Les actifs des différents portefeuilles sont loués à divers preneurs dans le cadre de baux commerciaux pourvus ou non de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 ans ou de baux dérogatoires.

Il est rappelé ici que lorsque la société est preneuse aux termes d'un contrat de crédit-bail, l'Expert effectue exclusivement l'évaluation des biens sous-jacents au contrat et non le contrat de crédit-bail. De la même façon, lorsqu'un bien immobilier est détenu par une société *ad hoc*, la valeur de ce dernier a été estimée selon l'hypothèse de la vente de l'actif immobilier sous-jacent et non pas celle de la société.

En Résidentiel allemand, la mission des experts a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 41 317 unités en Allemagne. Pour cette mission, la société Covivio Immobilien SE a demandé aux experts de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans. La mission des experts a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncée au 31 décembre 2020. Les actifs expertisés sont situés en Allemagne. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Covivio Immobilien SE ou par ses filiales. Il s'agit essentiellement d'immeubles à usage résidentiel. Les actifs sont loués à plusieurs locataires dans le cadre principalement de baux d'habitation.

1.7.3.2 Conditions de réalisation

1.7.3.2.1 Éléments d'étude

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui ont été communiqués, et qui sont supposés sincères et correspondre à l'ensemble des informations et documents en possession ou à la connaissance de la société, susceptibles d'avoir une incidence sur la juste valeur du portefeuille. Ainsi, les titres de propriété et les actes d'urbanisme ne sont pas consultés.

En Résidentiel allemand, la mission d'expertise préalablement décrite a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui ont été communiqués aux experts au cours du mois d'octobre 2020.

1.7.3.2 Référentiels

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000
- la Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière
- les principes posés par le Code de déontologie des SIIC et par la Royal Institution of chartered Surveyors RED BOOK 2014
- les International Valuation Standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC)
- les normes IAS/IFRS 40 et IFRS 13 ⁽¹⁾.

Par ailleurs, suivant ladite norme, un classement des justes valeurs des actifs détenus par la société a été opéré. En effet, pour accroître la cohérence et la comparabilité des évaluations à la juste valeur et des informations à fournir qui les concernent, IFRS 13 présente une hiérarchie des justes valeurs qui classe selon trois niveaux d'importance les données d'entrée des techniques d'évaluation utilisées pour déterminer la juste valeur.

Cette hiérarchie place au plus haut niveau les prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques (données d'entrée de niveau 1), et au niveau le plus bas les données d'entrée non observables (données d'entrée de niveau 3).

La juste valeur obtenue est classée dans son ensemble au même niveau hiérarchique que la donnée d'entrée du plus bas niveau qui est significative pour la juste valeur dans son ensemble. L'appréciation du caractère significatif d'une donnée d'entrée déterminée pour la juste valeur dans son ensemble nécessite l'exercice du jugement et tient compte des facteurs spécifiques à l'actif ou au passif.

1.7.3.2.3 Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par *Discounted Cash Flows* ainsi que la méthode par le rendement (capitalisation des revenus), avec recoupement par comparaison directe.

En Résidentiel allemand, pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, s'agissant de biens d'investissement, nous avons retenu la méthode par *Discounted Cash Flows*.

1.7.3.3 Synthèse de la valorisation du patrimoine Bureaux à fin 2020

Covivio détient 186 actifs de bureaux à fin 2020. 140 actifs sont comptabilisés à leur valeur d'expertise, 43 actifs sont comptabilisés à hauteur de leur promesse, 3 actifs sont en valorisation interne.

Bureaux	Paris	Île-de-France - Autres	Régions		Total
	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	% total
BNPP Real Estate	701 700 000	914 680 000	106 150 000	1 722 530 000	24%
Cushman & Wakefield	890 100 000	1 902 215 000	502 124 000	3 294 439 000	46%
CBRE	1 112 564 500	303 900 000	281 023 000	1 697 487 500	23%
JLL	59 470 000	1 220 000	24 040 000	84 730 000	1%
TOTAL PATRIMOINE EXPERTISÉ	2 763 834 500	3 122 015 000	913 337 000 €	6 799 186 500	93%
Actifs sous promesse	0	152 471 515	153 091 445	305 562 960	4%
Actifs valorisés en interne	0	0	144 185 000	144 185 000	2%
TOTAL PATRIMOINE	2 763 834 500	3 274 486 514	1 210 613 445	7 248 934 460	100%

1.7.3.3.1 Synthèse par experts

Experts	Nombre d'actifs	Juste valeur 100% Hors Droits	Juste valeur PdG Hors Droits
BNPP Real Estate	26	1 722 530 000	1 311 385 861
Cushman & Wakefield	58	3 294 439 000	2 556 999 546
CBRE	42	1 697 487 500	1 632 642 500
JLL	14	84 730 000	84 730 000
*TOTAL PATRIMOINE	140	6 799 186 500	5 585 757 907

1.7.3.3.2 Observations générales

Les valeurs s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

Ce rapport condensé est un élément indissociable de l'ensemble des travaux réalisés dans le cadre des missions d'expertise et, notamment, des rapports résumés ou détaillés s'y rapportant.

Chacun des quatre experts confirme les valeurs des immeubles dont il a lui-même réalisé l'expertise ou l'actualisation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets.

(1) Conformément à la norme IFRS 13 applicable au plus tard aux périodes ouvertes à compter du 1er janvier 2013, les actifs détenus par Covivio en France et en Allemagne ont été évalués à leur juste valeur, laquelle correspond au « prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation ».

1.7.3.4 Synthèse de valorisation du patrimoine résidentiel à fin 2020

	Valeur Expert	Juste valeur	% total
Berlin	3 911 540 000	3 908 564 812	57%
Dresde & Leipzig	664 920 000	587 409 999	9%
Hambourg	506 320 000	506 320 001	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 852 652 200	1 876 914 769	27%
TOTAL	6 935 432 200	6 879 209 580	100%

L'écart entre la valeur remise par les experts et la juste valeur résulte de l'impact des ventes et promesses ainsi que des acquisitions réalisées.

1.7.3.4.1 Synthèse par experts

Experts	Nombre de lots	Valeur Expert 100% Hors Droits	Juste valeur 100% Hors Droits	Juste valeur PdG Hors Droits
CBRE	40 683	6 935 432 200	6 879 209 580	4 424 473 789

CBRE a évalué 40 683 lots détenus par Covivio Immobilien SE dont 39 055 logements.

1.7.3.4.2 Observations générales

Les valeurs restituées par les experts s'entendent sous réserve de stabilité du marché et de l'absence de modifications notables des immeubles entre la date des expertises et la date de valeur.

1.8 Liste du patrimoine

1.8.1 Bureaux France

Zone	Surface à 100% (en m ²)
Actifs core en exploitation	977 506
Paris	236 960
Croissant Ouest et la Défense	175 251
1 ^{re} couronne	321 617
Grandes métropoles régionales	227 425
● Lyon	28 107
● Bordeaux	49 024
● Marseille	32 946
● Lille	20 392
● Montpellier	58 231
● Nantes	17 670
● Toulouse	15 764
● Metz (Siège social de Covivio)	5 286
Actifs en développement	422 546
Actifs non core	165 145

Liste des actifs core et en développement : 96% du patrimoine Bureaux France en part du groupe

Nom	% de détection	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100%
Actifs En Exploitation					977 506
Paris/Gutenberg 1 ^{er}	100%	55/57 rue J.J. Rousseau	75001	Paris	5 133
Paris/Littré 6 ^e	100%	37 rue Du Cherche Midi	75006	Paris	3 510
Paris/Percier	100%	5/7 avenue Percier	75008	Paris	8 542
Paris/The Line	100%	11 avenue Delcasse	75008	Paris	4 842
Paris/Anjou	100%	11/15 rue D'anjou	75008	Paris	10 067
Paris/Provence 9 ^e	100%	15/17 rue Poissonnière	75009	Paris	7 346
Paris/Jemmapes	100%	103/107 Bd Villette	75010	Paris	9 158
Paris/Philippe Auguste 11 ^e	100%	42/46 avenue Philippe Auguste	75011	Paris	13 921
Paris/Voltaire 11 ^e	100%	6/10 Pas St-Pierre Amelot	75011	Paris	10 376
Paris/Art&Co	100%	15/17 rue Traversière	75012	Paris	13 599
Paris/Bobillot 13 ^e	100%	95/97 rue Bobillot	75013	Paris	3 652
Paris/Raspail 14 ^e	100%	12 Bis À 16 rue Campagne Première	75014	Paris	14 107
Paris/Keller 15 ^e	100%	6 rue Robert Keller	75015	Paris	3 387
Paris/Le Ponant	100%	19 rue Leblanc	75015	Paris	4 650
Paris/Carré Suffren	60%	8/12 rue Du Capitaine Scott	75015	Paris	24 938
Paris/Steel	100%	29 rue Des Sablons	75016	Paris	3 681
Paris/Carnot	100%	23 rue Médéric	75017	Paris	11 912
Paris/Maillot 17 ^e	100%	18 rue Gustave Charpentier	75017	Paris	9 754
Paris/Montmartre	100%	114 rue Marcadet	75018	Paris	5 926
Paris/Cap 18	100%	189 rue D'Aubervilliers – 73 rue De L'évangile	75018	Paris	65 194
Paris/Ménilmontant	100%	26 rue Sorbier	75020	Paris	3 265
Total Paris					236 960
La Defense/Cb21	75%	16 Place De L'Iris	92400	Courbevoie	68 076
Boulogne/Grenier	100%	32 avenue P. Grenier	92100	Boulogne-Billancourt	7 760
Boulogne/Molitor	100%	25 Bis avenue André Morizet	92100	Boulogne-Billancourt	4 434
Issy-Les-Moulineaux/Atlantis	100%	11 rue Camille Desmoulins	92130	Issy-Les-Moulineaux	11 461
Issy-Les-Moulineaux/Edo	100%	3 Allée De Grenelle	92130	Issy-Les-Moulineaux	10 937
Levallois Perret/Thais	100%	25/27/29 rue Anatole France	92300	Levallois-Perret	5 555
Levallois-Perret/Pereire	100%	37 À 43 rue Pierre Brossolette	92300	Levallois-Perret	8 156
Rueil/Degremont	100%	183 avenue du 18 Juin 1940	92500	Rueil-Malmaison	14 213
Rueil/Lesseps	100%	1 Cours de Ferdinand De Lesseps	92500	Rueil-Malmaison	40 603
Nanterre/Rousseau	100%	40 rue J.J. Rousseau	92000	Nanterre	4 057
Total Croissant Ouest et La Défense					175 252
Saint-Ouen/Victor Hugo	100%	69-73 Boulevard Victor Hugo	93400	St-Ouen	14 898
Saint-Denis/Pleyel	100%	171-175 boulevard Anatole France	93200	Saint-Denis	11 745
Charenton/Liberté	100%	8 avenue Winston Churchill	94220	Charenton-Le-Pont	26 590
Fontenay Sous Bois/Le Floria	100%	18 avenue Des Olympiades	94120	Fontenay-Sous-Bois	9 175
Vélizy/Dassault Campus	50%	10/12 rue Latécoère	78140	Vélizy-Villacoublay	69 396
Vélizy/Campus Eiffage	50%	Place De L'Europe	78140	Vélizy-Villacoublay	33 270
Vélizy/New Vélizy	50%	10/12 rue Latécoère	78140	Vélizy-Villacoublay	46 751
Vélizy/Thales Ted	100%	2/8 rue Latécoère	78140	Vélizy-Villacoublay	36 665
Cœur D'Orly/Askia	50%	Bat 3 "Askia"	94310	Orly	18 863
Meudon/Ducasse	100%	16-20 rue du maréchal Juin	92320	Meudon	5 100
Chatillon/IRO	100%	82-90 rue pierre Semard	92360	Chatillon	25 626
Orly/Cœur D'Orly Belaia	50%	Cœur d'Orly	94310	Orly	23 538
Total 1^{er} Couronne					321 617
Lyon/Silex 1	50%	15 rue Des Cuirassiers	69003	Lyon	10 721
Lyon/288	100%	288 rue Duguesclin	69006	Lyon	12 851

Nom	% de détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100%
Lyon/Sévigné 3 ^e	100%	1 rue Duphot – 36 rue Mazenod	69003	Lyon	4 534
Bordeaux/Cité Numérique	100%	406 Boulevard Jean-Jacques Bosc	33130	Bordeaux	18 430
Bordeaux/Quai 8.2	35%	Zac Saint Jean Belcier	33000	Bordeaux	30 594
Marseille/Euromed	50%	Bld De Dunkerque Et Du Littoral – Place Méditerranée	13002	Marseille	32 946
Montpellier/Majoria	100%	Parc De La Pompignane rue De Pinville	34000	Montpellier	45 833
Montpellier/Trencavel	100%	196 rue Raymond Trencavel	34000	Montpellier	9 462
Grabels/Dual Center	100%	Grabels	34000	Montpellier	2 936
Lezennes/Hélios	100%	rue De L'épine, Rd 952	59260	Lille	9 191
Villeneuve-D'ascq/Flers	100%	2 Ch De La Mare	59650	Lille	11 201
Toulouse/Marquette	100%	22 Bd De La Marquette	31000	Toulouse	4 410
Toulouse/Riverside	100%	22 Bd De La Marquette	31000	Toulouse	11 359
Nantes/Gloriette	100%	6 8 rue Gaston Veil	44000	Nantes	4 489
Nantes/Tanneurs	100%	10 Bis av. Des Tanneurs	44000	Nantes	13 181
Metz/Le Divo (Siège social Covivio)	100%	18-20 avenue François Mitterrand	57000	Metz	5 286
Total Grandes Métropoles Régionales					227 424
Actifs en Développement ⁽¹⁾					332 954
Paris/Gobelins 5 ^e	100%	40 BD PORT ROYAL	75005	Paris	4 433
Paris/Jean Goujon	100%	19-21 rue Jean Goujon	75008	Paris	8 455
Saint Ouen/So Pop	50%	65 rue Arago	93400	Saint Ouen	32 213
Paris/N2 Batignolles	50%	ZAC Clichy Batignolles	75017	Paris	15 694
Levallois Perret/Alis		35, rue Baudin	92300	Levallois Perret	20 133
Montrouge/Flow	100%	58/60 avenue De La Marne/ 165/173 avenue Pierre Brossolette	92120	Montrouge	23 581
DS Extension 2023	50%	10/12 rue Latécoère	78140	Vélizy-Villacoublay	27 548
Lyon/Silex 2	50%	9 rue Des Cuirassiers	69003	Lyon	30 927
Montpellier/Orange	100%	Parc De La Pompignagne – rue De Pinville	34000	Montpellier	16 500
Montpellier/Bâtiment de services	100%	Parc De La Pompignagne – rue De Pinville	34000	Montpellier	5 935
Velizy/Terrain	100%	10/12 rue Latécoère	78140	Vélizy-Villacoublay	N.A
Total Projets Engagés					185 419
Meudon/Opale	100%	23-25 avenue Morane Saulnier/22-24 avenue Maréchal Juin	92360	Meudon-La-Forêt	37 224
Lyon/Silex3	100%	Rue des cuirassiers	69000	Lyon	n.a
Bordeaux/Terres neuves	100%	406 Boulevard Jean-Jacques Bosc	33130	Bordeaux	10 000
Meudon Canopée	100%	16-20 rue du Maréchal Juin	92360	Meudon-La-Forêt	53 483
Montpellier/Foncier Pompignane	100%	Parc De La Pompignagne – rue De Pinville	34000	Montpellier	41 350
Paris/Laborde	100%	11 R EDIMBOURG	75008	Paris	5 478
Total Projets Maîtrisés					147 535

(1) Hors projet Bordeaux/Jardins de l'Ars (19 200 m²), dont l'achat du terrain sera réalisé en 2020.

1.8.2 Bureaux Italie

Synthèse

Zone	Surface à 100% (m ²)
Actifs en exploitation	339 302
CBD	110 747
Centre	8 868
Semi-Centre	83 385
Periphery	136 303
Actifs en développement	138 456
TOTAL MILAN	477 758
Actifs hors Milan	918 924

Liste des actifs core et en développement à Milan : 73% du patrimoine Bureaux Italie en part du groupe

Nom/Adresse			Surface à 100% (en m ²)
Actifs en exploitation			339 302
VIA TONALE 11	51%	MILAN CBD	19 202
VIA PARINI 6	51%	MILAN CBD	7 082
CORSO MONFORTE 17	51%	MILAN CBD	3 415
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE A) 1	100%	MILAN CBD	16 349
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE B) 1	100%	MILAN CBD	16 567
PIAZZA SIGMUND FREUD (CORPO C) 1	100%	MILAN CBD	5 784
PIAZZA SIGMUND FREUD (ACCESSORI) 1	100%	MILAN CBD	2 342
PIAZZA S. FEDELE 2	100%	MILAN CBD	5 074
VIA DELL'UNIONE 1	100%	MILAN CBD	2 899
VIA AMEDEI 8	100%	MILAN CBD	6 550
VIA CORNAGGIA 6	100%	MILAN CBD	7 216
VIA DANTE 7 (retail)	100%	MILAN CBD	2 048
PIAZZA SAN FEDELE 4	100%	MILAN CBD	3 426
VIA DANTE 7	100%	MILAN CBD	4 693
LARGO PAOLO GRASSI 1	100%	MILAN CBD	2 213
PIAZZA DUCA D'AOSTA 8	100%	MILAN CBD	2 556
VIA MERCATO 3	100%	MILAN CBD	436
PIAZZA DUCA D'AOSTA 8	100%	MILAN CBD	2 894
Total CBD			110 747
PIAZZA SAN PIETRO IN GESSATE 2	100%	MILAN CENTER	3 450
CORSO MAGENTA 59	100%	MILAN CENTER	4 767
CORSO MAGENTA 63	100%	MILAN CENTER	651
Total Center			8 868
VIA MANTEGNA 11	51%	MILAN SEMICENTER	5 978
VIA CESARE BALBO 8	51%	MILAN SEMICENTER	6 014
SYMBIOSIS AB	100%	MILAN SEMICENTER	20 501
VIA MESSINA (TORRE B) 38	100%	MILAN SEMICENTER	5 312
VIA MESSINA (TORRE D) 38	100%	MILAN SEMICENTER	4 976
VIA MESSINA (TORRE A) 38	100%	MILAN SEMICENTER	5 059
VIA MESSINA (TORRE C) 38	100%	MILAN SEMICENTER	4 874
THE SIGN A	100%	MILAN SEMICENTER	9 273
VIA MAROSTICA 1	100%	MILAN SEMICENTER	8 559
VIA VITTORIA COLONNA 4	100%	MILAN SEMICENTER	3 553
SYMBIOSIS SCHOOL	100%	MILAN SEMICENTER	7 941
VIA ARESE 5/7	100%	MILAN SEMICENTER	559

Nom/Adresse			Surface à 100% (en m ²)
VIA BRENTA 3	100%	MILAN SEMICENTER	468
VIA PLINIO 48	100%	MILAN SEMICENTER	318
Total Semicenter			83 385
VIA CASCINA BELLARIA 4	51%	MILAN PHERIPHERY	4 507
VIA FOLLI 17	51%	MILAN PHERIPHERY	4 807
VIA MARCO AURELIO 24-26	51%	MILAN PHERIPHERY	61 400
VIA LORENTEGGIO 266	100%	MILAN PHERIPHERY	30 234
VIALE DELL'INNOVAZIONE 3	100%	MILAN PHERIPHERY	19 826
VIA ROMBON 11	100%	MILAN PHERIPHERY	7 064
PIAZZA MONTE TITANO 10	100%	MILAN PHERIPHERY	5 951
Via ERITREA 48/8	100%	MILAN PHERIPHERY	2 514
Total Semicenter			136 303
Milan – Actifs en développement ⁽¹⁾			138 456
VIA DELL'UNIONE 1	100%	MILAN CBD	4 511
THE SIGN B	100%	MILAN SEMICENTER	12 327
THE SIGN C	100%	MILAN SEMICENTER	4 596
SYMBIOSIS D	100%	MILAN SEMICENTER	18 547
Total projets engagés			39 981
Symbiosis Land	100%	MILAN SEMICENTER	75 000
CORSO ITALIA 19	100%	MILAN CBD	11 857
THE SIGN D	100%	MILAN SEMICENTER	11 617
Total projets maîtrisés			98 474

(1) Hors projet Vitae, engagé en 2019 et dont le terrain sera acquis en 2021.

1.8.3 Bureaux Allemagne

Synthèse

Zone	Surface à 100% (en m ²)
Actifs core en exploitation	369 563
Berlin	43 383
Frankfurt	118 649
Düsseldorf	68 786
Hamburg	68 867
Munich	37 104
Potsdam	18 617
Oberhausen	12 945
Datteln	1 213
Actifs en développement	78 582

Liste des actifs en exploitation et en développement en Allemagne

Nom	% de détention	Adresse	Code postal	Ville/Agglomération	Surface à 100%
Actifs En Exploitation					369 563
Tino	98%	Tino-Schwierzina-Str. 32	13089	Berlin	10 010
Adamstr. 3	95%	Adamstr. 3	13595	Berlin	1 464
Alt-Moabit 105	90%	Alt-Moabit 105	10559	Berlin	5 603
Pariser Str. 39/40	94%	Pariser Str. 39/40	10707	Berlin	1 037
Eberswalder Str. 6-9	95%	Eberswalder Str. 6-9	10437	Berlin	6 257
Fischerinsel	90%	Gertraudenstr. 18, 20	10178	Berlin	10 596
Elisabeth	84%	Knesebeckstr. 3	10623	Berlin	2 329
Kurfürstendamm 103-104	90%	Kurfürstendamm 103-104	10711	Berlin	2 700
Kurfürstendamm 96	90%	Kurfürstendamm 96	10709	Berlin	2 634
Lietzenburger Str. 90	100%	Lietzenburger Str. 90	10719	Berlin	753
Total Berlin					43 383
Com Con Center	93%	Colmarer Straße 5, 11	60528	Frankfurt	16 264
Frankfurt Airport Center	93%	Hugo-Eckener-Ring 1	60549	Frankfurt	48 136
Y2	93%	Emil-von Behring-Straße 8-14	60439	Frankfurt	30 930
City Gate	93%	Nibelungenplatz 3	60318	Frankfurt	23 320
Total Frankfurt					118 649
Airport Business Center	93%	Franz-Rennefeld-Weg 2-6	40472	Düsseldorf	13 069
Herzogterrassen	93%	Herzogstraße 15	40217	Düsseldorf	55 717
Total Düsseldorf					68 786
Pentahof	93%	Suhrenkamp 71-77	22335	Hamburg	25 345
Zeughaus	93%	Christoph-Probst-Weg 1-4, 26-31	20251	Hamburg	43 522
Total Hamburg					68 867
Sunsquare	93%	Sonnenallee 1, Kirchheim	85551	Munich	19 492
Eight Dornach	93%	Einsteinring 4-12, Aschheim	85609	Munich	17 612
Total Munich					37 104
Lotte	100%	Lotte-Pulewka-Str. 22	14473	Potsdam	8 479
Lotte	100%	Edisonallee 10	14473	Potsdam	2 425
Zeppelinstr. 136	94%	Zeppelinstr. 136	14471	Potsdam	6 594
Zeppelinstr. 136	94%	Zeppelinstr. 136	14471	Potsdam	1 119
Total Potsdam					18 617
Essener Str. 66	100%	Essener Str. 66	46047	Oberhausen	12 945
Total Oberhausen					12 945
Westring 14	94%	Westring 14	45711	Datteln	1 213
Total Datteln					1 213
Berlin – Actifs en développement					78 582
Beagle			100%	Berlin	4 932
Reno			100%	Berlin	14 150
Alexanderplatz D3			100%	Berlin	59 500
Total projets maîtrisés					78 582

1.8.4 Résidentiel Allemagne

Nombre d'unités à Berlin par code postal : 56% du portefeuille Résidentiel Allemagne en valeur part du groupe

Synthèse

Régions	Nombre d'unités
Berlin	17 034
Dresde	3 386
Leipzig	1 022
Hambourg	2 366
Rhénanie du Nord-Westphalie	16 875
● Essen	5 813
● Duisburg	3 165
● Mülheim	2 165
● Oberhausen	1 958
● Autres villes	3 774
TOTAL	40 683

Nombre d'unités par code postal à Berlin

Code postal	Nombre d'unités	Code postal	Nombre d'unités
Berlin	17 034	10713	68
10115	48	10715	39
10117	27	10717	30
10119	31	10719	51
10178	142	10777	100
10243	108	10779	39
10245	216	10781	19
10247	203	10783	42
10249	92	10785	172
10317	268	10789	334
10365	34	10823	47
10405	271	10825	39
10409	59	10827	95
10435	11	10829	191
10437	427	10961	109
10439	106	10963	25
10551	145	10965	167
10553	129	10967	174
10555	38	10969	14
10557	320	10997	228
10559	138	10999	219
10585	54	12043	267
10587	63	12045	88
10589	86	12047	246
10623	7	12049	475
10625	118	12051	402
10627	21	12053	313
10629	44	12055	219
10707	51	12057	15
10709	244	12059	400
10711	47	12099	106

Code postal	Nombre d'unités	Code postal	Nombre d'unités
12103	4	13351	308
12105	108	13353	465
12107	136	13355	29
12109	204	13357	521
12157	83	13359	217
12159	81	13403	158
12161	164	13407	81
12163	194	13409	189
12165	25	13465	5
12167	434	13467	8
12169	108	13469	32
12203	44	13507	43
12205	12	13509	34
12207	93	13581	25
12209	13	13583	209
12247	114	13585	346
12249	535	13587	25
12277	139	13591	49
12307	10	13595	106
12347	41	13597	59
12351	371	13599	20
12355	30	13629	60
12435	10	14052	28
12439	25	14059	27
12459	400	14109	12
12487	64	14129	35
12489	40	14163	12
12555	158	14165	9
12557	8	14167	18
12623	28	14193	17
12683	205	14195	19
13086	826	15831	31
13088	37	15537	1
13156	57	14467	7
13158	11	14482	40
13187	84	12529	54
13189	38	14482	40
13347	372	12529	54
13349	64		

1.8.5 Hôtels en Europe

Une liste des actifs hôteliers est disponible dans le document d'enregistrement universel de Covivio Hotels

1.9 Facteurs de risque, contrôle interne et gestion des risques

1.9.1 Facteurs de risques

Conformément au règlement européen (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, des deux règlements délégués associés entrés pleinement en application le 21 juillet 2019 (ensemble dits « Prospectus 3 ») et aux orientations de l'ESMA sur les facteurs de risques, les risques spécifiques au groupe Covivio, dont la réalisation pourrait avoir un effet significatif sur la situation financière ou sur les résultats de la société, après l'application des mesures de gestion des risques, sont présentés ci-dessous.

La cartographie des risques du Groupe est examinée régulièrement. Covivio l'a actualisée en 2020 à l'échelle du Groupe, et y a intégré l'ensemble des filiales et activités afin de tenir compte à la fois de l'évolution des métiers exercés ainsi que de l'environnement dans lequel le Groupe opère, en ce compris l'environnement sanitaire mondial. Les risques spécifiques liés à l'activité hôtelière exercée par Covivio Hotels, filiale à 43,5% de Covivio font l'objet d'une catégorie de risques spécifique telle que présentée ci-après (catégorie VI.). Les résultats de l'analyse de cette cartographie ont été présentés et discutés avec le Comité d'Audit de Covivio réuni en septembre 2020, puis avec le Conseil d'Administration réuni en octobre 2020.

L'analyse a permis d'identifier les risques majeurs et les plans d'actions à mettre en place ou à renforcer afin d'en améliorer la maîtrise. Un état des lieux sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'action spécifiques avaient été définis précédemment a également été réalisé.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques peuvent exister, non identifiés ou dont la réalisation n'est pas considérée à ce jour comme susceptible d'avoir des effets défavorables significatifs.

1.9.1.1 Hiérarchisation des risques

L'identification et la cotation des risques est établie par la direction des risques. Elles sont réalisées sur la base d'entretiens avec chaque direction opérationnelle, des résultats des plans annuels d'audit –qui permettent notamment d'identifier leur niveau de maîtrise via l'analyse de l'efficacité des processus de contrôle interne déployés par le Groupe– ainsi que d'une analyse de situations comparables au sein d'autres entreprises (« benchmark »).

Les risques sont présentés en un nombre limité de catégories (I. à VI.) conformément aux orientations de l'ESMA ⁽¹⁾ :

La cotation des risques résulte d'une analyse combinée de leur impact négatif potentiel et de leur probabilité de réalisation, tout en tenant compte des dispositifs de maîtrise mis en œuvre par Covivio.

1.9.1.1.1 Impact et niveau de maîtrise

a réalisation du risque est susceptible d'avoir un impact sur la valorisation de la société, sur son résultat ainsi que sur son image et/ou sur la continuité de son activité.

Ainsi, la cotation de l'impact résulte d'une estimation financière de l'effet d'une telle réalisation sur l'ANR ou sur l'EPRA *Earning* consolidé en part du groupe Covivio, en fonction des flux financiers concernés. Certains risques non financièrement quantifiables sont estimés en fonction de leurs conséquences potentielles sur la continuité de l'activité et/ou sur l'image de Covivio, conséquences qui pourraient entraver la capacité du Groupe à mettre en œuvre sa stratégie et à nouer des relations d'affaires avec ses parties prenantes (acquéreurs, vendeurs, clients, locataires, salariés, fournisseurs...). Une fois quantifié, l'impact brut est corrigé du niveau de maîtrise et du dispositif de couvertures assurantielles.

En résulte une cotation de l'impact net sur une échelle de 1 à 4 (du plus faible au plus élevé). L'impact financier de l'activité hôtelière de Covivio, portée par Covivio Hotels détenue à 43,5% par Covivio, tient ainsi compte du pourcentage de détention de Covivio dans sa filiale.

1.9.1.1.2 Probabilité et niveau de maîtrise

La probabilité de survenance du risque fait l'objet d'une cotation de 1 à 4 qui tient également compte du dispositif de maîtrise mis en place par Covivio tenant essentiellement en l'efficacité de ses procédures et plus généralement de son dispositif de contrôle interne.

1.9.1.1.3 Qualification globale du risque

Le risque est qualifié en tenant compte de l'effet combiné de l'impact net et de la probabilité nette de survenance :

- risque faible : < 1,5
- risque modéré : entre 1,6 et 2,5
- risque élevé : entre 2,6 et 3,5
- risque très élevé : > 3,6.

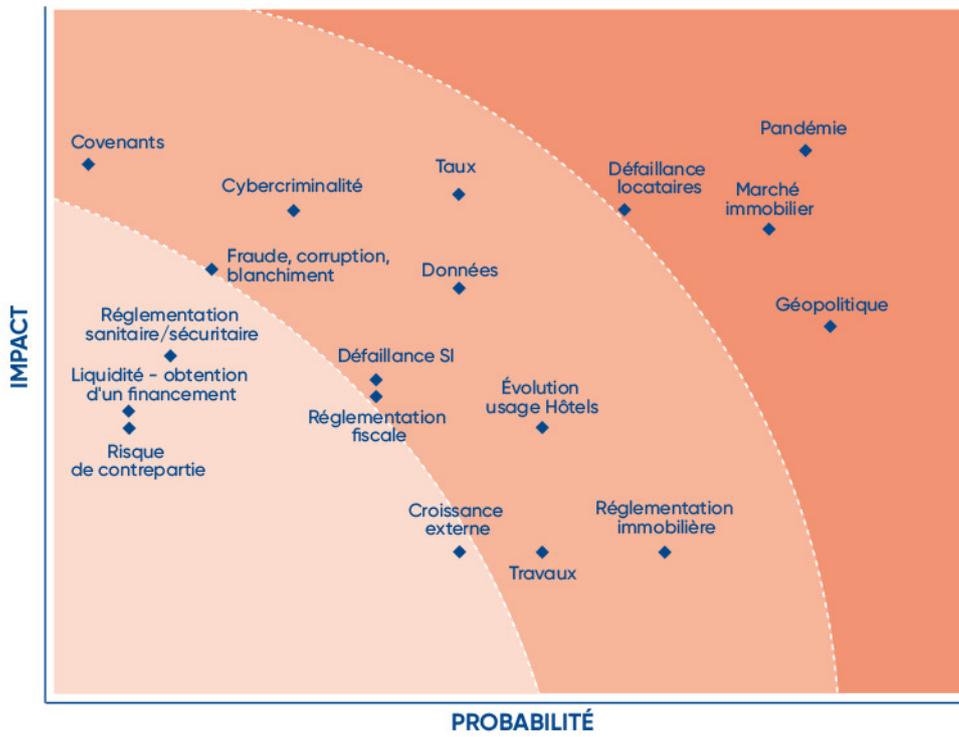
(1) ESMA31-62-1293 FR « Orientations sur les facteurs de risque dans le cadre du règlement Prospectus ».

1.9.2 Synthèse des principaux risques auxquels est soumis Covivio

Les principaux risques sont identifiés dans le tableau ci-après. Ils sont regroupés en 6 catégories :

- I. risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio
- II. risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité
- III. risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel opère Covivio
- IV. risques liés au développement de Covivio
- V. risques financiers
- VI. risques spécifiques liés à l'activité hôtelière.

Catégorie de Risques	Risques	(Appellation du risque : cf. graphique)	Qualification du risque
I. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio	Évolution défavorable du marché immobilier : baisse ou stagnation des valeurs et des loyers	Marché immobilier	Très élevé
	Baisse/arrêt de l'activité résultant d'un environnement géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux ou de pandémies... (Hôtellerie et Coworking essentiellement)	Géopolitique et sanitaire	Très élevé
	Diminution de la demande et risques de vacance résultant des nouveaux usages sur le périmètre bureaux (télétravail)	Nouveaux usages	Élevé
	Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé (impayés Hôtellerie essentiellement)	Défaillance locataires	Modéré
II. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité	Défaillance intrinsèque des systèmes d'information ou liée à la transformation digitale de Covivio	Défaillance SI	Modéré
	Défaillance des systèmes d'information, conséquences d'attaques "cyber"	Cybercriminalité	Modéré
	Vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel	Données	Modéré
III. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel Covivio opère	Évolution défavorable de la réglementation immobilière (Allemagne essentiellement)	Réglementation immobilière	Élevé
	Évolution défavorable de la réglementation fiscale	Réglementation fiscale	Modéré
	Risque de fraude, de corruption (et infractions associées), de blanchiment d'argent & risques juridiques et d'image liés	Fraude, corruption, blanchiment	Modéré
	Évolution défavorable de la réglementation sanitaire et sécuritaire	Réglementation sanitaire/sécuritaire	Modéré
IV. Risques liés au développement de Covivio	Risques liés aux opérations de construction, de promotion ou de développement immobiliers : retards de livraison, non-respect des prévisions budgétaires (coûts de construction, vacance sur opération en blanc) risques liés à la sécurité sur les chantiers	Construction	Modéré
	Risques liés aux opérations de croissance externes : surestimation des valeurs, mauvaise évaluation des passifs, reprise de passifs corruptifs	Croissance externe	Faible
V. Risques financiers	Risques liés à la liquidité	Liquidité	Modéré
	Évolution défavorable des taux d'emprunt	Taux	Modéré
	Non-respect des Covenants bancaires (LTV, ICR) lié aux baisses de valeurs et/ou baisse des revenus	Covenants	Modéré
	Défaillance de nos partenaires financiers et assurantiels	Risque de contrepartie	Faible
VI. Risques spécifiques liés à l'activité hôtelière	Baisse/arrêt de l'activité résultant d'un environnement politique et géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux ou de pandémies...	Géopolitique et sanitaire	Très élevé
	Défaillance ou insolvabilité de nos locataires résultant d'un contexte économique global dégradé (impayés)	Défaillance locataires	Modéré
	Vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel	Données	Modéré
	Évolution défavorable de la réglementation sanitaire et sécuritaire	Réglementation sanitaire/sécuritaire	Modéré



1.9.3 Analyse détaillée des principaux risques auxquels est soumis Covivio et dispositifs de maîtrise

Risques	Dispositif de maîtrise	Qualification du risque
I. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio		
Évolution défavorable du marché immobilier : baisse ou stagnation des valeurs et des loyers		Très élevé
<ul style="list-style-type: none"> Le total des actifs de Covivio à fin 2020 (27,4 Md€) est essentiellement constitué de la valeur d'expertise des immeubles qui s'élève fin 2020 à 25 Md€ (17 Md€ en part du groupe). Ainsi, toute évolution de valeur des immeubles a un impact direct sur le total du bilan. La valeur du patrimoine de Covivio dépend de l'évolution des marchés immobiliers dans lesquels le Groupe opère. Tant les niveaux des loyers que les prix de marché (et par conséquent les taux de capitalisation utilisés à titre de comparables par les experts immobiliers) peuvent être soumis à des fluctuations liées à l'environnement financier. Covivio comptabilise en effet ses immeubles de placement à leur juste valeur conformément à l'option offerte par la norme IAS 40. En 2020, la valeur du patrimoine en part du groupe a évolué à périmètre constant de +1,3% contre +5,3% en 2019. Les sensibilités de valorisation des actifs au 31/12/2020 aux taux de rendement (correspondant au Loyer/Valeur d'expertise des actifs hors droits) sont présentées au paragraphe 3.2.5.1.6 du présent Document. Ainsi, une diminution des valeurs d'expertise est susceptible d'affecter la valeur de l'Actif Net réévalué de Covivio et, éventuellement, la valorisation de son cours de bourse. Par ailleurs, Covivio pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie en matière de locations, de cessions, et d'investissements à des conditions de marché favorables, en raison des fluctuations des marchés immobiliers. Dans le cadre de son développement, le Groupe se trouve en concurrence avec de nombreux acteurs nationaux et internationaux pouvant disposer d'une surface financière plus importante, et avec des critères d'investissements, de cessions ou des critères locatifs différents de ceux de Covivio. 	<ul style="list-style-type: none"> Covivio s'attache à maintenir une base locative solide, avec de grands comptes et des baux longs (taux d'occupation supérieur à 97% en moyenne depuis 5 ans, durée ferme résiduelle des baux de 7,3 ans). Le Groupe privilégie la réalisation de développements au profit de grands comptes, prélués avant le lancement ou la livraison (le taux de précommercialisation sur les projets engagés à fin 2020 s'établit à 42%). Covivio améliore la qualité de son patrimoine <i>via</i> le développement d'actifs ayant de très bonnes performances environnementales (les développements visent une certification HQE Excellent, BREEAM Very good ou LEED Gold). Ainsi, 88% des actifs de Covivio bénéficient d'une labélisation à fin 2020. Sur son patrimoine existant, Covivio mène une stratégie continue d'<i>asset management</i> destinée à défendre la valorisation de son patrimoine. La diversification des activités en termes de produits et de géographie participe à la réduction de l'impact du risque (cf. paragraphe 1.4.9.1. du présent Document). Le professionnalisme des équipes et la solidité du Groupe permettent à Covivio d'être un acteur incontournable reconnu sur les marchés où il opère (Covivio est le leader ou l'un des leaders sur chacun de ses marchés). Une Direction de l'Innovation et une Direction Digitale ont été créées, afin d'anticiper et d'intégrer au cœur de la stratégie ces sujets. À titre d'exemple, Covivio a développé une offre adaptée en matière de coworking et de coliving, mettant ainsi à disposition des occupants, en complément d'un lieu de vie et de travail, un ensemble de services dédiés, permettant d'assurer un positionnement concurrentiel avantageux. 	

Risques	Dispositif de maîtrise	Qualification du risque
---------	------------------------	-------------------------

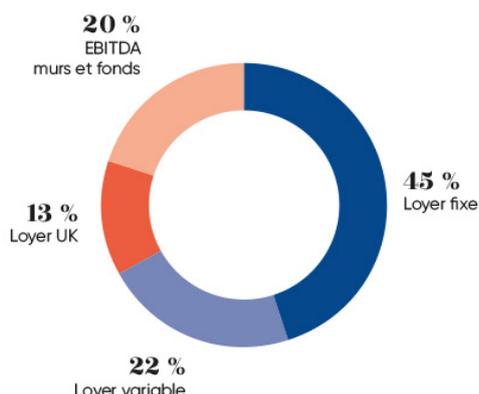
Baisse/arrêt de l'activité résultant d'un environnement géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux ou de pandémies... (Hôtellerie essentiellement) Très élevé

● En cas de dégradation ou d'instabilité du contexte politique, géopolitique, sanitaire (pandémies) ou social en Europe, Covivio pourrait subir une diminution de la demande pour ses projets d'immobilier d'entreprise et, par conséquent une baisse de son taux d'occupation et de ses revenus locatifs.

Activité hôtelière

● Ce risque est le plus prégnant sur l'activité hôtelière de Covivio (opérée via sa filiale Covivio Hotels détenue à 43,5%) qui a été particulièrement affectée par la pandémie de Covid 19. Cette activité est en effet fortement sujette au risque de baisse ou d'absence de revenus locatifs sur ses actifs à loyers variables – lesquels sont indexés sur le chiffre d'affaires de ses partenaires hôteliers – que de l'absence de revenus d'exploitation sur son patrimoine détenu en murs et fonds.

● Au plus lourd de la crise seuls 22% (en nombre de chambres) du parc hôtelier de Covivio étaient ouverts. Évalué à 2,5 Md€ au 31 décembre 2020 le patrimoine hôtelier représente 15% du patrimoine de Covivio et la quote-part des actifs du Groupe ne bénéficiant pas de loyers fixes s'établit à 8%.



● Sont présentées ci-après les évolutions des loyers et revenus issus du patrimoine hôtelier par typologie entre 2019 et 2020 (en part du groupe Covivio, hors commerces) :

- Loyers variables : 7 M€ en 2020/-73% par rapport à 2019. Ils incluent principalement le portefeuille en France et en Belgique loué à AccorInvest qui a été affecté par la fermeture de nombreux hôtels tout au long de l'année 2020 et par les faibles taux d'occupation sur les hôtels ouverts.
- Loyers UK : 0 M€ en 2020/-100% par rapport à 2019. Ces derniers ont été affectés par la clause de sous performance impliquant la suspension des loyers versés.
- Loyers fixes : 47,1 M€ en 2020/-3% par rapport à 2019. Les loyers fixes ont subi une baisse limitée qui résulte notamment des renégociations de baux avec les locataires

EBITDA des hôtels en murs & fonds : 3,3 M€ en 2020/- 88% par rapport à 2019. Les revenus des hôtels en murs & fonds ont été affectés par les fermetures de mars à décembre ainsi que par les faibles taux d'occupation des hôtels demeurés ouverts courant 2020.

● Les mesures de réduction des risques mises en place par Covivio consistent à :

- assurer la qualité des partenariats et des locataires ;
- maintenir une durée résiduelle des baux élevée (7,3 années fermes à fin 2020)
- mettre en place des règles prudentielles appliquées aux opérations de développement (suivi du ratio de précommercialisation sur les actifs en développement, limitation des fonds propres exposés au risque de vacance...)
- maintenir la diversification de ses activités en termes de produits et d'implantations géographiques : l'activité hôtelière de Covivio, présente sur douze pays, représente un peu moins de 15% du patrimoine du Groupe.
- Concernant l'activité hôtelière, Covivio a fait le choix de nouer des partenariats avec des grands groupes hôteliers (AccorInvest, NH hotels, IHG, Marriott, B&B, Radisson, Barcelo, Hotusa, Motel One...) bénéficiant d'une assise financière solide leur permettant de faire face à court/moyen terme à une baisse significative de leur chiffre d'affaires.
- Parallèlement le Groupe s'emploie à diversifier sa base locative hôtelière ; depuis 4 ans, il a en effet considérablement élargi le nombre de ses partenaires avec IGH, NH Hotel Group, Meininger, Motel One.
- Sur le segment touristique Covivio Hotels anticipe une reprise à venir de l'hôtellerie en Europe qui sera tirée dans un premier temps par trois principaux moteurs :
 - les marchés bénéficiant d'une clientèle à dominante domestique et/ou régionale (via transport terrestre), comme la France, l'Allemagne et le Royaume-Uni
 - les marchés avec une clientèle à dominante loisir, où l'on retrouve la France, l'Allemagne, l'Italie et le Royaume-Uni
 - la clientèle individuelle, qui sera la première à profiter de la levée des restrictions gouvernementales.
- Considérant ces éléments, le portefeuille de Covivio Hotels est bien positionné pour bénéficier de la reprise à venir : les revenus variables, concentrés en France et Allemagne, ainsi que les revenus du portefeuille britannique, sont générés essentiellement par une clientèle domestique ou régionale, qui voyage individuellement pour le loisir. La bonne dynamique de ces marchés, notamment la France et l'Allemagne, s'est vérifiée durant l'été 2020, avec une reprise rapide suite à la levée des restrictions gouvernementales : entre avril et août, les performances de RevPar en France et en Allemagne ont surperformé le reste de l'Europe, de respectivement 31 et 17 points.
- Le dispositif de maîtrise de ce risque est également décrit dans les développements dédiés au risque « Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé ».



Risques	Dispositif de maîtrise	Qualification du risque
<ul style="list-style-type: none"> ● En cas de restrictions longues de l'activité touristique en Europe, certains locataires hôteliers bénéficiant de baux long terme à loyer fixe pourraient également se trouver en situation de fragilité et par là même en impayés de loyers. De même des mouvements sociaux de grande ampleur, le terrorisme, un contexte politique instable sont susceptibles d'affecter l'attractivité touristique de certaines villes ou pays dans lesquels Covivio est implanté (instabilité politique en Catalogne en 2017, mouvements des gilets jaunes en France...). <p>Autres activités</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Les autres activités du Groupe ont été dans une bien moindre mesure affectées par la pandémie et sont moins sensibles aux évolutions de contextes géopolitiques, sanitaires etc. Ainsi les taux de collecte des loyers quittancés (qui tiennent compte principalement des impayés de loyers), proches de 100% en 2019 restent très élevés en 2020 (98% pour les bureaux et le résidentiel). <p>À noter cependant que du fait de la généralisation du télétravail durant la période pandémique et des restrictions gouvernementales, les activités de Coworking et de locations d'espaces événementiels portées par la filiale de Covivio (Wellio) ont été très fortement ralenties en 2020. Autres activités</p>		
<p>Diminution de la demande et risques de vacance résultant des nouveaux usages sur le périmètre bureaux (télétravail)</p>		<p>Élevé</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● Les actifs à usage de bureaux représentent au 31 décembre 2020 59% du patrimoine du Groupe et 63% des loyers. ● La pratique du télétravail s'est progressivement déployée dans les entreprises afin de tenir compte des nouvelles attentes des collaborateurs en termes de flexibilité, de diminution des temps de transport et de conciliation vie personnelle/vie professionnelle. D'après les données récoltées par l'Office statistique de l'Union européenne, 5,1% de la population active pratiquait « régulièrement » le télétravail en 2019, un taux relativement stable depuis 2008. En revanche, en près de dix ans la proportion des télétravailleurs « occasionnels » a notablement augmenté passant de 5,8% en 2008 à 9,7% en 2019. ● La crise sanitaire a accéléré cette tendance. Ainsi en France en 2020, selon une Étude de la DARES (Direction de l'Animation de la Recherche des Études Statistiques), établie sur la dernière semaine du mois de mars 2020, un quart de la population active française a adopté le télétravail avec des proportions plus ou moins élevées en fonction des secteurs d'activité. ● Compte tenu du taux de satisfaction élevé des collaborateurs concernés par le télétravail⁽¹⁾, une généralisation de ce phénomène est envisagée dans les années à venir, même en dehors de tout épisode pandémique. Cette tendance sera vraisemblablement renforcée par le fait que les entreprises voient dans le télétravail une opportunité de réduire significativement leurs coûts de fonctionnement : ainsi en généralisant le travail à domicile et en déployant dans leurs locaux de nouveaux usages avec des ratios poste de travail/collaborateur < 1, celles-ci peuvent diminuer les charges représentées par le coût de leurs locaux. ● À stratégie d'allocation d'actifs constante, Covivio envisage ainsi dans les 5 ans à venir une augmentation de son taux de vacance bureaux consolidée France, Allemagne, Italie 	<ul style="list-style-type: none"> ● Covivio a fait le choix d'une stratégie d'allocation d'actifs exigeante notamment en termes de qualité immobilière et de partenariats locatifs long terme. ● A fin 2020 94% du patrimoine bureau de Covivio est localisé dans des grandes métropoles européennes attractives aux fondamentaux économiques et démographiques solides, sur des immeubles prime qui seront les derniers touchés par le risque de baisse de la demande locative. ● Le maintien d'une durée résiduelle ferme élevée des baux de Covivio, l'étalement de la sortie des locataires, ainsi que les discussions permanentes menées avec les locataires en place permettent à Covivio de sécuriser ses cash-flows à long terme. Ainsi fin 2020, la durée résiduelle ferme des baux est de 7,3 ans. ● Bénéficiant d'équipes de <i>Property Management</i> intégrées, Covivio place la satisfaction de ses Clients au cœur de ses priorités. Le groupe entend ainsi se démarquer de ses concurrents, en renforçant son offre servicielle ainsi qu'en poursuivant ses ambitions environnementales via la certification de ses actifs, permettant à son patrimoine de mieux résister à ce phénomène. 	

Risques

Dispositif de maîtrise

Qualification du risque

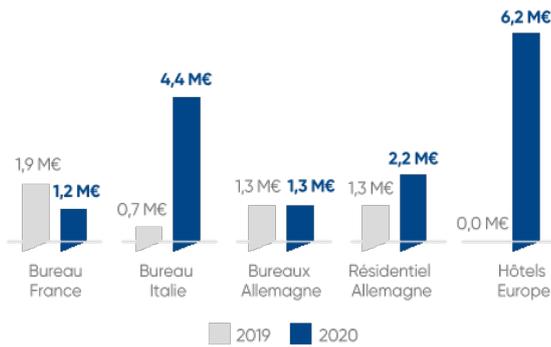
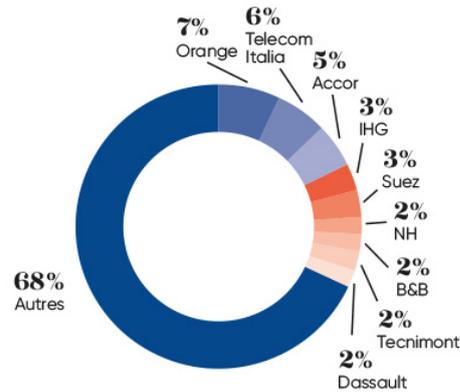
Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé (impayés Hôtellerie essentiellement)

Modéré

- Covivio et ses filiales sont soumis au risque de dégradation de la solidité financière de leurs locataires pouvant aller jusqu'à leur insolvabilité, ce qui affecterait les résultats du Groupe.
- En 2020, la société a été confrontée aux difficultés financières de WeWork, avec qui a été conclu un accord aboutissant à la libération de 21 600 m2 à Düsseldorf soit un manque à gagner de 7 M€ de loyers en 2020 (1% des loyers). En rappel, en 2019, Covivio avait été confronté à la défaillance d'un de ses locataires (Sequana) qui avait libéré 5 900 m2 dans un immeuble situé à Boulogne. Le préjudice financier a été maîtrisé à 6 mois de loyers car le dépôt de garantie avait pu être conservé.
- Sur le périmètre hôtelier, le risque d'insolvabilité des locataires de Covivio Hotels est majoritairement lié au contexte pandémique (cf. supra).

À noter que pour le segment Hôtellerie Europe, 4,0 M€ de d'impayés ont été provisionnés au 31 décembre 2020 contre 0 M€ en 2019.

- Covivio a fait le choix stratégique de développer des partenariats locatifs auprès de grands comptes et de grandes entreprises, tout en assurant la diversification de sa base locative.



- Ainsi, depuis plusieurs années, le poids de certains locataires grands comptes comme Orange en France, Telecom Italia en Italie et AccorInvest pour l'activité Hôtels a considérablement diminué. Le poids des 3 premiers locataires dans les revenus est passé de 41% en 2014 à 18% à fin 2020.
- La tenue de « Comités de Partenariat », permet de suivre au plus près l'évolution des activités des partenaires.
- Des garanties locatives, des dépôts de garantie ainsi que le recours à un prestataire réalisant des études de solidité financière des locataires permettent de suivre le risque d'insolvabilité de ces derniers.

La majorité des loyers du patrimoine résidentiel en Allemagne est payée par prélèvement automatique. L'existence d'un fichier national des incidents de paiements consultable par les bailleurs et les établissements financiers permet également une meilleure maîtrise du risque d'insolvabilité des locataires.

Risques	Dispositif de maîtrise	Qualification du risque
II. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité		
Défaillance intrinsèque des systèmes d'information ou liée à la transformation digitale de Covivio		Modéré
<ul style="list-style-type: none"> ● En vue de satisfaire ses clients, en proposant sur ses trois activités – bureaux, hôtels et résidentiel –, une offre adaptée aux enjeux de demain et de renforcer l'intégration de ses équipes et activités, Covivio a engagé, dès 2018, une démarche de transformation digitale ayant vocation à se déployer à l'échelle européenne. ● Celle-ci passe notamment par la mutualisation de ses applications de gestion <i>via</i> le recours à un progiciel destiné, notamment, à intégrer sa gestion comptable et immobilière. ● Ce projet nécessitera une migration massive de données ainsi qu'un paramétrage du nouvel outil qui devra tenir compte des spécificités du Groupe en termes de produits et d'activités. ● En cas de mauvaise estimation des besoins de Covivio lors de la phase de déploiement du projet ou de défaillance technique lors de la migration, le groupe pourrait subir une indisponibilité temporaire partielle ou totale de ses systèmes de quittancement, de paiement et de reporting comptable, entraînant des risques financiers et d'images associés. ● De même un retard significatif dans le déploiement de ce projet structurant pour le Groupe, pourrait entraîner des coûts additionnels de conseils élevés. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Dans le cadre de sa transformation digitale, Covivio a fait le choix de recourir à des éditeurs de place et de s'entourer de conseils bénéficiant d'une expérience confirmée dans l'accompagnement de grands groupes internationaux. ● Les problématiques liées à la migration sont anticipées tant en termes techniques qu'organisationnels et font l'objet d'ateliers dédiés et d'un accompagnement par des Conseils spécialisés. ● En cas d'échec de la migration, l'utilisation des systèmes actuels pourra être prolongée. 	
Défaillance des systèmes d'information, conséquences d'attaques « cyber »		Modéré
<ul style="list-style-type: none"> ● Les montants de flux que la société peut être amenée à décaisser exposent Covivio aux risques de cyberattaques et de tentative de fraude par ingénierie astucieuse pouvant entraîner des extorsions de fonds, des vols, pertes de données, ou une interruption d'activité. ● Au cours des deux dernières années Covivio a enregistré une augmentation des tentatives de fraudes par ingénierie astucieuse et opérations d'hameçonnage ou « phishing » sans pour autant que la société n'ait subi de préjudice financier jusqu'à présent. <p>Les interruptions, violations ou défaillances des systèmes d'information entraîneraient, outre des dommages matériels informatiques importants, un risque d'image et des conséquences financières susceptibles d'être élevées, telles que les dépenses engagées pour rétablir le système d'information, reconstituer les données, les frais d'expertise et d'avocats...</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Les mesures mises en place afin de réduire ce risque sont plus amplement décrites dans le paragraphe 1.11.6.2.1 « Des systèmes d'information performants et sécurisés » : <ul style="list-style-type: none"> ● existence d'un plan de secours ● mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité ● réalisation de tests d'intrusion ● formations et sensibilisations aux risques cyber ● réalisation d'une cartographie des risques cyber ● souscription d'une assurance cyber. ● mise en place d'une PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'Information et d'un RSSI (Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information). 	

Risques	Dispositif de maîtrise	Qualification du risque
Vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel		Modéré
<ul style="list-style-type: none"> ● Compte tenu de son activité résidentielle en Allemagne (plus de 39 000 locataires), d'exploitant hôtelier à travers sa filiale Covivio Hôtels et de prestataire de services de coworking la société est particulièrement concernée en matière de gestion de données à caractère personnel. ● Par ailleurs la digitalisation croissante de ses activités, destinée notamment à améliorer ses services, implique pour Covivio un recours à de multiples sous-traitants de données. ● Ainsi, outre les dommages financiers, opérationnels ou d'image qui pourraient résulter d'un vol ou d'une altération de ses données (traitées dans ses propres systèmes ou dans ceux de ses sous-traitants), Covivio pourrait être passible d'amendes émanant des autorités de contrôle compétentes en matière de protection des données, lesquelles, conformément au règlement européen n° 2016/679, dit Règlement général sur la Protection des Données (RGPD), pourraient atteindre 4% de son chiffre d'affaires mondial. ● Plus généralement, Covivio pourrait être passible de sanctions pour non-respect des autres principes du règlement : finalité, proportionnalité et pertinence, durée de conservation limitée, sécurité et confidentialité, respect des droits des personnes, en ce compris l'information de celle-ci quant aux modalités de traitement de leurs données. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Covivio a déployé une organisation dédiée à la protection des données à caractère personnel à l'échelle européenne détaillée au paragraphe 2.6.3.2 du présent document. Celle-ci passe notamment par la nomination en France, en Allemagne et en Italie de Data Protection Officers, garants de la protection des données personnelles traitées dans le Groupe. ● Les mesures dédiées à la sécurité des systèmes d'information sont détaillées au paragraphe 1.11.6.2.1 du présent document. 	
III. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel Covivio opère		
Évolution défavorable de la réglementation immobilière		Élevé
<ul style="list-style-type: none"> ● L'évolution légale et réglementaire en matière de baux commerciaux ou d'habitation, notamment en matière de durée, d'indexation, de plafonnement des loyers est susceptible d'avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de Covivio. ● Ainsi, afin de limiter la forte hausse des loyers intervenue ces dernières années, la ville de Berlin a voté en février 2020 une loi prévoyant notamment un gel et un plafonnement des loyers dans la ville pendant 5 ans. L'impact de cette réglementation sur les revenus de locatifs de Covivio pour l'année 2020 est estimé à environ -1%. La Réglementation fait néanmoins l'objet d'une procédure de révision judiciaire devant la Cour Constitutionnelle. Le résultat de cette procédure est attendu d'ici à la fin du premier semestre 2021. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Des analyses juridiques et jurisprudentielles sont régulièrement mises en œuvre dans un contexte légal et réglementaire évolutif. ● En Allemagne, les baux sont assujettis à la réglementation locale sur les baux d'habitation. L'augmentation des loyers est encadrée et limitée par le niveau des loyers des logements comparables du voisinage. Ce niveau est fixé par les villes, ces dernières publiant les loyers pratiqués avec une ventilation selon la localisation, l'année de construction, l'état du bâti et le niveau d'équipement du logement. Les équipes locales spécialisées dans la gestion de patrimoine résidentiel suivent l'application de ces réglementations. La présence géographique diversifiée de Covivio notamment en Allemagne, permet de limiter l'exposition par ville. Le patrimoine résidentiel de Covivio à Berlin ne représente que 9% des revenus totaux de Covivio. ● Le contexte réglementaire reste évolutif et nécessite de la part de Covivio un constant. 	
Évolution défavorable de la réglementation fiscale		Modéré
<ul style="list-style-type: none"> ● Covivio bénéficie, pour certaines de ses activités, du régime de société Immobilière, SIIC. En contrepartie de son régime d'allègement de la charge fiscale, la société s'engage à distribuer la majeure partie de ses bénéfices, ses actionnaires étant par la suite imposés. ● Les SIIC doivent être des sociétés cotées et ne pas être détenue à 60% ou plus par un actionnaire majoritaire, seul ou agissant de concert. Les activités de foncière (activités SIIC) doivent représenter plus de 80% de son activité. Toute modification des règles fiscales (imposition, taxes) ou tout non-respect des obligations citées ci-dessus pourraient avoir un impact défavorable sur les résultats financiers du Groupe 	<ul style="list-style-type: none"> ● La maîtrise des risques fiscaux est assurée par la direction Fiscale Groupe, composée de professionnels dédiés. Ils opèrent un suivi constant des réglementations et jurisprudences tant locales qu'européennes en s'entourant de Conseils externes spécialisés. 	



Risques	Dispositif de maîtrise	Qualification du risque
Risque de fraude, de corruption (et infractions associées), de blanchiment d'argent & risques juridiques et d'image associés		Modéré
<ul style="list-style-type: none"> ● Les activités de Covivio et notamment les activités de vente, d'acquisition, de location et de développement impliquent des mouvements de capitaux importants ainsi que des contacts réguliers entre les collaborateurs de Covivio et des prestataires, intermédiaires et/ou des agents publics locaux. <p>Fraude</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Covivio pourrait être victime d'une fraude interne ou externe : utilisation d'accès privilégiés, usurpation d'identité d'un collaborateur, d'un dirigeant, d'un prestataire afin d'obtenir la réalisation d'un virement vers un compte tiers en contrepartie d'une opération réelle ou fictive... ● Ce risque est aggravé par le télétravail conséquence de la crise sanitaire dans laquelle les fraudeurs voient une opportunité de détournement des systèmes de contrôle interne des sociétés, multipliant ainsi leurs attaques. <p>Corruption et trafic d'influence</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Des collaborateurs de Covivio (salariés, mandataires sociaux), directement ou <i>via</i> des intermédiaires, pourraient être susceptibles de commettre ces infractions, dans leur propre intérêt, celui d'un tiers ou celui de Covivio. ● Par exemple, des collaborateurs pourraient accorder des dons, subventions, cadeaux, ou autres avantages divers (recrutement d'un proche...) en vue de l'obtention d'un marché, de tout autre décision favorable d'un agent public, d'un dirigeant d'entreprise ou toute autre personne décisionnaire dans le cadre d'une vente, d'une acquisition ou d'une prise à bail. ● De même, des collaborateurs de Covivio pourraient se voir attribuer ces mêmes avantages afin de favoriser en interne le recours à un prestataire. ● En cas de fait avéré de corruption ou de trafic d'influence, outre les sanctions prévues par la loi, Covivio pourrait se voir reprocher la faiblesse de son dispositif de prévention des risques tel que défini par la loi no 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique et faire l'objet de sanctions à ce titre. <p>Blanchiment d'argent</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Covivio pourrait concourir ou réaliser des opérations impliquant une violation des lois et réglementations françaises ou européennes relatives au gel des avoirs ou aux mesures restrictives (embargos). De même, Covivio pourrait être sanctionné du fait d'un manquement aux dispositions du Code monétaire et financier sur les obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, en ne réalisant pas par exemple les diligences appropriées au type d'opérations (vigilance renforcée). ● Au-delà des sanctions (administratives, civiles, pénales...) et de leurs impacts financiers, Covivio pourrait, en cas de fraude, de corruption ou de blanchiment avérés, voir son image dégradée, ce qui aurait pour effet de limiter sa capacité à nouer des relations d'affaires et à mettre en œuvre sa stratégie de cession d'acquisitions, de développement ou de location. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Covivio dispose d'un dispositif de Contrôle Interne structuré dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 1.11.6. ● Les mesures de préventions des risques spécifiques de fraude, de corruption et de blanchiment d'argent sont détaillées au paragraphe 2.6.2 du présent document. Ce dispositif est animé à l'échelle européenne par le Compliance Officer Groupe. 	

Risques	Dispositif de maîtrise	Qualification du risque
Évolution défavorable de la réglementation sanitaire et sécuritaire		Modéré
<ul style="list-style-type: none"> ● L'évolution des réglementations environnementales applicables à Covivio, en sa qualité de propriétaire et gestionnaire immobilier, est susceptible d'entraîner une hausse des dépenses et avoir ainsi des répercussions sur les résultats du Groupe. ● Par son activité, Covivio est exposé à des risques sanitaires (amiante, légionelle) et environnementaux (notamment pollution des sols et sous-sols) qui peuvent notamment porter atteinte à son image et à sa réputation. Ces risques peuvent engendrer des coûts élevés de mise en conformité et des délais supplémentaires importants liés à la recherche, à l'enlèvement de substances ou matériaux toxiques lors de la réalisation de projets d'investissement ou de rénovation d'immeubles, et entraîner la mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale de la société. ● De même, sur son périmètre hôtelier, la diversification de l'offre d'hébergement de Covivio (avec des solutions alternatives entre l'hôtel classique et l'auberge de jeunesse) ainsi que l'offre des services de restauration, principalement en sa qualité d'exploitant, fait peser sur la société différentes obligations et responsabilités liées à la santé et sécurité de ses clients, lesquelles ont été renforcées pendant la pandémie de Covid-19. 	<ul style="list-style-type: none"> ● La Direction du Développement Durable de Covivio est en charge du suivi de l'évolution des réglementations environnementales. Elle pilote et relaie l'information permettant la mise en œuvre par les équipes de Covivio d'objectifs et de plans d'actions associés pour anticiper les réglementations à venir. ● Concernant la prévention des risques sanitaires et environnementaux, la cellule environnementale de chaque Direction Technique pays applique une politique rigoureuse, notamment en assurant le suivi des diagnostics environnementaux (plomb, amiante, pollution des sols), le suivi des commissions de sécurité pour les hôtels et IGH (immeubles de grande hauteur) du groupe, le suivi des certifications de performance environnementales des actifs (HQE exploitation, Bream In Use) ainsi que des nouvelles certifications de bien-être et de connectivité des immeubles. ● Enfin, Covivio a procédé à la suppression des tours aérofrigorifères susceptibles d'amener un risque de présence de légionelles ou à la limitation de celles-ci jugées nécessaires et dont l'exploitation est alors particulièrement suivie. 	

(cf. supra - « Il Risques de pandémies »)

IV. Risques liés au développement de Covivio

Risques liés aux opérations de construction, de promotion ou de développement immobiliers : retards de livraison, Modéré non-respect des prévisions budgétaires (coûts de construction, vacance sur opération en blanc), risques liés à la sécurité sur les chantiers

<ul style="list-style-type: none"> ● La part des activités de développement de Covivio s'est accrue ces dernières années. Le total du pipeline de développement tertiaire à fin 2020 est de 1,2 Md€, soit 7,2% du patrimoine contre 10,5% à fin 2019. Covivio est de ce fait particulièrement exposée aux risques liés aux développements d'actifs immobiliers : ● coût de construction d'une opération supérieur à l'évaluation préalable du projet ● durée de construction plus longue que celle estimée (difficultés techniques ou retard d'exécution lié à un défaut d'obtention d'autorisations administratives) pouvant entraîner un retard dans la perception des loyers et, dans certains cas, le paiement de pénalités auprès du futur locataire, voire la caducité du bail si le retard va au-delà d'une période prédéterminée ● risque lié à la commercialisation locative des actifs ● risque Santé/Sécurité important sur l'ensemble des chantiers : Covivio et ses partenaires se doivent de mettre en place les mesures adéquates afin de garantir la sécurité et la santé des salariés présents sur les chantiers dans un environnement qui les expose à des risques de toute nature : chutes, électrocution, exposition à des produits chimiques, au bruit, aux vibrations... ● prise en compte des normes de protection environnementale dans un contexte réglementaire qui se durcit. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Les développements font l'objet, en fonction de seuils définis par la gouvernance, d'une présentation et validation au Comité Exécutif après revue par le Risk management puis au Comité Stratégique et des Investissements, et enfin au Conseil d'Administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail. ● Sur le pipeline engagé à fin 2020, 43% étaient préloqués (contre 41% à fin 2019). ● Une procédure précise l'ensemble des études à effectuer préalablement au lancement de toute opération, incluant un processus de sélection des prestataires, le suivi de la période de construction jusqu'à la livraison de l'actif et le lancement de la commercialisation pour les opérations lancées « en blanc » (sans prélocation). ● Des engagements en matière de respect des délais de livraison sont pris avec les entreprises de construction, incluant des pénalités de retard. ● Le renforcement ces dernières années de l'équipe dédiée au développement, qui dispose d'experts dans leur secteur d'activité, permet une meilleure maîtrise des projets. ● Des audits spécifiques sur des opérations de travaux et développement sont réalisés régulièrement et n'ont pas révélé à ce jour de dysfonctionnement.
--	---

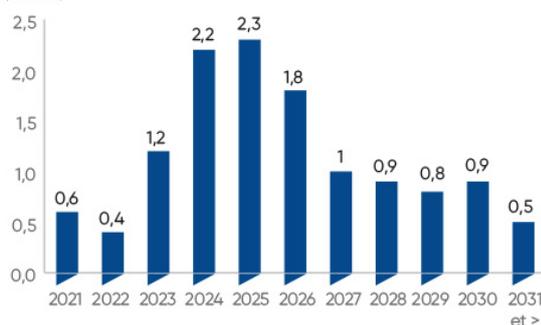


Risques	Dispositif de maîtrise	Qualification du risque
Risques liés aux opérations de croissance externes : surestimation des valeurs, mauvaise évaluation des passifs, reprise de passifs corruptifs		Faible
<ul style="list-style-type: none"> • Outre la construction d'actifs immobiliers, la stratégie de développement de Covivio repose également sur l'acquisition d'immeubles ou de portefeuilles d'immeubles existants, soit directement soit <i>via</i> l'acquisition de titres de sociétés, et l'expose dans ce cadre à un certain nombre de risques. • Le volume des acquisitions au cours de l'année 2020 s'est élevé à 1,4 Md€ dont 1,1 Md€ liés à l'offre publique d'achat sur la société cotée allemande Godewind. • Lors des acquisitions, Covivio pourrait surestimer le rendement attendu de celles-ci, qui seraient alors réalisées à un prix trop élevé. • Covivio pourrait se porter acquéreur d'actifs – ou de titres de sociétés détenant des actifs – comportant des défauts cachés, notamment en matière environnementale, des non-conformités qui ne seraient pas couvertes par des garanties-vendeur ou un passif corruptif qui pourrait entraîner des sanctions au titre de la loi Sapin 2. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des due diligences sont réalisées avant chaque acquisition, avec l'aide de conseils externes spécialisés. Ces analyses ont notamment pour objectif d'appréhender les risques éventuels et de mettre en place, pour le compte de Covivio, des garanties et autres mesures d'accompagnement. • Les acquisitions font l'objet, en fonction des seuils définis par la gouvernance, d'une validation et présentation au Comité Exécutif, au Comité Stratégique et des Investissements et au Conseil d'Administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail. • En 2020, Covivio a procédé à la nomination d'une <i>Risk Manager</i> Groupe, membre du Comité Exécutif de Covivio, dont la mission est d'apporter, outre une analyse des risques détaillée, un éclairage indépendant à la Direction Générale sur les risques inhérents aux opérations d'investissement, préalablement à leur présentation aux instances de Gouvernance. La Compliance Officer Groupe est également impliquée dans les opérations d'investissement en réalisant, au préalable, des analyses de probité des contreparties et des sociétés cibles. 	

V. Risques financiers

Risques liés à la liquidité	Modéré
<ul style="list-style-type: none"> • Le montant des emprunts long terme et court terme de Covivio à fin 2020 s'élève à 12 Md€ (en 100%) dont 0,6 Md€ exigibles en 2021 et 6,7 Md€ à horizon fin 2025. • Les liquidités disponibles au 31 décembre 2020 s'élèvent à 1,2 Md€. • Le groupe est donc exposé au risque d'insuffisance de liquidité pour assurer le service de la dette ou pour refinancer des dettes arrivées à échéance. • Une telle insuffisance pourrait entraîner un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté <i>via</i> la prise de possession par l'établissement prêteur des actifs concernés. <p>L'échéancier des dettes de Covivio (en 100%) est présenté au paragraphe 3.2.2.2 du présent Document.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La politique de désendettement menée par Covivio depuis plusieurs années lui permet de mieux maîtriser ce risque. Ainsi, le ratio de dette nette sur valeur des actifs reste maîtrisé à 40,9% à fin 2020. • Le suivi de plans pluriannuels de gestion de trésorerie, et à court terme, le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées permettent de limiter ce risque. • Des prévisions de liquidité à dix-huit mois sont analysées mensuellement par la Direction Financière et présentées à la Direction Générale. • La notation <i>Investment Grade</i> BBB+, perspective stable, de Covivio par Standard&Poors vient attester la maîtrise de ce risque.

(En Md€)



Évolution défavorable des taux d'emprunt	Modéré
<ul style="list-style-type: none"> • Le recours à l'endettement du Groupe, soit 12 Md€ à fin 2020, l'expose au risque de variation à la hausse des taux d'intérêt pouvant entraîner une augmentation significative des frais financiers. • Un coût de financement plus élevé réduirait les capacités de Covivio à financer son développement. • Une augmentation de 25 bps du taux de l'Euribor trois mois aurait un impact de 1,4% sur l'EPRA <i>Earning</i> du Groupe. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le taux moyen de la dette de Covivio reste bas à 1,29% à fin 2020 (contre 1,55% à fin 2019). • La maturité moyenne de la dette est de 5,7 ans. • Les sociétés du Groupe utilisent des instruments dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt auquel elles sont exposées, principalement des caps et des <i>swaps</i>. Elles ne réalisent pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux. • À fin 2020, la dette de Covivio est couverte à 81% avec une durée moyenne de couverture de 6,5 ans. • Les sensibilités à une hausse de taux d'intérêt sont décrites au paragraphe 3.2.2.3 du présent Document.

Risques	Dispositif de maîtrise	Qualification du risque
Non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) lié aux baisses de valeurs et/ou baisse des revenus		
<ul style="list-style-type: none"> Les risques liés aux évolutions de valeurs et de loyers sont détaillés dans les développements dédiés au risque « <i>Évolution défavorable du marché immobilier : baisse ou stagnation des valeurs et des loyers</i> » (cf. supra). En cas de non-respect d'un covenant, Covivio devrait théoriquement rembourser l'intégralité de sa dette tirée. En pratique ce risque apparaît néanmoins peu probable, les banques préférant généralement renégocier les conditions financières existantes des emprunteurs concernés comme on a pu le constater lors de la crise financière de 2008. 	<ul style="list-style-type: none"> Les dispositifs de maîtrise du risque de non-respect des Covenants bancaires (LTV, ICR) sont essentiellement liés à la maîtrise des autres risques suivants : <ul style="list-style-type: none"> « <i>Évolution défavorable du marché immobilier : baisse ou stagnation des valeurs et des loyers</i> » « <i>Défaillance ou insolvabilité des locataires</i> » « <i>Risques liés de liquidité</i> » « <i>Évolution défavorable des taux</i> » À fin 2020, le covenant de LTV (<i>Loan to Value</i>) le plus restrictif de Covivio s'élève à 60% pour un ratio effectif à fin 2020 de 44,1% (LTV bancaire). Ainsi la société pourrait subir une baisse de valeur de ses actifs de 26% avant d'atteindre son covenant de LTV. À fin 2020, l'ICR de Covivio (<i>Interest Coverage Ratio</i>) s'élève à 600% pour un covenant de 200%. Pour plus d'information, veuillez-vous référer au paragraphe 3.2.2 du présent Document. 	Modéré
Défaillance de nos partenaires financiers et assurantiers		
<ul style="list-style-type: none"> Le risque de défaillance de contreparties aux contrats mis en place auprès d'établissements financiers (relatifs à des contrats de couvertures ou d'utilisation de lignes de crédit) ou auprès de compagnies d'assurances, pourrait avoir des impacts négatifs sur les résultats de Covivio ou de l'une de ses filiales. À fin 2020, le montant des lignes de crédit non tirées est de l'ordre de 1,3 Md€ ; celles-ci pourraient être non mobilisables en cas de défaillance de l'établissement financier. En cas de défaut d'une contrepartie, Covivio pourrait : <ul style="list-style-type: none"> perdre une part significative de ses dépôts perdre le bénéfice de ses contrats de couverture de taux perdre le montant de garantie prévu aux contrats d'assurance en cas de sinistre. 	<ul style="list-style-type: none"> Covivio, Covivio Immobilier et Covivio Hotels étant structurellement emprunteurs, le risque de défaillance des partenaires financiers du Groupe se limite essentiellement aux placements, aux lignes de crédit non tirées ainsi qu'aux contrats de couvertures effectués par le Groupe, Le Groupe privilégie le recours à des établissements diversifiés et de premier rang afin de réduire ce risque. La norme IFRS 13 prévoit explicitement l'appréciation du risque de contrepartie dans l'évaluation de la juste valeur des passifs. Ainsi, cette évaluation a été réalisée par un organisme spécialisé et prise en compte dans les comptes de Covivio. Conformément à son objectif de diversification, les polices d'assurance dont bénéficient Covivio, Covivio Immobilier et Covivio Hôtels sont souscrites auprès de plusieurs assureurs de premier rang (cf. paragraphe 1.11.5 du présent Document). 	Faible
Risques spécifiques liés à l'activité hôtelière		
Covivio, via sa participation dans sa filiale Covivio Hotels à hauteur de 43,5%, est directement exposée à certains risques spécifiques au secteur Hôtelier. Les risques les plus significatifs sont mentionnés ci-dessous et décrits plus spécifiquement en amont.		
Baisse/arrêt de l'activité résultant d'un environnement politique et géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux ou de pandémies...		Très Élevé
Défaillance ou insolvabilité de locataires Hôteliers résultant d'un contexte économique global dégradé		Modéré
Vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel		Modéré
Évolution défavorable de la réglementation hotelière sanitaire et sécuritaire		Modéré



1.9.4 Risques financiers liés aux effets du changement climatique

La stratégie développement durable de Covivio, et notamment ses enjeux les plus significatifs en lien avec le climat, sont retracés dans le chapitre 2 du présent Document d'Enregistrement Universel (DEU). Il constitue la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) de Covivio. Ce reporting présenté répond notamment aux obligations du décret du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières, ainsi qu'aux dispositions de l'article 173 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte et à son décret du 29 décembre 2015. Ce reporting détaille les objectifs et actions qui placent la stratégie bas-carbone de Covivio en cohérence avec « l'objectif 2 °C voire 1,5 °C » de l'Accord de Paris de 2015 et avec le cadre de reporting climat impulsé par la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD).

Il rassemble également les informations sur la manière dont l'entreprise prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité, ainsi que l'analyse des conséquences sur le changement climatique de son activité et de l'usage des biens et services qu'elle produit. Les consommations

d'énergie et les émissions de CO2 liées à l'usage des bâtiments et la manière dont elles sont affectées par l'évolution des conditions climatiques y sont détaillées par activité. La trajectoire carbone du Groupe publiée dans ce chapitre inclut également les activités de développement (construction, rénovation) réalisées en Europe. Ce reporting précis s'inscrit en outre dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies. Aligné sur les recommandations de l'EPRA et celles du Sustainability Accounting Standards Board (SASB), il fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant.

Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique et portant sur le risque physique encouru par les actifs semblent limités à court terme. Ils font l'objet de travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis afin d'en quantifier les impacts à plus long terme.

Ces informations sont également contenues dans le Rapport annuel de performance durable de Covivio disponible sur son site Internet (www.covivio.eu).

1.9.5 Politique d'assurance

1.9.5.1 Politique générale

Covivio a mis en place une politique d'assurance permettant de couvrir les risques opérationnels du Groupe. Cette politique consiste à rechercher sur le marché de l'assurance des garanties complètes adaptées aux activités et aux risques encourus par la société. Ces garanties sont souscrites auprès d'assureurs de premier rang présentant tous une bonne notation de solidité financière et s'inscrivent dans la politique de maîtrise des risques menée par le Groupe, dont la gestion est réalisée de manière active et dynamique par le Département Assurances de Covivio. Les principaux risques couverts portent sur les dommages aux biens et sur les actes de terrorisme/attentat susceptibles d'affecter le patrimoine immobilier du Groupe, et également sur les responsabilités civiles pouvant être engagées dans le cadre de ses activités en tant que professionnel de l'immobilier, propriétaire et gestionnaire d'immeubles, en tant que prestataire de services de coworking, et ainsi que dans le cadre de ses opérations de construction et de développement immobilier.

Covivio bénéficie par ailleurs d'un programme d'assurance contre les risques cyber complétant ainsi son dispositif assurantiel contre les risques de fraudes et malveillance informatique.

Les conditions d'assurances de Covivio au 1^{er} janvier 2020 sont majoritairement identiques à celles qui ont été appliquées par les assureurs de Covivio au 1^{er} janvier 2019 à l'issue de l'appel d'offres mené pour la mise en place des nouveaux programmes d'assurances de la société.

1.9.5.2 Description des niveaux de couverture

1.9.5.2.1 Assurance du patrimoine immobilier

Les portefeuilles immobiliers sont assurés en valeur de reconstruction à neuf avec des extensions de garanties en « pertes indirectes » et « pertes de loyers/pertes d'exploitation ». Les limitations contractuelles de garanties des polices souscrites sont toutes adaptées aux spécificités et à la valeur du patrimoine couvert. Par ailleurs, conseillé et assisté annuellement par les services de prévention en ingénierie de ses assureurs, Covivio met en œuvre les diligences requises pour répondre aux recommandations des assureurs et maintenir ses actifs dans un contexte permanent de sécurité en matière d'incendie et d'assurabilité sur le marché de l'assurance. Les programmes d'assurances de Covivio s'appliquent en Liberté de Prestation de Services (LPS) permettant ainsi de couvrir les actifs de Covivio situés dans l'Espace Économique Européen.

Covivio souscrit systématiquement, pour tous ses projets immobiliers de restructuration ou de construction neuve les garanties d'assurances légales de type « dommages-ouvrage » et « constructeur non-réalisateur », ainsi que les garanties « tous risques chantier », « pertes d'exploitation/de loyer » et « responsabilité civile du maître d'ouvrage/promoteur », afin de sécuriser financièrement à chacune de ses étapes l'ensemble de ses opérations de développement

1.9.5.2.2 Assurance de responsabilité civile

Les conséquences financières d'éventuelles mises en cause, du fait de dommages corporels, matériels et immatériels, subis par les tiers et imputables aux fautes commises dans l'exercice des différentes activités de la société et de ses filiales dont Wellio, ou du fait du patrimoine immobilier et de l'ensemble des équipements qui en dépendent, sont assurées dans le cadre de programmes d'assurances spécifiques apportant des montants de garanties élevés et cohérents par rapport à l'importance du patrimoine et des activités exercées.

La responsabilité civile personnelle des mandataires sociaux et des dirigeants de droit ou de fait de la société est couverte à hauteur de montants adaptés à l'importance financière du Groupe ainsi qu'à l'ensemble de ses activités et filiales.

1.9.5.2.3 Assurances des autres risques

Covivio a pris les mesures nécessaires à la protection de ses intérêts ainsi qu'à celle de ses actionnaires concernant l'exposition aux risques financiers consécutifs à des actes de fraude, de malversations, ou de malveillance informatique, en souscrivant un programme d'assurance spécifique offrant à la société un niveau de garanti élevé. Compte tenu de l'importance des risques cyber, Covivio a également souscrit une police d'assurance lui permettant de bénéficier de l'ensemble des garanties aujourd'hui disponibles sur le marché de l'assurance contre ce risque.

Par ailleurs, en cas d'événements susceptibles d'affecter l'image et d'atteindre la réputation de Covivio, une couverture d'assurance dédiée à certains incidents a été souscrite lui permettant de financer l'intervention d'un cabinet de communication spécialisé dans la gestion de crise. Cette solution financière s'inscrit dans le schéma mis en place par Covivio en cas d'activation de sa cellule de crise.

1.9.5.2.4 Assurance du patrimoine professionnel (bureaux, informatique, véhicules)

Les actifs professionnels de Covivio qui comprennent les murs des bureaux que la société exploite, ainsi que leur contenu (mobilier, aménagement) et matériel informatique, sont assurés par des polices spécifiques offrant à Covivio des garanties étendues à divers événements. Le contrat d'assurance spécifique aux dommages susceptibles d'affecter les systèmes d'information de

Covivio prévoit notamment une couverture pour frais supplémentaires qui a été adaptée aux conditions et particularités du « Plan de Continuité d'Activités » de la société. Les véhicules de société sont quant à eux couverts en tous risques par une police « flotte-auto » dont les caractéristiques d'assurances sont revues annuellement et les véhicules personnels dont les collaborateurs font usage ponctuellement dans l'exercice de leurs missions sont couverts par les garanties d'une police « Auto-mission ».

1.9.6 Contrôle interne, gestion des risques et conformité

1.9.6.1 Objectifs, périmètre et référentiel en matière de contrôle interne et de *management* des risques

1.9.6.1.1 Objectifs et limites

Pour faire face aux risques potentiels, dont ceux décrits dans le présent chapitre, Covivio a mis en place, en France, en Allemagne et en Italie, un dispositif de contrôle interne et de gestion des risques adapté à son activité. Ce dispositif contribue à l'efficacité des activités, l'efficience des équipes, et à la fiabilité des données.

Il vise plus particulièrement à s'assurer que :

- les activités sont conformes aux lois, aux règlements, et aux procédures internes
- les actes de gestion correspondent aux orientations fixées par les organes sociaux
- les actifs, notamment les immeubles, disposent de protections adéquates
- les risques résultant des activités sont correctement évalués et suffisamment maîtrisés
- les processus internes, qui concourent à la constitution de l'information financière, sont fiables.

Ce dispositif, même s'il ne peut pas, par définition, donner l'assurance complète d'une couverture exhaustive de tous types de risques, fournit à la société un outil complet constituant une protection efficace contre les risques majeurs identifiés et leurs effets potentiels.

1.9.6.1.2 Périmètre sous revue

Le dispositif de contrôle interne et de gestion des risques s'applique, sans exclusion de périmètre, à toutes les activités couvertes par Covivio et ses filiales, en France et à l'étranger ainsi qu'à toutes les filiales contrôlées.

En 2020, Covivio a réalisé un nombre important d'acquisitions rentrant instantanément dans le périmètre de revue du contrôle interne.

1.9.6.1.3 Référentiel

Covivio s'appuie sur le « cadre de référence » préconisé par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce référentiel AMF s'inspire de celui du COSO (Committee Of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Il comprend un ensemble de moyens, de procédures et d'actions qui doivent permettre à la société de :

- contribuer à la maîtrise et l'efficacité des activités, et à l'utilisation efficiente des ressources
- prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

1.9.6.2 Les composantes du dispositif de contrôle interne

1.9.6.2.1 Une organisation structurée

Conformément aux recommandations de l'AMF, le dispositif de contrôle interne de Covivio s'appuie, notamment, sur des objectifs connus, une répartition des responsabilités, et une gestion adéquate des ressources et des compétences.

1.9.6.2.1.1 Des délégations de pouvoirs et de responsabilités

Des délégations et subdélégations de pouvoirs sont en place. Elles permettent une meilleure organisation de l'entreprise ainsi qu'une plus grande adéquation entre les responsabilités confiées aux opérationnels et les responsabilités du dirigeant. Elles font l'objet de revues et d'audits réguliers.

1.9.6.2.1.2 Des systèmes d'information performants et sécurisés

Les différents progiciels utilisés apportent aux équipes de Covivio les fonctionnalités adaptées à leurs activités.

La sécurité des transactions financières effectuées au moyen des systèmes d'informations est assurée par :

- la séparation de l'ordonnancement et du lancement des décaissements
- des plafonds de décaissements par personne et une double signature au-delà de ces plafonds.

Ces dispositions sont actualisées dans le cadre des évolutions d'organisation.

La sécurité du Système d'Informations et de son infrastructure est assurée par :

1. un plan de secours existant, permettant de remédier à tous types d'atteintes matérielles ou immatérielles des systèmes d'informations grâce, notamment, aux sauvegardes quotidiennes qui sont conservées hors des locaux d'exploitation des principaux serveurs
2. un plan de continuité d'activité, opérationnel depuis juin 2013. Ce plan a été élaboré conjointement par les équipes de la direction des Systèmes d'Informations et de la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes de Covivio, avec l'appui du leader mondial des solutions de continuité d'activité. Le plan de continuité d'activité est décrit dans une procédure spécifique. Il couvre notamment le secours informatique, en cas d'incident IT entraînant un non-fonctionnement de l'informatique pour les collaborateurs. Des tests sont effectués annuellement avec le prestataire, pour s'assurer de l'efficacité du dispositif
3. des tests réguliers d'intrusion effectués par une société prestataire spécialisée, afin de s'assurer de la plus grande sécurité du système d'informations. L'ensemble des recommandations émises lors des tests fait l'objet d'un suivi régulier jusqu'à leur mise en œuvre

4. une cartographie des risques cyber, réalisée avec l'aide d'un prestataire spécialisé dans ce domaine. Celui-ci a souligné que de nombreux éléments de maîtrise étaient en place dans le Groupe, et les recommandations sont prises en compte
5. des formations et sensibilisations aux risques cyber, réalisées auprès de l'ensemble des collaborateurs du Groupe, leur rappelant les bonnes pratiques et comportements à adopter
6. une charte informatique, diffusée et annexée au Règlement Intérieur de Covivio :
 - la charte est avant tout un code de bonne conduite, qui précise les principes de bon usage des ressources informatiques et numériques et rappelle les sanctions encourues par les éventuels contrevenants
 - elle définit le périmètre de responsabilité des utilisateurs et de l'entreprise, en accord avec la législation, afin de garantir un usage approprié des ressources informatiques de l'entreprise et des services Internet
 - elle participe à l'intégrité du système d'informations, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également la sécurité des équipements
7. la nomination d'un RSSI externe depuis 2018, chargé de s'assurer de la Sécurité des Systèmes d'Information
8. l'élaboration en 2019 d'une PSSI : politique de Sécurité du Système d'Information.

1.9.6.2.1.3 Des procédures actualisées, validées et diffusées

Les procédures sont rédigées par la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes en étroite collaboration avec les opérationnels que ce soit en France, en Allemagne ou en Italie.

Les procédures décrivent les risques et les points de contrôle des processus sensibles et maîtrisables.

Les procédures sont présentées sous la forme de logigrammes qui mettent en avant :

- les risques identifiés et les moyens mis en œuvre pour les maîtriser
- les rôles et les responsabilités de chacun (traitement, contrôle, validation, information, archivage)
- les points de contrôles exercés.

Toute procédure, qu'il s'agisse d'actualisation, de nouvelle procédure, ou d'abrogation est présentée à un comité *ad hoc*. Il est composé de membres représentant les différents métiers du Groupe (opérationnels et supports), choisis en fonction de leur expertise et de leur connaissance du fonctionnement de l'entreprise. Les procédures sont ensuite validées en Comité de Direction.

Pour renforcer leur validité et leur pertinence, toute procédure est cosignée par la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, et par le membre du Comité de direction de rattachement de la procédure.

Les procédures validées sont mises à disposition des collaborateurs sur les sites Intranet des sociétés en France, en Allemagne et en Italie.

1.9.6.2.1.4 Formation des collaborateurs

La direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes organise des sessions de formations dites « Les Matinales du process ». Elles sont obligatoires, s'adressent à l'ensemble des collaborateurs en France, en Allemagne et en Italie et ont pour objectif de former et de sensibiliser les collaborateurs sur :

- les risques inhérents à leur activité
- les nouvelles réglementations applicables
- les procédures propres à chaque direction ou métier
- les éléments du dispositif de contrôle interne, dont les chartes internes (charte Ethique notamment)
- le rôle du Déontologue.

En 2020-2021, ces formations ont porté plus particulièrement sur la lutte contre la fraude, la cybercriminalité, la corruption et la protection des données personnelles.

Par ailleurs, lors de son parcours d'intégration, tout nouveau collaborateur du Groupe rencontre la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, qui lui présente le rôle de la direction et le sensibilise aux procédures de l'entreprise.

1.9.6.2.1.5 Un dispositif éthique et déontologique établi

Covivio a placé au rang de ses valeurs le respect de la réglementation, des procédures internes, des règles de déontologie professionnelle et d'éthique morale dont le bon déploiement sont notamment assurés par le Group Compliance Officer et le Déontologue. La société s'appuie sur un dispositif complet à l'échelle européenne rappelant les règles et comportements de bonne conduite qui s'imposent à l'entreprise, aux dirigeants, aux mandataires sociaux, à l'ensemble des collaborateurs et aux partenaires.

Ce dispositif est plus amplement décrit au paragraphe 2.6.2 du présent Document.

1.9.6.2.2 Un management des risques évolutif

1.9.6.2.2.1 Cartographie des risques

Covivio réalise depuis plus de dix ans des cartographies des risques lui permettant d'avoir une meilleure connaissance des événements pouvant impacter les résultats de l'entreprise, de suivre leur évolution et de renforcer leur maîtrise. Les risques significatifs sont présentés aux paragraphes 1.11.1 et suivants du présent Document. En sus de la cartographie des risques généraux, une cartographie des risques de corruption est également réalisée et actualisée conformément à la loi Sapin 2.

1.9.6.2.2.2 Base incidents

Des bases incidents sont en place en France, en Allemagne et en Italie. Elles permettent de renforcer l'efficacité des dispositifs de gestion des risques potentiels, par la gestion des incidents avérés, pour éviter leur répétition, et en contenir les conséquences.

Cette base incidents donne aux collaborateurs de Covivio les moyens d'appréhender qualitativement et quantitativement les risques, en se fixant pour objectifs :

- d'accompagner les collaborateurs dans la gestion des incidents, notamment ceux n'étant encore jamais survenus
- de caractériser ces incidents en évaluant leurs impacts financiers
- de produire des états d'analyse et de synthèse
- de proposer des solutions pour contenir ces risques et leur éventuelle survenance ou répétition
- d'allouer éventuellement des ressources nécessaires.

1.9.6.2.2.3 Manuel de contrôle interne

Le Manuel de contrôle interne a pour objectif d'améliorer l'efficacité de la gouvernance du contrôle interne et du *management* des risques.

Il met en avant les dernières évolutions du dispositif de contrôle interne en matière de suivi des recommandations, de l'application des procédures et des normes fixées par l'AMF concernant la gouvernance, le *management* des risques et les éléments clés liés aux systèmes d'information.

1.9.6.2.3 Des activités de contrôle proportionnées aux risques

Les activités de contrôle, en France et à l'étranger, sont conçues pour maîtriser les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de l'entreprise. La fréquence des contrôles, ponctuels ou récurrents, est adaptée à l'importance et à la nature des risques.

1.9.6.2.3.1 Contrôle des risques sur investissements, cessions et financements

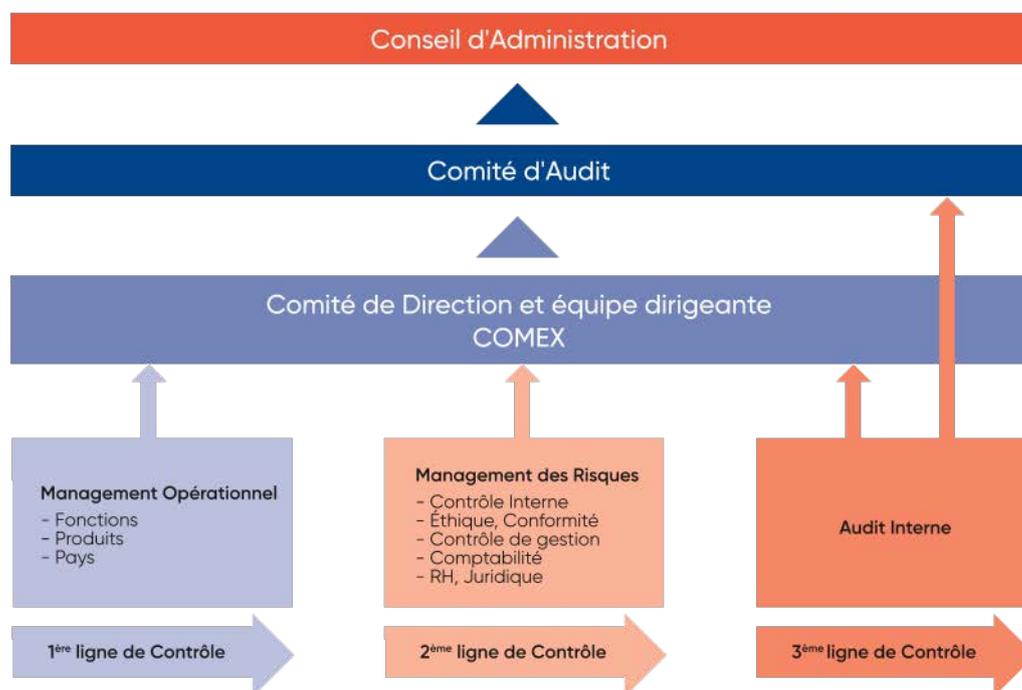
Conformément aux règles de gouvernance, les décisions portant sur les risques les plus élevés sont placées, au-delà de certains montants, sous le contrôle du Conseil d'Administration et de ses Comités spécialisés. Il s'agit en particulier :

- des acquisitions et des cessions
- des financements à moyen et long terme
- des *business plans* et des objectifs budgétaires
- des principales décisions stratégiques.

1.9.6.2.4 Dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

1.9.6.2.4.1 Organisation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

Ce dispositif est organisé autour des lignes de maîtrise représentées schématiquement ci-dessous :



Les autres risques sont placés sous le contrôle du Directeur Général. Chaque Directeur concerné lui présente mensuellement ses projets, développements et rapports d'activités.

En 2020, Covivio a procédé à la nomination d'une *Risk Manager* Groupe, membre du Comité Exécutif de Covivio, dont la mission est d'apporter à la Direction Générale, outre une analyse des risques détaillée, un éclairage indépendant sur les risques inhérents aux opérations préalablement à leur présentation aux instances de Gouvernance.

1.9.6.2.3.2 Contrôle des activités du Groupe

Contrôle des sociétés propriétaires, des sociétés de gestion et des directions fonctionnelles

Les points de contrôle des activités opérationnelles portent sur les actions nécessaires pour :

- délivrer les recettes budgétées
- maîtriser les charges d'exploitation liées aux actifs
- maîtriser les charges directes de fonctionnement (charges de personnel, expertises, *Asset Management*, etc.).

Le contrôle du respect des budgets est effectué par le Contrôle de Gestion.

Les directions fonctionnelles sont contrôlées mensuellement sur la maîtrise de leurs dépenses et le respect de leur budget.

Covivio s'est conformé aux dispositions du décret législatif 231 de 2001, « Modello 231 » pour son établissement stable en Italie et s'appuie ainsi sur un Organisme de Vigilance (ou Compliance Committee), composé de deux membres nommés par le Conseil d'Administration. Il est le garant de l'application et de l'actualisation du Modello 231 et il suit les « activités sensibles » (corruption, délits d'initiés, blanchiment, sécurité et santé du personnel...). À cet effet, il est saisi par toutes les parties prenantes de l'entreprise des violations constatées ou présumées des dispositions du Code de déontologie.

1.9.6.3 Le contrôle interne de l'information comptable et financière

Le contrôle interne de l'information comptable et financière de Covivio et de ses filiales est l'un des éléments majeurs du dispositif de contrôle interne. Il vise à assurer :

- la fiabilité des comptes publiés et des informations communiquées au marché
- leur conformité à la réglementation
- l'application des instructions fixées par la Direction Générale
- la prévention et la détection des fraudes et irrégularités comptables.

1.9.6.3.1 Périmètre

Dans le cadre de la production des comptes consolidés, le périmètre de contrôle interne comptable et financier de Covivio comprend l'ensemble des filiales consolidées.

1.9.6.3.2 Acteurs

1.9.6.3.2.1 Les organes de gouvernance

En tant que société consolidante, Covivio définit et supervise le processus d'élaboration de l'information comptable et financière publiée. L'animation de ce processus, placée sous la responsabilité du Directeur Financier, est assurée par la Direction des Comptabilités. La responsabilité de la production des comptes sociaux et des comptes consolidés des filiales incombe à la Direction des Comptabilités de Covivio, sous le contrôle des mandataires sociaux concernés.

Deux acteurs sont particulièrement concernés :

- le Directeur Général de Covivio est responsable de l'organisation et de la mise en œuvre du contrôle interne comptable et financier ainsi que de la préparation des comptes :
 - il présente les comptes au Comité d'Audit et au Conseil d'Administration, qui les arrête
 - il veille à ce que le processus d'élaboration de l'information comptable et financière produise une information fiable et donne une image fidèle des résultats et de la situation financière de la société
- le Comité d'Audit, en tant qu'émanation du Conseil d'Administration, effectue les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. Il présente son compte rendu au Conseil d'Administration avant l'arrêté des comptes.

1.9.6.3.2.2 La production des informations comptables et financières

En France, comme à l'étranger, la qualité du processus de production des états financiers provient notamment :

- de la formalisation des procédures comptables
- du manuel de consolidation en adéquation avec les fonctionnalités du logiciel de consolidation
- de la validation et de l'actualisation des schémas comptables
- de la justification des soldes et des rapprochements usuels de validation et de contrôles, en liaison avec les travaux du Contrôle de Gestion
- des revues analytiques qui permettent de valider avec les opérationnels les variations des principaux postes du bilan et du compte de résultat
- de la séparation des tâches entre les pouvoirs d'engagement et les activités d'enregistrement comptable
- de la revue du reporting de consolidation de chacune des filiales
- de la revue des impacts fiscaux et des litiges.

Chaque événement structurant, fait l'objet d'une note spécifique, analysant les impacts sur les comptes sociaux des entités, ainsi que sur les comptes consolidés.

La fiabilité des processus permet aux équipes de Covivio de se consacrer davantage aux activités de contrôle.

1.9.6.3.2.3 Production des comptes consolidés

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, la Direction des Comptabilités de Covivio a rédigé un manuel de consolidation détaillé, et donne des instructions spécifiques aux filiales françaises et étrangères.

La production des comptes consolidés est effectuée sur un progiciel accessible par les différents comptables de Covivio. Cet outil est actualisé régulièrement pour respecter les exigences des normes IFRS et les spécificités des différentes activités opérationnelles et financières de Covivio et de ses filiales. Les entités consolidées disposent d'un plan de compte unique. La remontée des données retraitées dans l'outil est organisée sous forme de liasse.

Lors de chaque clôture semestrielle et annuelle, les comptables des différents sous-paliers de consolidation reçoivent des instructions détaillées établies par la Direction des Comptabilités.

1.9.6.3.2.4 Contrôle de la communication des informations financières et comptables

Le Directeur Général coordonne l'arrêté des comptes et les transmet au Conseil d'Administration qui prend connaissance du compte rendu du Président du Comité d'Audit.

Le Directeur Général définit la stratégie de communication financière. Les communiqués de presse relatifs à l'information financière et comptable sont soumis à la validation du Comité d'Audit et du Conseil d'Administration.

Covivio applique les Best Practices Recommandations de l'EPRA, notamment pour présenter les états financiers et les indicateurs de performance. Cette présentation apporte une meilleure lisibilité, et permet une comparabilité avec les foncières qui publient dans le même format.

1.9.7 Évolutions et perspectives 2021

Dans le prolongement des actions déployées en 2020, la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes s'assurera en 2021 de la réalisation complète et approfondie du plan d'audit de l'année. Elle s'attachera à dynamiser les démarches de gestion, d'identification, d'appréhension et de couverture des risques au sein du Groupe. La maîtrise des risques, ainsi que le respect de la réglementation relative à la protection des données personnelles dans le cadre de la transformation digitale du Groupe, constitueront également des enjeux importants pour l'année 2021.





Hôtel Kimpton Fitzroy Londres
© Covivio / DR

2

Déclaration de performance extra-financière 2020

Déclaration de performance extra-financière consolidée	108	2.5 Un capital humain européen créateur de valeur	179
2.1 Édito du Directeur Général : la RSE, levier de résilience face à la crise sanitaire et économique	109	2.5.1 Santé, sécurité et bien-être au travail : une année marquée par la gestion de la crise sanitaire	180
2.2 Une vision stratégique à long terme	110	2.5.2 Compétences/Attractivité/Diversité	182
2.2.1 Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable	110	2.5.3 Autres enjeux identifiés lors de la cartographie des risques RSE	189
2.2.2 Promouvoir un modèle économique résilient	115	2.6 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence	193
2.2.3 Une performance coconstruite avec les parties prenantes	117	2.6.1 Une gouvernance efficace et adaptée à la stratégie de l'entreprise	194
2.2.4 Identifier les risques et saisir les opportunités	120	2.6.2 L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio	198
2.2.5 Développer la RSE au cœur du modèle d'affaires	122	2.6.3 Protection des données corporate/smart building	202
2.2.6 Un plan d'action RSE européen et ambitieux	126	2.7 La performance RSE	204
2.3 Bâtiment durable	132	2.7.1 Indicateurs environnementaux	204
Alignement avec les recommandations de la TCFD	132	2.7.2 Indicateurs sociaux	232
Indicateurs clés de performance relatifs au bâtiment durable	136	2.7.3 Tableau de concordance – obligations réglementaires	240
2.3.1 Obsolescence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales	136	2.7.4 Index SASB – Real Estate Standard	243
2.3.2 Maîtrise edes dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	143	2.7.5 Tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards	244
2.3.3 Sûreté/Sécurité environnementale/Conformité réglementaire	152	2.8 Vérification du tiers indépendant	245
2.3.4 Participer à la mise en œuvre de la finance durable	156	2.8.1 Vérification des informations sociales, environnementales et sociétales	245
2.4 Accélérer la mutation des territoires	162	2.8.2 Vérification du tiers indépendant – Green Bond	248
2.4.1 Intégration dans la ville durable	164	Annexe	250
2.4.2 Supply chain responsable	172		
2.4.3 Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)	176		

Déclaration de performance extra-financière consolidée

Chaque année, le chapitre 2 du document d'enregistrement universel (DEU) de Covivio rend compte de la stratégie de développement durable de l'entreprise. Ce chapitre est constitutif de la **Déclaration de Performance Extra-Financière** (DPEF) du groupe Covivio pour l'année 2020 et présente toutes les informations requises par les articles L.225-102-1, R.225-104, R.225-105, R.225-105-1 et R.223-105-2 du Code de commerce. Cette DPEF a été préparée avec l'appui des directions fonctionnelles et opérationnelles du Groupe. Elle est partagée en Comité Exécutif puis en Conseil d'Administration, qui est particulièrement attentif aux enjeux sociaux et environnementaux liés à l'activité de la société et à la Raison d'Être de Covivio. Sauf précisions contraires, les données présentées dans la DPEF sont fournies à périmètre courant. Les périmètres et la méthodologie de reporting concernant les informations figurant dans ce chapitre sont présentés dans la section 2.7.1.

Ce chapitre 2 détaille les objectifs et actions qui placent la stratégie bas carbone de Covivio en cohérence avec l'objectif 2 °C issu de l'Accord de Paris de décembre 2015. Il présente en particulier les consommations d'énergie et les émissions de CO₂ liées à l'usage des bâtiments et corrigées des conditions climatiques. Chaque année, Covivio présente un reporting précis des émissions de gaz à effet de serre par activité, en retraçant notamment les enjeux liés au climat, répondant ainsi aux dispositions de l'article 173 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte et à son décret du 29 décembre 2015. Covivio intègre les recommandations émises par le Groupe d'experts sur le climat constituant la *Task force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD).

Depuis 2017, ce reporting s'inscrit dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) définis par les Nations Unies. Il rassemble les informations sur la manière dont l'entreprise prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité, ainsi que l'analyse des conséquences de cette activité sur le changement climatique.

Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique semblent limités à court terme. Néanmoins, depuis 2017, Covivio y consacre différents travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis. Les actions d'ores et déjà conduites en coordination avec les grands comptes locataires, des associations et des initiatives de premier plan (IFPEB, Sekoya...) ou encore avec des organismes comme le CSTB ou MSCI visent à maîtriser ces risques.

Conforme au cadre de la GRI Standards, à celui du SASB ⁽¹⁾ ainsi qu'aux *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* de l'EPRA 2017, le reporting fait l'objet de deux vérifications par un tiers indépendant (2.8) : l'une au titre des *Green Bonds* émis en 2016 et 2019, la seconde portant sur les autres aspects traités par le chapitre 2.

Ces informations sont également contenues dans le Rapport Annuel de Performance Durable de Covivio (www.covivio.eu/fr).

(1) Sustainability Accounting Standards Board.

2.1 Édito du Directeur Général : la RSE, levier de résilience face à la crise sanitaire et économique

2020 restera l'année d'une crise sanitaire internationale d'une ampleur inédite, avec des conséquences sociales et économiques considérables depuis plusieurs mois et pour une durée que personne ne peut déterminer. Il est encore trop tôt pour mesurer les changements que cette crise va induire dans nos modes de vie et dans nos métiers. Pour certains, ce choc n'est qu'un avant-goût de bouleversements plus importants que notre civilisation va rencontrer du fait du changement climatique. Même si ces deux chocs différent, en pratique, ils ont des conséquences qui impactent simultanément et de façon imbriquée, l'économie, la société, l'environnement et la santé publique.

Plaçant la santé et la sécurité de ses clients, salariés, fournisseurs, au centre de ses préoccupations, Covivio s'est attaché à déployer les meilleures pratiques en interne comme en externe dès le début de l'épidémie. Afin de sécuriser le lieu de travail de ses clients, Covivio a mis en place un protocole sanitaire rigoureux dans ses bureaux, complété par des audits, qui a donné lieu à l'obtention d'une certification développée avec le Bureau Veritas, dans le cadre du programme CARE de Covivio. En outre, face à l'urgence de la situation, Covivio a notamment mis à disposition plusieurs de ses hôtels pour servir d'hébergement d'urgence afin d'accueillir notamment les personnels soignants. Au sortir de la crise et dès la réouverture de ses hôtels en franchise, Covivio a, entre autres initiatives, offert aux soignants des hôpitaux de Metz, berceau historique de l'entreprise et région particulièrement frappée par la crise, près de 2 000 nuitées gratuites dans ses établissements.

Cette crise sanitaire, rapidement devenue crise économique et sociale, a permis une nouvelle fois de confirmer la résilience du modèle de Covivio et la pertinence de notre politique RSE. Celle-ci s'est enrichie fin 2019 avec l'expression de notre Raison d'Être : « Construire du bien-être et des liens durables ». Le rôle de Covivio, en tant que développeur et propriétaire immobilier responsable, auprès de l'ensemble de ses parties prenantes y est consacré, ainsi qu'un certain nombre d'engagements et d'objectifs concrets exprimés dans une charte publiée sur le site Internet de la société. En 2020, Covivio a créé une Fondation d'entreprise destinée à fédérer l'ensemble de nos actions en faveur de l'égalité des chances et la préservation de l'environnement. En outre, afin de suivre les engagements associés à notre Raison d'Être, les challenger et les renouveler, Covivio a également décidé de créer un Comité des Parties Prenantes, rassemblant clients, fournisseurs et partenaires, collectivités, urbanistes, sociologues... Chaque année, ce Comité rendra publiques les conclusions de ses travaux.

Les pages qui suivent rendent compte des multiples travaux conduits par notre groupe en matière de développement durable au cours de l'année écoulée, couvrant bon nombre des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'Organisation des Nations Unies à atteindre d'ici 2030 : construction bas carbone et basse consommation d'énergie, santé et sécurité, biodiversité, résilience, transition digitale, économie circulaire, finance verte, ancrage local et culture, éthique et transparence, nos actions couvrent avec cohérence les 360° du développement durable, et font progresser le Groupe chaque année dans chacun de ces enjeux. Ces actions portent de façon concrète les valeurs de notre groupe et s'inscrivent au cœur de notre modèle d'affaires et de notre politique patrimoniale, qu'elles contribuent à faire évoluer. À fin 2020, 88% de nos immeubles sont verts, c'est-à-dire certifiés HQE, BREEAM, LEED... avec des niveaux de performances encore en progression sur tous nos portefeuilles.

Cette année, nous avons conduit plusieurs études autour du changement climatique et de la résilience, avec notamment une analyse des portefeuilles fondée sur les critères du GIEC, ainsi qu'une première cartographie centrée sur le portefeuille d'immeubles de bureaux que nous détenons en Europe, enrichissant ainsi notre reporting TCFD (*Task Force on Climate-related Financial Disclosures*). En 2020, nous nous sommes également dotés d'une cartographie des risques liés aux achats et de trois cahiers des charges européens : un concernant les standards RSE de nos immeubles, un autre sur les analyses de cycle de vie (ACV) de façon à les rendre plus comparables d'un pays et d'un produit à l'autre, et un troisième consacré au BIM : des travaux qui structureront encore davantage les ambitions de nos projets et faciliteront l'atteinte de nos objectifs dans ces domaines.

La participation à des initiatives autour du carbone et de l'économie circulaire, comme « le Hub des prescripteurs bas carbone » et Sekoya, ou encore l'organisation du « Air Quality challenge » à l'échelle européenne, en partenariat avec notre partenaire EDF, sont quelques-uns des exemples montrant également des réalisations partagées avec nos parties prenantes. C'est la somme de ces actions et des résultats obtenus qui renforcent la solidité et la pertinence de notre politique développement durable. Celle-ci a été une nouvelle fois saluée cette année par les agences de notation extra-financières, avec des notes encore en hausse.

Covivio obtient notamment le statut de *Sector Leader Monde* auprès du GRESB, au sein de la catégorie « Patrimoine diversifié Bureaux/Résidentiel – sociétés cotées » ; Vigeo-Eiris attribue à Covivio la note maximale A1+ dans le cadre de sa notation sollicitée, arrivant ainsi au premier rang des opérateurs immobiliers et à la 5^e place au monde, tous secteurs confondus. De même, les notations obtenues auprès de MSCI (AA), ISS-ESG (top 5% monde), DJSI Europe et Monde (top 4%), EcoVadis (top 1% monde), ou encore la note A- attribuée par le CDP pour notre politique et nos résultats en matière de carbone, confortent Covivio parmi les références mondiales en termes de RSE.

Au-delà de ces excellents résultats, nous devons faire face à de nouveaux challenges comme l'accélération du télétravail et le développement du recours au bureau partagé (flex/desk sharing) ou l'évolution de la demande en faveur de formules plus flexibles dans la location de bureaux. Notre réponse s'appuie notamment sur notre approche globale incluant notre offre de proworking Wellio, permettant de proposer des solutions adaptées et flexibles à ces nouveaux défis. Ces derniers ne nous détourneront pas de nos préoccupations concernant la RSE, bien au contraire, puisqu'ils constituent une des clés de la réponse. Plus que jamais, la lutte contre le changement climatique, les transitions écologique et numérique ou encore la lutte contre les inégalités constituent des enjeux majeurs et structurants pour un acteur responsable comme Covivio.

C'est dans ce contexte, fait d'incertitudes, de défis forts mais aussi de projets passionnants, que Covivio aborde la nouvelle décennie, en redoublant d'ardeur et d'ambitions. Cette décennie doit en effet impérativement être celle de l'avènement d'une économie circulaire et bas carbone, d'une ville durable et plus responsable, de territoires plus résilients et inclusifs. Covivio, par son activité, sa volonté et son histoire, est au cœur de ces transformations !

Christophe Kullmann
Directeur Général

Avec un patrimoine qui dépasse 25,7Md€ (17 Md€ PdG), Covivio est la 5^e foncière en Europe. Son succès s'appuie sur le choix différenciant de se développer simultanément dans plusieurs pays et sur plusieurs produits, tout en conservant l'agilité qui lui a permis, depuis sa création au début des années 2000, de saisir les opportunités. Actif sur toute la chaîne de valeur, Covivio a su

évoluer en cultivant ses spécificités et ses valeurs, tout en capitalisant sur son expertise financière et immobilière, qui lui permet d'anticiper les évolutions de ses clients et des marchés, pour adapter en permanence ses immeubles, services et savoir-faire.

2.2 Une vision stratégique à long terme

L'activité de Covivio consiste à investir pour détenir des actifs immobiliers sur un horizon long terme, tout en développant et rénovant des bâtiments pour sans cesse faire progresser les performances (techniques, RSE, financières) de son portefeuille. Le modèle économique de Covivio est fondé sur une vision long terme, qui s'organise autour de trois piliers :

- une présence renforcée dans les grandes métropoles européennes offrant une bonne profondeur de marché et des perspectives économiques attrayantes
- des projets de développement comme axe de croissance, permettant d'améliorer en permanence la qualité du patrimoine et capter une plus large création de valeur

- une approche *client-centric* visant à anticiper les besoins des clients, les évolutions des marchés et des réglementations.

Le profil unique de Covivio se révèle particulièrement pertinent à l'heure où l'immobilier fait de la flexibilité une priorité : offre de bureaux flexibles, télétravail et travail « nomade », coworking, coliving, nouveaux concepts hôteliers « comme à la maison », etc. En plaçant l'humain, la santé et la sécurité, ainsi que la dimension servicielle au centre de ses projets, ce sont toutes les transitions (énergétique, climatique, environnementale, numérique...) que Covivio accompagne dans leur mise en œuvre.

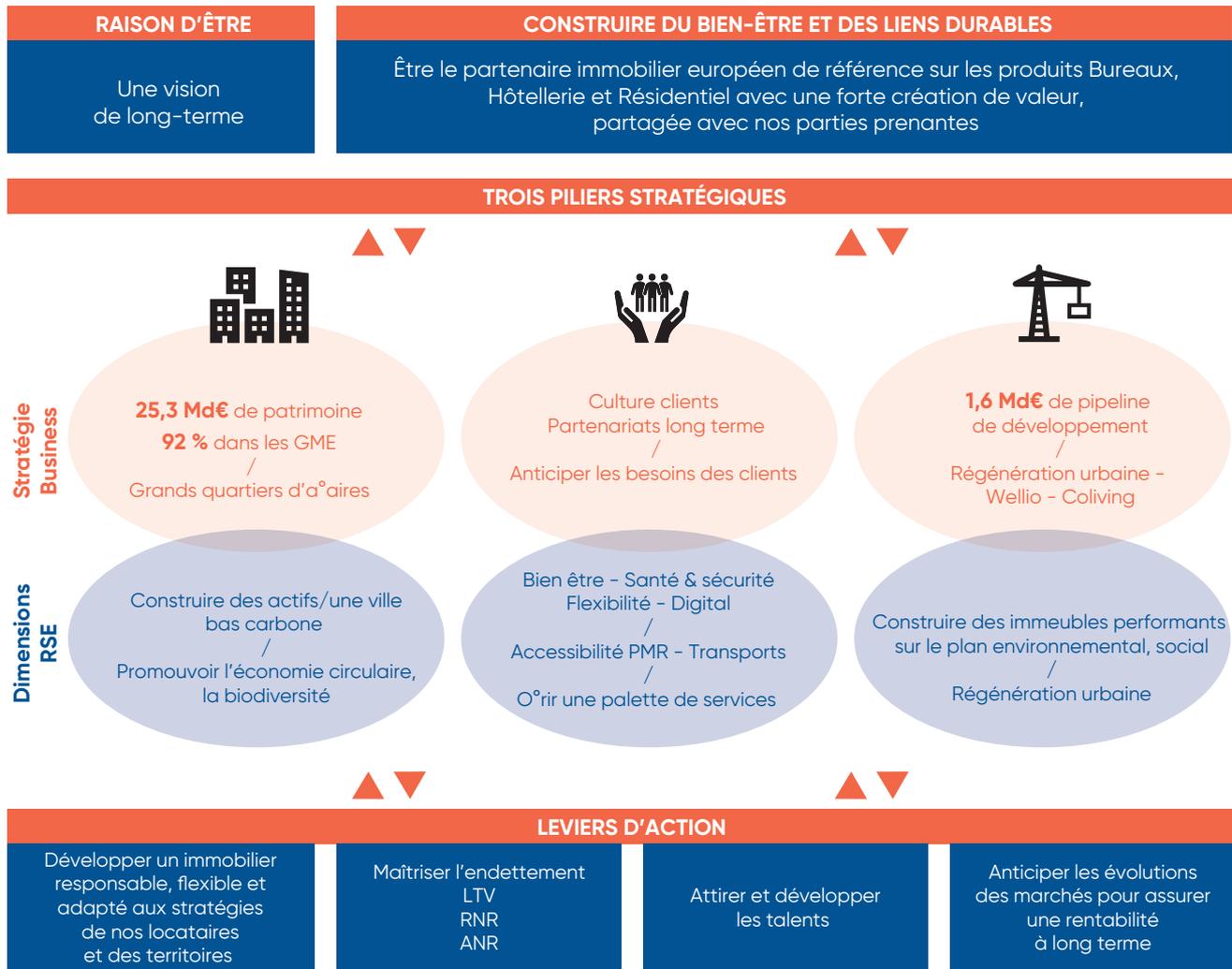
2.2.1 Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable

Covivio a bâti sa réussite en s'imposant comme le partenaire de confiance privilégié de grands comptes qu'elle accompagne dans leurs stratégies immobilières. Outre l'achat de portefeuilles d'immeubles auprès d'acteurs majeurs (Orange, Telecom Italia, EDF, AccorHotels...), dans le cadre d'opérations d'externalisation (*sale and lease back*), Covivio s'est lancé avec succès dans le développement et la restructuration d'immeubles. Dès sa première réalisation, le siège de Dassault Systèmes à Vélizy (Yvelines), livré en 2008, Covivio a fait le choix, pionnier à l'époque, d'un immobilier vert et responsable, avec l'obtention de la certification HQE (Haute Qualité Environnementale). Covivio occupe une position unique parmi les grandes foncières, tant par son allocation géographique à dimension européenne que par son positionnement sur trois

produits : Bureaux, Hôtels et Résidentiel. Son expertise intégrée lui permet de maîtriser l'ensemble de la chaîne de création de valeur.

La Raison d'être de Covivio, exprimée fin 2019, s'inscrit dans cette vision de long terme et ouvre le champ d'action de l'entreprise pour intégrer des ambitions et des objectifs financiers et extra-financiers nés des interactions entre l'entreprise et l'ensemble de ses parties prenantes décrites au paragraphe 2.2.3.2. La vision à long terme de Covivio se nourrit de la mission que le Groupe s'est fixée : capitaliser sur un savoir-faire solide en matière de partenariats long terme et sur une capacité à créer des lieux de vie qui offrent une expérience unique et contribuent à l'éclosion d'un immobilier et d'une ville plus durables, résilients et inclusifs.

Une vision long terme qui s'appuie sur des expertises fortes



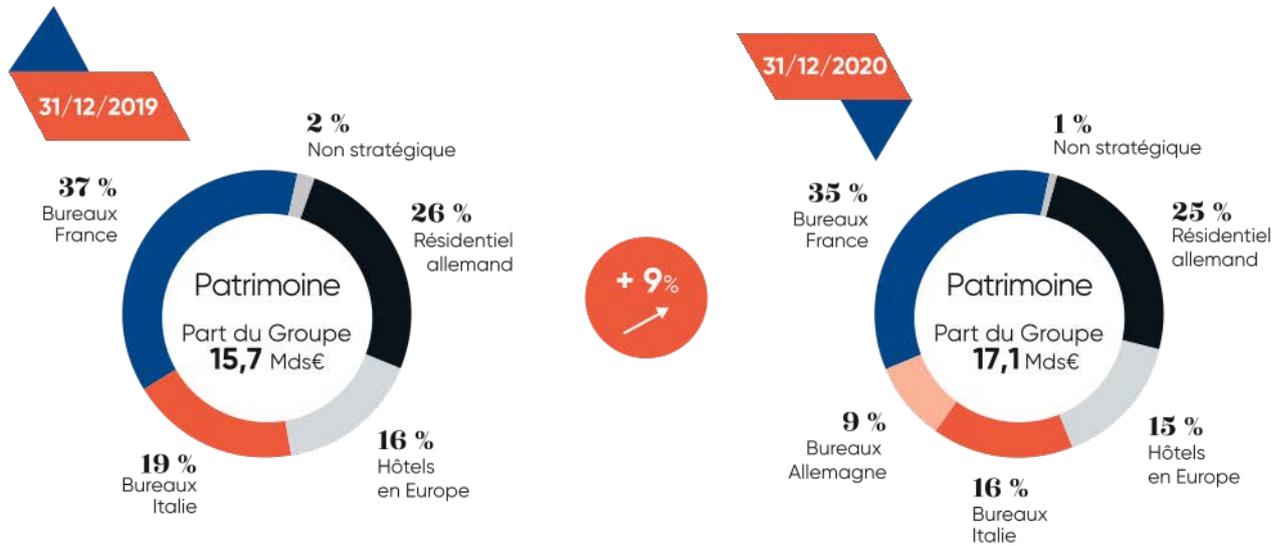
2.2.1.1 Covivio : 3 activités, 12 pays européens

Le plan stratégique de Covivio renforce ses ambitions européennes et sa diversification à la fois « pays » et « produits », avec une position de référence dans :

- les Bureaux en France, en Italie et plus récemment en Allemagne, marchés profonds au sein desquels Covivio développe un immobilier aux meilleurs standards internationaux
- le Résidentiel en Allemagne, *via* Covivio Immobilien
- l'Hôtellerie en Europe, *via* Covivio Hotels, qui accompagne des acteurs de référence de ce secteur.

Cette diversité des produits s'accompagne d'une diversification de l'offre : en Bureaux, développement d'une solution innovante de proworking, sous la marque Wellio, en Résidentiel, déploiement d'une solution de co-living et en hôtellerie, accompagnement de nouveaux concepts avec des marques comme NH Hotel Group, Meininger, etc. Les compétences de Covivio dans ces trois secteurs s'avèrent éminemment complémentaires sous l'impulsion de l'évolution des modes de vie et de travail, ainsi que de la convergence des services offerts dans ces trois classes d'actifs. Acteur majeur dans chacun de ces trois segments, Covivio bénéficie d'une diversification géographique qui lui permet de s'appuyer sur des cycles économiques et des marchés différents, et ainsi d'optimiser l'équilibre des investissements, réduire les risques, et accompagner les clients dans leur développement à l'international.

Évolution du patrimoine de Covivio



2.2.1.2 Un secteur au cœur des grandes transitions

Le bâtiment et l'urbanisme doivent répondre à des défis considérables : révolution des modes de vie et des technologies, urgences environnementales, climatiques et sanitaires, explosion démographique... Les changements climatiques ont des conséquences directes sur les territoires : élévation du niveau de la mer, pics de chaleur et vagues de canicule de plus en plus fréquents, multiplication des tempêtes et précipitations exceptionnelles... Les villes et les bâtiments doivent devenir plus résilients, c'est-à-dire capables d'offrir des réponses pertinentes à ces situations. Quelles solutions privilégier pour limiter l'accélération du changement climatique et atténuer les effets de celui-ci sur la vie en ville ? Comment accompagner les habitants, en particulier les plus vulnérables, pour leur offrir des solutions d'accès à l'eau ou encore à des locaux leur permettant de se rafraîchir lors de vagues de grosse chaleur. Il est impératif, d'une part de limiter les facteurs concourant de manière directe à l'augmentation des températures extérieures (îlots de chaleur

urbains accentués avec l'installation d'équipements rejetant du chaud en extérieur...) et d'autre part de limiter la contribution des bâtiments au changement climatique *via* leurs émissions de gaz à effet de serre. Par leurs implications croisées, les dimensions sociales, économiques et environnementales sont indissociables. La ville doit donc également devenir plus inclusive, en réduisant le nombre de laissés pour compte, en repensant les transports ou encore en tirant le meilleur parti de la révolution numérique.

Propriétaire de portefeuilles d'actifs immobiliers édifiés en secteurs urbanisés et acteur de la reconstruction de la ville sur la ville, Covivio s'attache à lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols en réfléchissant aux conditions de mise en œuvre d'un objectif « zéro artificialisation nette ». Acteur des grandes transitions, Covivio conçoit et gère ses immeubles intégrés à un écosystème urbain tant sur les plans climatique, culturel et sociétal qu'en matière de bien-être, connectivité, mobilité, biodiversité... autant de travaux et de projets conduits le plus souvent en partenariat avec associations, confrères, consultants, fournisseurs, collectivités...

2.2.1.3 17 Objectifs de Développement Durable pour transformer le monde

Afin que les acteurs publics et privés apportent des réponses concrètes aux défis humains et environnementaux précédemment évoqués, les 193 États Membres de l'Organisation des Nations Unies ont adopté en septembre 2015 à New York un programme de développement durable intitulé « **Transformer notre monde : le Programme de développement durable à l'horizon 2030** ». Entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, ce programme, se compose de 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) qui se déclinent en 169 cibles. Leur but est de lutter contre l'extrême pauvreté, les inégalités, l'exclusion, ou encore de faire face aux changements climatiques et à l'érosion de la biodiversité. Les opportunités que constituent les ODD représentent des enjeux importants en termes

d'emplois (12 000 Md\$ d'opportunités par an d'ici 2030 selon *Better Business, Better World* ⁽¹⁾) et une augmentation des investissements représentant de 5000 à 7000 Md\$ selon l'UNEP-FI).

Signataire du Pacte Mondial dès 2011 et ayant atteint le niveau *GC Advanced* en 2018, Covivio se réfère explicitement aux 17 ODD de l'ONU depuis 2016, en particulier dans ses différentes publications RSE : Documents d'enregistrement universel, rapports Développement Durable et bien sûr dans le cadre de la *Communication On Progress* (COP), disponible sur le site dédié de l'ONU ainsi que sur le site Internet de Covivio ⁽²⁾. Les objectifs RSE pluriannuels de Covivio présentés dans le présent document sont en cohérence avec les 17 ODD 2030 de l'ONU auxquels ils contribuent, les 10 principes du Pacte Mondial, ainsi que la trajectoire 2 °C de l'Accord de Paris de décembre 2015.



L'étude conduite en interne en 2017 et complétée en 2018 puis en 2020, basée sur une matrice d'analyse, a permis de caractériser les neuf ODD majeurs pour Covivio, compte tenu de ses cibles :



Les enjeux que représente chacun de ces objectifs occupent une place importante dans la politique RSE de Covivio et dans son modèle économique. Chacun renvoie à la fois aux actions conduites au sein des portefeuilles d'immeubles développés et détenus par Covivio ainsi qu'en interne, sur le périmètre *corporate* de l'entreprise, en tant qu'employeur.

(1) <http://www.globalcompact-france.org/actualites/objectifs-de-developpement-durable-comment-aller-plus-loin-dans-leur-integration-par-les-entreprises-103>.

(2) <https://www.covivio.eu/app/uploads/2018/11/2018-Pacte-Mondial-des-Nations-Unies-Communication-sur-le-progrès.pdf>.

2.2.1.4 Inventer les nouveaux usages de l'immobilier

Covivio est engagé dans une dynamique d'innovation qui irrigue l'ensemble de ses métiers. Cette stratégie d'innovation concentre investissements et ressources dans des projets porteurs de valeur pour ses clients, dans quatre domaines : transition énergétique, relation client, transformation numérique et écosystèmes. Chacun de ces piliers est un contributeur fort à l'excellence opérationnelle du Groupe.

La transition énergétique ou comment l'innovation contribue à produire un immobilier plus durable

La stratégie innovation de Covivio est avant tout au service de l'ensemble des directions opérationnelles du Groupe, à commencer par celle du développement durable. En prenant appui sur les nouvelles technologies ainsi que sur les très nombreux acteurs innovants, l'impulsion donnée permet de tester de nouvelles solutions en matière de nouveaux matériaux, d'éco-conception des bâtiments, de maîtrise énergétique, d'économie circulaire ou encore du recours aux nouvelles technologies. L'ensemble de ces innovations trouve un débouché concret au service de l'amélioration de la performance environnementale de Covivio.

- **Des capteurs pour la collecte des consommations énergétiques des bâtiments**

Via le dispositif de supervision déployé avec Delta Dore sur une vingtaine d'immeubles en France, en Italie et en Allemagne, les consommations énergétiques remontent en temps réel sur une plate-forme numérique Powerbat. Cette innovation digitale basée sur l'Internet des objets (IoT) permet d'améliorer le pilotage des installations ainsi que la maîtrise des charges locatives.

- **Air Quality Challenge, appel à projets européen pour innover en matière de qualité de l'air intérieur**

Mi-2020, Covivio a lancé avec EDF, et l'appui de notre partenaire d'innovation, Impulse Partners, un appel à projets européen : Air Quality Challenge. Objectif : identifier des solutions innovantes permettant d'améliorer la qualité de l'air intérieur tout en réduisant les consommations énergétiques des bâtiments. La crise sanitaire a renforcé le sens de cette initiative, laquelle a rencontré un grand succès, avec près de 70 candidatures en provenance d'une dizaine de pays. Finalement, 9 sociétés ont été sélectionnées par un jury composé d'experts de l'innovation, de la R&D, de l'immobilier et de la qualité de l'air. Après évaluation des solutions proposées sur la base de critères liés à l'amélioration de la qualité de l'air intérieur et de l'efficacité énergétique des solutions proposées, Covivio et EDF ont retenu 2 sociétés : OCTOPUS LAB et ENERBRAIN. Les expérimentations de leurs solutions se dérouleront en 2021.

La relation clients ou comment l'innovation permet de répondre aux nouvelles attentes des clients

- Covivio déploie sur l'essentiel de ses immeubles **une gamme variée de services « à la carte »** : restauration, bien-être, confort...
- Wellio, offre de pro-working, permet à Covivio de proposer à ses clients **un panel complet de solutions immobilières flexibles** qui répondent aux nouveaux besoins des entreprises.

La transformation numérique ou comment l'innovation permet à Covivio de répondre aux nouveaux besoins de ses clients et de ses équipes

- Covivio et Wellio proposent à leurs clients **de nouvelles expériences digitales grâce à des applications mobiles**. Ces outils digitaux permettent de simplifier l'usage et le parcours des clients, en apportant de nouveaux services pratiques : vie au sein des immeubles, organisation de leur travail, mobilité, interactions avec leurs collègues, leurs clients et leurs partenaires... Grâce à leur grande proximité avec les clients, les équipes Covivio sont ainsi en mesure d'anticiper les nouveaux usages et d'imaginer de nouvelles solutions digitales qui facilitent les parcours clients.
- Cette transformation numérique porte également sur les **nouveaux modes de construction et de gestion des immeubles**. Qu'il s'agisse de faire appel à la technologie « Internet des objets » (IoT), à la maquette numérique (BIM), ou au *Big Data*... de nombreuses initiatives innovantes sont déployées par Covivio pour construire et gérer ses immeubles grâce à l'apport de ces nouvelles technologies.
- Grâce au déploiement à l'échelle européenne d'outils digitaux spécifiques (*cloud computing* ou logiciels de relation clients, CRM), Covivio se dote d'outils performants axés sur la satisfaction de ses clients et la performance des équipes.

Les écosystèmes d'innovation ou comment créer les conditions favorables à l'émergence de nouvelles idées

L'innovation se nourrit de l'ouverture. En interne, Covivio encourage l'émergence d'idées et l'intelligence collective. En externe, il soutient un réseau d'acteurs qui enrichissent ses approches et sont pourvoyeurs de nouvelles idées.

- **En interne** : en complément à la démarche d'innovation collaborative « *1001 ideas* » déployée en 2018 et 2019, et qui a permis à chaque collaborateur de proposer ses idées sur l'entreprise de demain, la conception des immeubles de bureaux inclut désormais des approches spécifiques d'innovation du type *design thinking* qui associent collaborateurs, clients et partenaires. Cette approche s'appuie sur un processus de co-créativité impliquant des retours de futurs utilisateurs. Elle offre des opportunités stimulantes de croiser les regards et de tirer le meilleur de la pluridisciplinarité.
- **En externe** : depuis 2016, Covivio est résolument engagé dans la coopération avec des acteurs innovants du monde immobilier. À ce titre, sa stratégie d'innovation est pensée pour s'ouvrir à la co-création, à l'open innovation et aux partenariats, afin de s'adapter toujours plus vite et mieux aux nouveaux usages. Cette stratégie s'illustre *via* plusieurs partenariats thématiques développés : Impulse Partners en France pour le sourcing de nouveaux acteurs ou l'accompagnement sur des événements spécifiques tels que le « Air Quality Challenge » ; Proptech One en Allemagne ; la fondation Politecnico di Milano en Italie.

2.2.2 Promouvoir un modèle économique résilient

Depuis sa création, Covivio a su inventer un modèle d'affaires robuste et occupe une position de pionnier dans la façon d'exercer et de faire évoluer ses métiers. Le Groupe possède notamment une capacité reconnue à nouer des liens forts avec les entreprises et les territoires qu'elle accompagne dans leurs stratégies immobilières (externalisation, modernisation, gestion, développements...). La qualité des partenariats mis en œuvre avec les locataires grands comptes en Europe, combinée à des baux de longue durée, distingue Covivio de ses pairs.

La crise sanitaire provoquée par l'épidémie de Covid-19 a été une nouvelle occasion de constater la résilience du modèle économique de Covivio : la diversification de ses produits et marchés, associée à une proximité avec ses parties prenantes et en particulier ses locataires, a permis de négocier au mieux la période du confinement et des tensions économiques touchant en particulier le secteur hôtelier, inhérentes aux interdictions de circuler.

Le chapitre 3 du présent document détaille de façon complète et transparente le détail de la situation économique et patrimoniale de l'entreprise.

2.2.2.1 Une politique de rotation du parc au service des ambitions du Groupe

À partir de ses principales plateformes, historiquement établies en France, Allemagne et Italie, Covivio déploie ses activités autour de marchés où le Groupe possède une taille significative et continue de se développer. Covivio a ainsi procédé à l'acquisition en 2020 de l'entreprise Godewind Immobilien détenant un portefeuille de 10 actifs de bureaux prime dans de grandes villes allemandes, pour une valeur totale d'1,2 Md€. Confiant sur sa stratégie hôtelière à long terme, Covivio Hotels a également finalisé l'acquisition d'un portefeuille de huit hôtels haut de gamme dans de grandes métropoles européennes, pour une valeur de 573 M€.

L'année a par ailleurs été riche en cessions, en ligne avec la stratégie de Covivio de recentrer son activité sur les actifs core dans les grandes métropoles européennes. Le Groupe a également procédé à la cession d'actifs matures bénéficiant de hautes performances environnementales, parfois à la suite d'importants travaux de rénovation mis en œuvre par Covivio dans le passé.



2.2.2.2 Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur

Le modèle d'affaires de Covivio est créateur de valeur à chaque stade du cycle immobilier : acquisition ou développement, gestion, arbitrage. Profitable aussi à ses parties prenantes, cette création de valeur est responsable et s'inscrit dans la durée. L'illustration ci-après présente de manière synthétique le modèle de Covivio.

Elle utilise les six capitaux de la grille d'analyse de l'*Integrated Reporting < IR >* (IIRC ⁽¹⁾) dont elle reprend le code couleurs. Au cœur du modèle d'affaires, on retrouve les neuf Objectifs Développement Durable de l'ONU particulièrement mis en avant dans le cadre de ses activités (2.2.1.3).

(1) International Integrated Reporting Council (IIRC).

Le modèle d'affaires de Covivio



Les indicateurs financiers et extra-financiers présentés dans le DEU font l'objet d'un suivi attentif et régulier, afin d'optimiser les bénéfices tirés des six types de capitaux et assurer ainsi la pérennité du modèle d'affaires de Covivio.

2.2.2.3 Des cash-flows sécurisés sur le long terme

Avec un taux d'occupation moyen de 94,7% à l'échelle du Groupe, Covivio déploie une stratégie d'investissements qui privilégie les actifs mono locataires (loués à un seul utilisateur). La durée ferme résiduelle des baux, de 7,3 ans en moyenne à fin 2020 (7,2 ans à fin 2019), offre à Covivio une bonne visibilité sur ses *cash-flows* à venir, quasiment sans vacance structurelle. La sécurisation des revenus de Covivio sur le long terme passe également par un **pipeline de projets engagés d'1,6 Md€** (1,2 Md€ part du groupe), qui soutiendra le développement européen au cours des prochaines années.

Pour continuer à faire progresser ses revenus, Covivio sélectionne des immeubles possédant des atouts en termes de localisation, d'accessibilité et d'attractivité, et s'attache à faire progresser le niveau de services et la satisfaction des locataires. Lorsqu'un immeuble vient à se libérer, Covivio le restructure pour le remettre au niveau des meilleurs standards internationaux. Covivio développe un immobilier environnementalement performant, flexible et innovant, ce qui permet d'en maximiser la valeur d'usage et financière.

Dans un environnement de taux d'intérêts bas, les rendements proposés par l'immobilier continuent d'attirer des flux de capitaux importants. En dépit de la crise économique internationale, l'action Covivio conserve une forte attractivité, en offrant un rendement significatif.

La notation financière attribuée à Covivio par l'agence Standard & Poor's, BBB+, perspective stable, salue la qualité du patrimoine et la robustesse du modèle économique et financier.

Créer durablement de la valeur

Les performances du bâti, qu'elles soient environnementales (performances énergétiques...), sociales (bien-être, services...), ou sociétales (culture, accessibilité...) sont de nature à créer une survaleur sur les immeubles, dite **valeur verte**, qui n'est pas isolée aujourd'hui par les experts chargés des évaluations immobilières.

Pour l'entreprise locataire, les gains en termes de confort, de bien-être, de santé et sécurité de ses salariés se traduisent par une réduction des arrêts de travail et une augmentation de leur concentration, créativité et finalement productivité. Cette dimension économique est appelée **valeur d'usage** ou **valeur immatérielle**. Dès 2014, Covivio s'est impliqué au côté de *Goodwill Management* et plusieurs partenaires au sein d'un groupe de travail (VIBEO) afin d'analyser la corrélation entre la productivité et des thèmes comme le bien-être, la biophilie, les nouveaux aménagements des locaux, l'art et l'architecture, etc. Thésaurus VIBEO est un référentiel unique de conception responsable, durable et sociale des bâtiments. Il est enrichi dans le cadre du groupe de travail. En 2020 celui-ci est devenu le « Hub VIBEO de la Valeur d'usage », créé et animé par *Goodwill Management* et l'IFPEB, et soutenu par une dizaine de membres ⁽¹⁾. Les travaux menés en 2020/2021 portent notamment sur les impacts du télétravail sur les évolutions en termes d'organisation et d'attentes des entreprises ⁽²⁾.

En intégrant toutes les dimensions de la RSE et de l'innovation au cœur de sa stratégie, Covivio déploie un modèle économique créateur de **valeur durable**, l'un des enjeux les plus matériels pour le Groupe.

Enfin, dans le cadre de la création et du partage de la valeur, Covivio s'attache à mesurer les impacts socio-économiques et l'ancrage territorial de ses activités (2.4.1.2).

(1) Au 31-12-2020 : BNP Paribas RE, Bouygues Construction, Bouygues Immobilier, Covivio, Dalkia, EDF, Ivanohé Cambridge Korus, Orange, Poste-Immo, et Sercib.
(2) https://www.ifpeb.fr/wp-content/uploads/2021/02/rapport-teletravailV3_planche.pdf.

2.2.3 Une performance coconstruite avec les parties prenantes

Pour atteindre de hauts niveaux de performances financières et extra-financières, Covivio est à l'écoute de ses parties prenantes et travaille en étroite collaboration avec elles afin de coinventer les solutions immobilières les plus adaptées. Covivio a ainsi réalisé, dès 2012, une analyse de matérialité, régulièrement mise à jour depuis. Cette démarche s'appuie sur une bonne connaissance de ses parties prenantes et des défis qui s'imposent à chacune.

2.2.3.1 Un rôle moteur au cœur de la filière

Le secteur du bâtiment et de l'immobilier croise des métiers et des expertises extrêmement divers, qui bénéficient à l'activité de chacun : architectes, bureaux d'études techniques, collectivités, géomètres, banquiers, fournisseurs, commercialisateurs, professions juridiques, clients utilisateurs, investisseurs, associations, médias... et bien sûr salariés et clients locataires.

Covivio se situe au cœur de ce maillage de relations. Conscient de son poids économique et de son rôle de leader, le Groupe se veut exemplaire dans le pilotage de ses activités et notamment dans sa relation avec ses différentes parties prenantes.

Positionnement de Covivio dans la filière bâtiment/immobilier



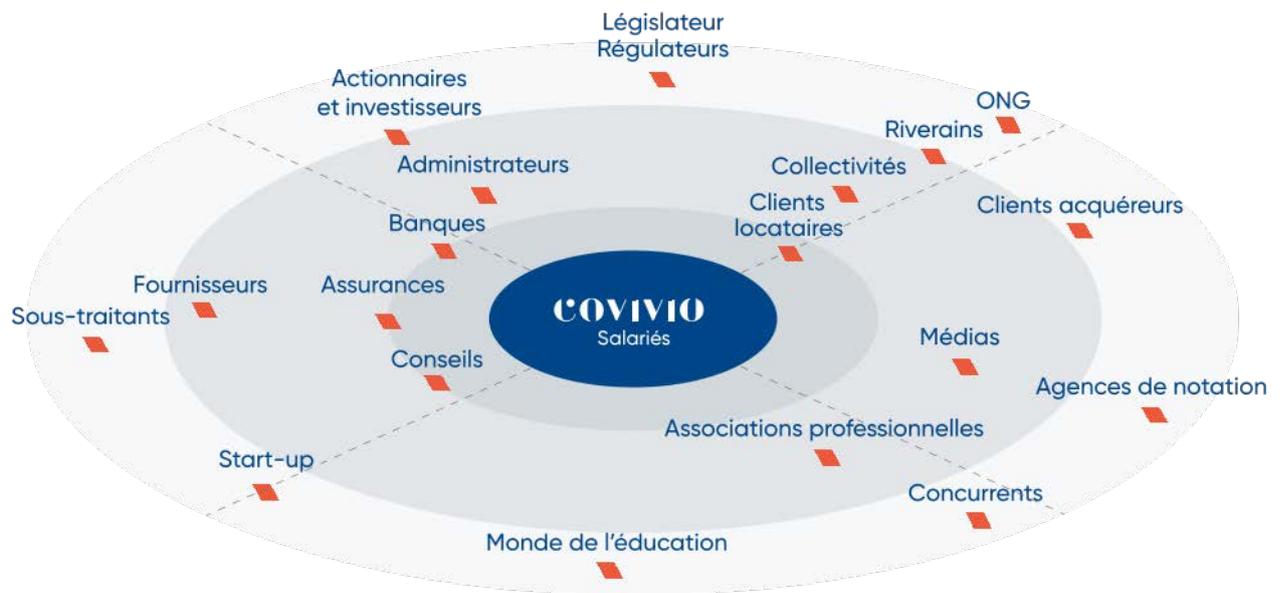
Covivio mise sur la complémentarité de ses offres en bail classique et en contrat flexible, ainsi que sur sa culture servicielle pour apporter des solutions toujours plus sur-mesure à ses clients. Enquêtes clients, études de satisfaction et ateliers de *design thinking* permettent au Groupe d'aller plus loin et d'associer ses parties prenantes à la conception des espaces et services de demain qu'il développe (2.3.1.2).

2.2.3.2 Répondre aux attentes des parties prenantes (GRI 102-40 ; GRI 102-42 ; GRI 102-43 ; GRI 102-44)

Dès 2010, une cartographie des parties prenantes du Groupe a permis une meilleure prise en compte de leurs attentes et la réalisation d'une matrice de matérialité.

Dans un premier temps, les parties prenantes principales ont été sélectionnées parmi la communauté commerciale (locataires grands comptes, fournisseurs), la communauté financière (actionnaires), les Ressources Humaines (managers, salariés), les pouvoirs publics (collectivités), et la société civile (associations, médias). Les interviews de ces parties prenantes internes et externes ont permis de mieux cerner leurs attentes, contraintes et enjeux en matière de RSE. Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de leur intérêt et de leur influence vis-à-vis de l'activité de l'entreprise, aboutissant à la cartographie ci-après ainsi qu'à la mise en place d'outils de dialogue adaptés. Ils ont été réexaminés et mis à jour en 2015 et 2018.

Cartographie des principales parties prenantes de Covivio



Face à la diversité des principales parties prenantes identifiées et de leurs attentes, Covivio a progressivement mis en place une communication spécifique à chacune. Pour cela, le Groupe recourt à divers modes de communication interne et externe, notamment via les réseaux sociaux : extranet locataire, Twitter, LinkedIn, Yammer...

À l'occasion de l'expression de sa Raison d'Être, Covivio a décidé de créer un Comité des Parties Prenantes. Celui-ci aura pour objectifs de suivre et renouveler des engagements pris en lien avec la Raison d'Être et de porter une réflexion long terme sur les enjeux futurs de Covivio et leur prise en compte dans la stratégie.

Composition du Comité des Parties Prenantes : Bertrand de Feydeau (Président du Comité, Président de la Fondation Palladio et de la Fondation des Bernardins), Sonia Lavadinho (Directrice Fondatrice de Bfluid), Jean-Paul Viguier (Architecte & urbaniste), Siegrid Henry (Conseillère du haut-commissaire à l'emploi et à l'engagement des entreprises, auprès du Ministère du Travail), Stephan de Fay (Directeur Général de Grand Paris Aménagement), Patricia Savin (Avocate, Présidente de l'association Orée, Administratrice indépendante de Covivio) auprès de Jean Laurent (Président du Conseil d'Administration de Covivio), Christophe Kullmann (Directeur Général) et Yves Marque (Secrétaire Général).

Des modes de communication adaptés

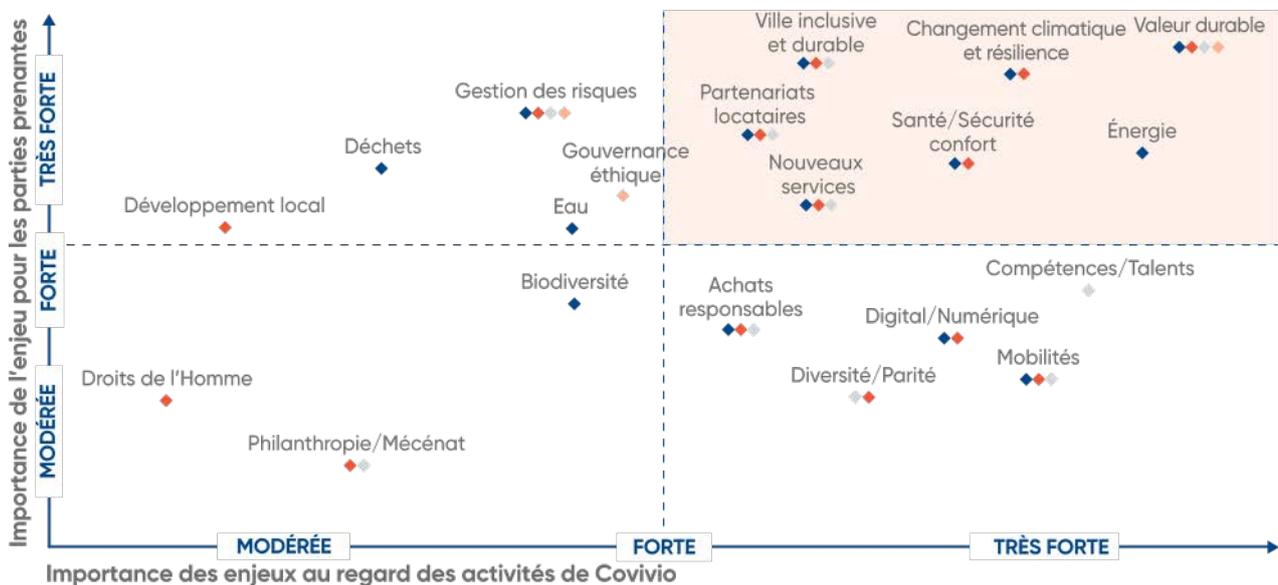
Principales parties prenantes	Attentes des parties prenantes	Mode de communication	Chapitre
Clients	Co-construction de solutions innovantes « sur mesure » afin d’accompagner au mieux la stratégie immobilière de chacun	Comités de Partenariat et Comités de développement durable	2.4.3
Actionnaires	Visibilité et durabilité du modèle économique et de la rentabilité	Lettre aux actionnaires, communiqués de presse, communiqués financiers, <i>road shows</i> , <i>investors days</i> , site Internet...	2.6.15
Agences de notation	Transparence des communications financières et extra-financières	Document d’enregistrement universel (DEU) et Rapport annuel de performance durable	2.6.11
Salariés	Suivi du parcours professionnel, formations	Intranet, outils de communication internes	2.5
Collectivités et associations	Prise en compte de leurs enjeux socio-économiques	Rapport développement durable Participation à différents travaux collaboratifs, conférences...	2.4.11
Fournisseurs	Loyauté des pratiques	Livre Blanc de la relation fournisseurs Charte Achats responsables	2.4.2

2.2.3.3 Les enjeux RSE matériels de Covivio (GRI 102-46 ; GRI 102-48 ; GRI 102-49)

Les enjeux RSE des parties prenantes externes ont été hiérarchisés et croisés avec ceux de Covivio, permettant d’aboutir à la matrice de matérialité ci-après. Réévaluée chaque année afin de s’assurer de la pertinence des résultats dans le temps, cette étude permet de centrer les actions concrètes sur les enjeux les plus matériels, c’est-à-dire les plus significatifs pour Covivio et ses principales

parties prenantes. Cette démarche s’inscrit dans une logique d’amélioration continue des réponses proposées aux parties prenantes. Elle a permis de mettre en place des politiques et indicateurs de suivi pertinents, et s’appuie notamment sur les lignes directrices de la GRI, de l’IIRC et de la DPEF.

Matrice de matérialité de Covivio



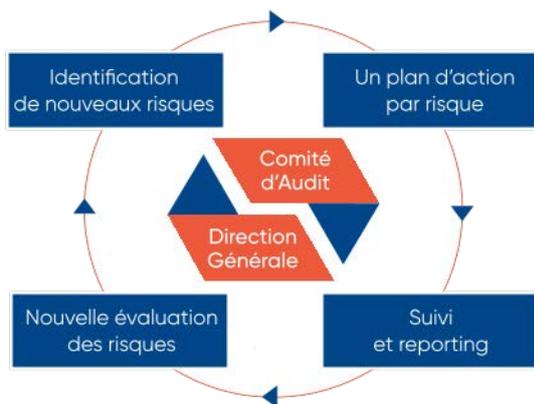
- E** ◆ Environnement / Bâtiment Durable (cf. chapitre 2.3)
- S** ◆ Sociétal (cf. chapitre 2.4)
- ◆ Social (cf. chapitre 2.5)
- G** ◆ Gouvernance (cf. chapitre 2.6)

Cette matrice évolue progressivement avec l'essor de préoccupations et d'enjeux nouveaux : numérique, nouveaux services, résilience, ville inclusive et durable... Les enjeux de santé et sécurité des salariés, que ce soit dans ses propres bureaux ou dans les immeubles en exploitation ou en travaux, occupaient déjà une place élevée dans la matrice. La crise sanitaire liée au Coronavirus a mis en lumière le bien-fondé de cette analyse. Plus généralement, la politique RSE de Covivio couvre la totalité des enjeux présents dans cette matrice avec un accent plus fort accordé aux enjeux les plus significatifs. Les enjeux identifiés ici sont cohérents avec les risques RSE majeurs identifiés lors de l'exercice de cartographie des risques réalisé en 2018 (2.2.4), démontrant l'alignement des sujets les plus matériels à l'activité et la stratégie du Groupe.

2.2.4 Identifier les risques et saisir les opportunités

Le chapitre 1.11 du présent document d'enregistrement universel 2020 détaille les facteurs de risques qui pourraient avoir un effet significatif sur la situation financière et extra-financière de Covivio ou sur ses résultats. La partie Gouvernance (2.6) explicite les mesures adoptées pour identifier et maîtriser les risques *corporate* (ensemble des risques auxquels le Groupe est structurellement confronté). La méthodologie et les résultats de ces travaux sont présentés dans la partie Facteurs de Risque et organisation du Contrôle Interne du rapport de gestion (1.11).

Parcours de suivi des risques corporate



L'obsolescence des immeubles ou encore la continuité de l'entreprise en situation exceptionnelle (cyber sécurité, pandémie, incendie...) comptent parmi les risques RSE identifiés. Les plans d'action associés sont suivis périodiquement par la Direction Générale et le Comité d'Audit. En 2020, la mise en œuvre des mesures sanitaires a été facilitée par la mise en œuvre d'un plan de continuité déjà opérationnel, la pratique du télétravail, déjà largement répandue au sein du Groupe, la flexibilité des outils informatique et l'engagement fort des équipes et du *management*.

En conformité avec la nouvelle réglementation française sur la transparence des informations extra-financières (2017) issue de la transposition de la Directive européenne (2014), une

S'agissant des Droits de l'Homme, rappelons que Covivio est signataire du Pacte Mondial (GC Advanced), en respecte les 10 Principes et applique les Huit Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail. De plus, le Groupe est implanté dans des pays bénéficiant de lois très protectrices en ce domaine ; cet enjeu est donc modéré dans l'exercice de ses activités mais Covivio reste attentif à ces sujets. Par ailleurs, Covivio possède une politique active en matière de philanthropie et de mécénat de compétences (2.4.1.3.3), qui sont à présent portés *via* sa Fondation d'entreprise. La correspondance entre les enjeux désignés dans cette matrice et la nomenclature GRI Standards est détaillée en annexe, chapitre 2.7.5.

cartographie spécifique concernant les risques RSE a été conduite en interne chez Covivio en 2018. Par ailleurs et au-delà des réglementations, une cartographie des risques liés aux achats a été réalisée au sein du Groupe pour la première fois en 2020, avec l'appui d'un conseil spécialisé ; elle est présentée au chapitre 2.4.2.4.

2.2.4.1 Méthodologie de sélection et de hiérarchisation des principaux risques RSE

Conduite par la Direction du Développement Durable en coordination avec la direction de l'Audit et du Contrôle Interne, la cartographie des risques RSE a fait l'objet d'une vérification par l'organisme tiers indépendant mandaté pour la vérification de la DPEF, pour s'assurer notamment de sa conformité au cadre défini pour la DPEF. Cette étude a été menée courant 2018 auprès d'un panel de responsables français, allemands et italiens de Covivio, en charge des directions opérationnelles ou fonctionnelles exposées aux risques identifiés. La première étape a consisté en une série d'interviews conduites en interne auprès de ce panel, afin de définir l'univers des risques RSE à l'échelle européenne. La seconde étape a porté sur la notation des risques ainsi identifiés, selon trois paramètres : réputation, fréquence et niveau de maîtrise.

La cartographie RSE ainsi réalisée distingue :

- les risques inhérents, considérés dans l'absolu compte tenu du secteur et des activités de Covivio
- les risques résiduels, appréciés après prise en compte des actions conduites par Covivio pour maîtriser ces risques.

Cette cartographie a fait l'objet d'une validation en Comité Exécutif et d'une information du Conseil d'Administration lors de sa réunion du 21 novembre 2018. N'ayant pas révélé de défauts majeurs de maîtrise des risques inhérents, l'étude n'a pas donné lieu à des mesures correctives immédiates. Conformément aux prescriptions de la DPEF, des entretiens spécifiques sont réalisés entre l'organisme tiers indépendant dans le cadre de sa vérification annuelle et les collaborateurs les plus concernés par les neuf risques identifiés.

2.2.4.2 Liste et description des principaux risques et opportunités RSE

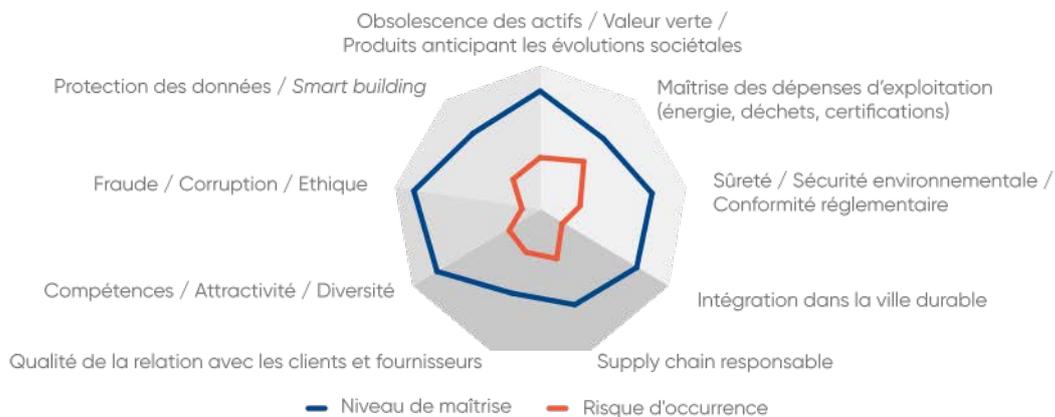
L'étude de cartographie des risques a fait ressortir neuf risques RSE majeurs :

- obsolescence des actifs/valeur verte/produits anticipant les évolutions sociétales : (2.3.1)
- maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications) : (2.3.2)
- sûreté/sécurité environnementale/conformité réglementaire : (2.3.3)
- intégration dans la ville durable (2.4.1)
- *supply chain* responsable (2.4.2)

- qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...) (2.4.3)
- compétences/Attractivité/Diversité (2.5.2)
- fraude/Corruption/Éthique (2.6.2)
- protection des données/Smart building (2.6.3).

Des sujets comme la résilience, les risques climatiques ou les aspects bien-être et santé sont caractérisés par plusieurs de ces 9 risques, raison pour laquelle ils n'apparaissent comme tels.

Synthèse des risques RSE de Covivio



La *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) recommande notamment la quantification, financière ou autre, de certains risques liés au carbone. Le reporting basé sur les TCFD est présenté en introduction du chapitre 2.3.



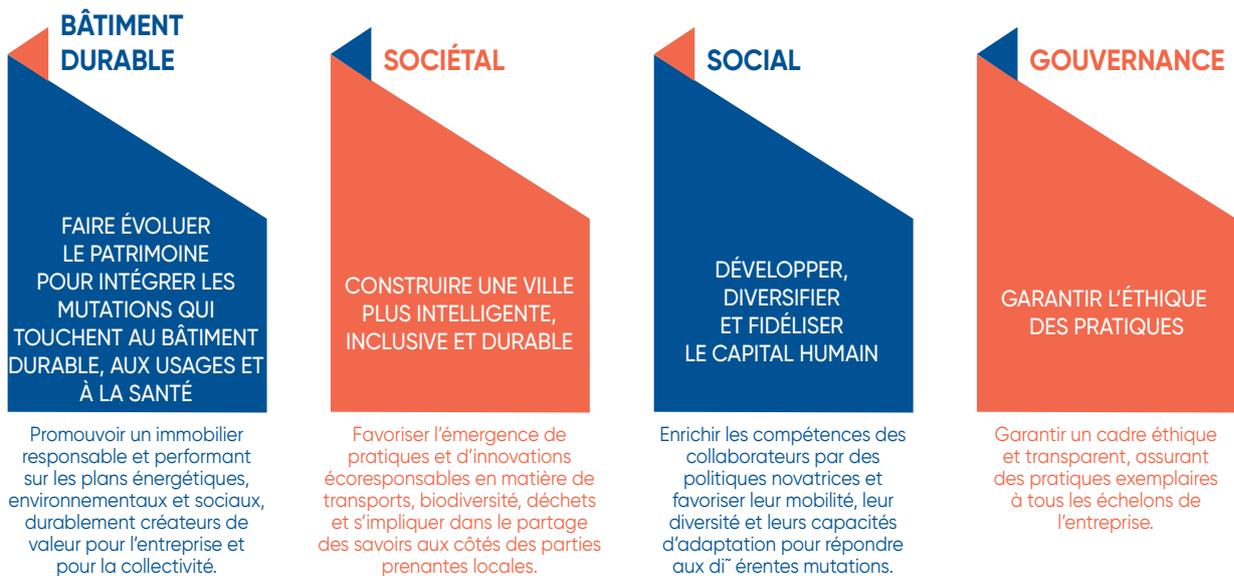
2.2.5 Développer la RSE au cœur du modèle d'affaires

Plus que jamais, en exprimant sa Raison d'Être fin 2019, Covivio a confirmé toute la place dévolue aux enjeux sociaux et environnementaux ainsi qu'à l'innovation au cœur de sa stratégie d'entreprise et patrimoniale. En faisant évoluer son modèle économique, Covivio dépasse la seule recherche de profit en estimant que cet objectif doit s'inscrire dans une mission plus large intégrant l'ensemble des acteurs participant à la réussite de l'entreprise.

2.2.5.1 Une stratégie de développement durable globale et européenne

La stratégie de développement durable de Covivio couvre l'ensemble de ses activités en Europe et toutes les strates de l'entreprise. Élaborée en tirant les enseignements de l'analyse de ses enjeux matériels et des risques RSE, cette stratégie se décline en un plan d'actions (2.2.6) qui fait écho aux différents objectifs portés par la Raison d'Être.

Les quatre axes de cette stratégie RSE sont communs à chacune des activités : Bâtiment durable, Sociétal, Social et Gouvernance.



2.2.5.2 Un pilotage européen de la stratégie RSE de Covivio

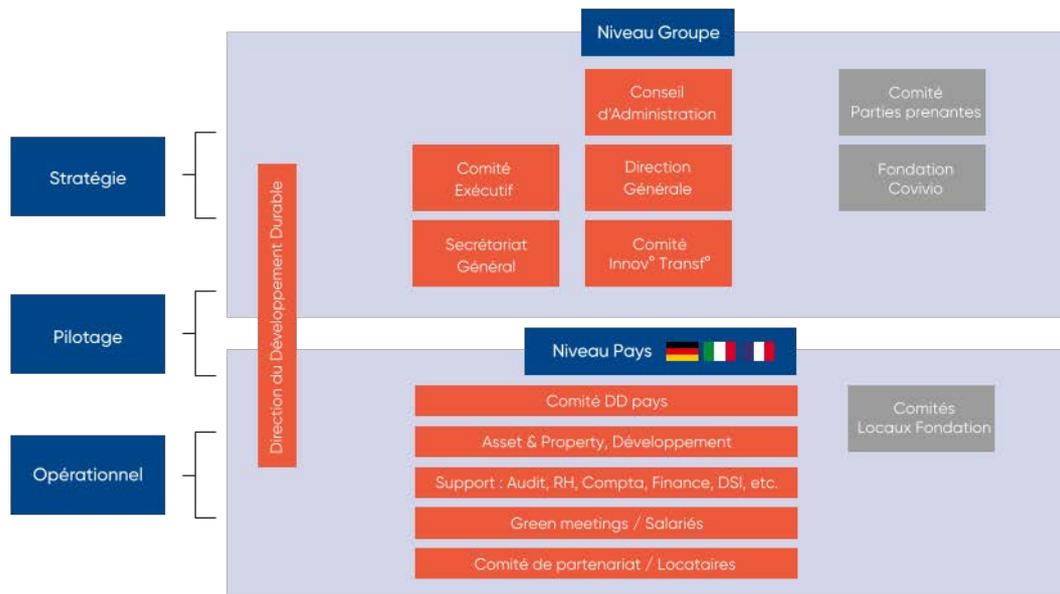
La Direction du Développement Durable impulse et coordonne les initiatives au sein des différentes strates des activités du Groupe, avec l'appui de la Direction Générale et toute l'attention du Conseil d'Administration. Transverse à l'ensemble des activités du Groupe, cette équipe dédiée fournit une expertise technique aux différents départements et directions, avec un rôle moteur en termes d'innovation, de sensibilisation et de reporting. Christophe Kullmann, Directeur Général, ainsi que Maître Patricia Savin, Avocate spécialiste des questions d'environnement et Présidente de l'Association Orée, administratrice de Covivio, portent les thèmes RSE au sein du Conseil d'Administration.

Le déploiement opérationnel de la politique RSE s'appuie sur plusieurs rouages. Le **Comité Développement Durable**, qui réunit mensuellement notamment Christophe Kullmann, Yves Marque (Secrétaire Général) et Jean-Éric Fournier (Directeur du Développement Durable), permet de réaliser un point d'avancement par rapport au plan d'actions RSE, d'acter des mesures à prendre pour conduire la stratégie développement durable et de donner à ces décisions l'écho nécessaire auprès du **Comité Exécutif** et du **Conseil d'Administration**. Le **Comité Innovation-Transformation** a pour vocation de partager sur les sujets d'innovation et de valider certains choix et outils opérationnels, portant notamment sur le développement durable (trajectoire carbone, etc.), le numérique (BIM, BOS, etc.) ou encore les services (implémentation des solutions) ; il rassemble Olivier Esteve (DGD), les managers du Développement, de l'Asset management, de la DSI, de Wellio, de l'innovation, du développement durable ainsi que la Chief Digital Officer.

Dans chaque pays, des « **Green Committees** » permettent d'acter des actions et réalisations avec le CEO et les managers locaux, en coordination avec les métiers et fonctions support, et avec l'appui d'actions de sensibilisation (**Green Meetings**) et de formation (pilotées par les RH). Afin de décliner la stratégie RSE au niveau opérationnel, le Directeur Développement Durable anime un réseau de près de **trente acteurs relais au sein** du Groupe. En France, dans le cadre des annexes environnementales, il co-anime les **Comités de Partenariat développement durable** avec l'asset manager et le responsable technique concernés par l'actif, ainsi que les représentants des locataires grands comptes impliqués.

En marge de cette organisation, ont été créés en 2020 un **Comité des Parties Prenantes**, présidé par Bertrand de Feydeau, ainsi que la **Fondation d'entreprise Covivio**, dont le Conseil d'Administration compte huit membres : Jean Laurent (Président), Alix d'Ocagne (Vice-Présidente – Administratrice indépendante), Géraldine Lemoine (Chief Communication Officer), Tugdual Millet (Chief Financial Officer), Giovanna Ruda (Chief Corporate Officer Italie), Daniel Frey (CEO Allemagne) et trois membres externes : Marion Chapulut (Fondatrice de CitizensCorps – conseil pour le développement des associations), Guillaume Rossignol (Directeur de JRS France – soutien aux réfugiés) et Anne Lhuillier (Responsable du mécénat social – Fondation Bettencourt). En France, en Allemagne ainsi qu'en Italie, des **Comité Locaux** garantissent un ancrage local fort, une bonne réactivité et l'animation sur le long terme. Chacun est composé de quatre salariés issus de différents métiers de Covivio et présente une large variété de profils : expertises, séniorité, ancienneté...

Pilotage du développement durable chez Covivio



2.2.5.3 Une performance étalonnée et fiable

Les tableaux présentés au chapitre 2.7 fournissent une synthèse des indicateurs retenus par Covivio, visant à mesurer la performance environnementale et sociale, notamment par rapport aux objectifs fixés. Ces indicateurs ont été choisis en s'appuyant sur les standards internationaux : *GRI Standards* et le supplément sectoriel CRES⁽¹⁾, *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* de l'EPRA (EPRA sBPR), ou encore des études annuelles comme le *Carbon Disclosure Project* (CDP) et le *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB). Le périmètre de reporting de chaque activité est détaillé au chapitre 2.7. Le reporting RSE de Covivio fait l'objet de deux vérifications par un tiers externe indépendant (EY). La première permet de confirmer l'alignement du reporting de Covivio avec les réglementations (décret du 9 août 2017), les recommandations de l'EPRA (sBPR), ainsi que les référentiels GRI Standards et SASB. La seconde vérification porte sur les *Green Bond* : allocation des fonds, respect des critères de sélection des actifs, suivi de la performance environnementale... Les deux lettres d'assurance sont reproduites au chapitre 2.8.

2.2.5.4 Une stratégie RSE reconnue par les organismes de notation extra-financière

Depuis de nombreuses années, la politique développement durable de Covivio est saluée internationalement par les agences de notation extra-financière. Le succès des *Green Bonds* émis en 2016 et 2019 (2.3.4) offre un autre exemple de valorisation de cette politique et de ses résultats.

Covivio fait également partie des indices DJSI World et Europe, Euronext Environment CDP, Ethibel Sustainability Index, FTSE4Good, Gaïa de Ethifinance (2^e/230), MSCI (note AA), STOXX Europe Sustainability et Global ESG Impact, Vigeo-Eiris 20 France, 120 Europe, 120 Eurozone, 120 Monde, et obtient la note A- de la part du CDP. En 2020, Covivio a obtenu le statut de Global Sector Leader au GRESB dans la catégorie « Patrimoine diversifié Bureau/Résidentiel ». Enfin, en octobre 2020, Sustainalytics a attribué une note de risque ESG de 8,5 (échelle inversée de 0 à 100), considérant comme négligeable le risque pour Covivio de faire face à des impacts financiers conséquents liés à des facteurs ESG.

Par ailleurs, Covivio reçoit régulièrement des trophées et prix dans les différents compartiments de la RSE : « Meilleure Déclaration de Performance Extra-Financière volet environnemental » au Grand Prix Entreprises et Environnement 2018 ; Grand Prix AGEFI du gouvernement d'entreprise ; Prix spécial du jury lors des Grand Prix de l'Assemblée générale en 2018 et Grand Prix Compliance en 2020. Enfin, Covivio a de nouveau reçu en 2020 deux EPRA Gold Awards pour son reporting financier d'une part et extra-financier d'autre part.

Covivio obtient la meilleure note (A1+) au Corporate Rating de Vigeo-Eiris

Au terme de sa notation de durabilité (Sustainability Rating) sollicitée auprès de Vigeo-Eiris, Covivio a obtenu la note maximale de A1+. Vigeo-Eiris (rachetée par Moody's) évalue et analyse les risques et les performances de durabilité des entreprises au regard de plus de 330 indicateurs. Covivio est donc *Sector Leader* pour la deuxième année consécutive avec la meilleure note obtenue par une entreprise du secteur « Services financiers – Immobilier Europe » et la 5^e en Europe et au monde tous secteurs confondus.

(1) CRES^D : Construction and Real Estate Sector Disclosures.

Évolution des notations extra financières 2019-2020

		2019		2020
	VIGEO-EIRIS Première notation ESG sollicitée en 2019	A1+ Rang secteur : 1/84 Monde : 7/4869	▶	A1+ Rang secteur : 1/86 Monde : 5/4823
	Carbon Disclosure Project Participation depuis 2012	A-	▶	A-
	ISS-ESG Prime depuis 2015	C+	◀	B-
	GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Green Star depuis 2013	80/100 (Groupe)	◀	85/100 (Global Sector Leader)
	DJSI Indice World depuis 2013, Indice Europe depuis 2016	68/100	◀	73/100
	Gaia RATING Dans l'indice depuis 2013	90/100 Rang : 2/230	◀	
	Ecovadis Gold depuis la première participation en 2018	81/100	▶	81/100 Top 1 %
	MSCI	AA	▶	AA
	Sustainalytics ESG Risk Rating (échelle inversée de 0 à 100, où 0 qualifie un risque nul)	12,1	◀	8,5 Rang secteur : 10/953 Monde : 37/12820



2.2.6 Un plan d'action RSE européen et ambitieux

Le plan d'actions RSE Europe 2015/2020/2025 des différentes activités de Covivio est présenté ci-après, en prenant comme entrée les risques majeurs issus de la cartographie des risques RSE conduite en 2018, conformément au cadre de la DPEF. Des actions conduites au titre de risques jugés moins prioritaires mais importants y sont également retracées.

Ce plan d'actions détaille, par activité, les principaux objectifs pluriannuels et offre un point d'avancement quant à la réalisation de ceux-ci. Ces différents objectifs font l'objet d'un reporting interne et sont suivis aux différents échelons de la gouvernance de l'entreprise.

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS		
BÂTIMENT DURABLE	AXE 1 : REDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PARC, MAINTENIR SON ATTRACTIVITE ET PRESERVER SA VALEUR				
Obsolésence du parc, transitions énergie et carbone, et ville résiliente	Obsolésence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales	Verdir le patrimoine    	Détenir des actifs verts à hauteur de :	100% R	
		Garantir le bien-être des clients  	Développer et réhabiliter des actifs verts à hauteur de :	100% N/A	
	Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	Améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de CO₂  	Réduire la consommation énergétique sur l'ensemble du parc 2008 / 2020 : -40% - Objectif : 295 kWhep/m ² SHON/an 2015 / 2020 : -15% - Objectif : 165 kWhep/m ² GLA/an Objectif : 194 kWhep/m ² Nütz/an 2008 / 2020 : -40% - Objectif : 415 kWhep/m ² /an	-15% 2010 / 2030 -50% 2015 / 2030 -30% 2017/2025 -15%	
			Réduire les émissions de CO₂ : 2008 / 2020 : -20% - Objectif : 20kgeqCO ₂ /m ² SHON/an Objectif : 20,5KgeqCO ₂ /m ² GLA/an Objectif : 29 KgeqCO ₂ /m ² Nütz/an Objectif : 33,6 kgeqCO ₂ /m ² /an	2010 / 2030 -34% R 2010 / 2030 -50% 2015 / 2020 -50% 2017 / 2025 -15% 2008 / 2020 -50%	

Les consommations d'énergie et d'eau, les émissions de carbone ainsi que les tonnages de déchets connaissent en 2020 des baisses significatives sur les différents portefeuilles. Concernant les immeubles tertiaires, il est difficile de distinguer la part attribuable à l'amélioration de leurs performances intrinsèques de celle

inhérente à l'impact du télétravail et des mesures de confinement. Dans ce contexte de renforcement du travail à domicile, la baisse des consommations d'énergie et émissions de GES constatée sur le périmètre résidentiel allemand doit être soulignée.

◆ Challenge ◆◆ Objectif en cours d'atteinte ◆◆◆ Objectif atteint ou dépassé

PÉRIMÈTRE	ECHÉANCE	RÉALISATIONS 2020	AVANCEMENT	RENOI
Parc européen core	2025	• Total portefeuille : 88,1% d'immeubles verts à fin 2020 (contre 83,8% en 2019)	◆◆	2.3.14.1
		• Bureaux France: 99% d'immeubles core verts à fin 2020 (contre 90,4% en 2019 > l'objectif 100% sera atteint début 2021)	◆◆	
		• Bureaux Italie : 88,7% d'immeubles verts à fin 2020 (contre 72,5% en 2019 > objectif 80% atteint)	◆◆◆	
		• Bureaux Allemagne : 36,4% d'immeubles verts à fin 2020 (1ère année)	◆◆◆	
		• Résidentiel Allemagne : 100% d'immeubles certifiés HQE Exploitation dès la fin 2019 (objectif 100% atteint)	◆◆◆	
		• Hôtels : 72,5% d'immeubles verts à fin 2020 (contre 56,4% en 2019 > objectif 66% atteint)	◆◆◆	
Parc tertiaire	2025	• 100% des immeubles livrés ou rénovés en 2020 ont bénéficié d'une certification HQE ou BREEAM ou LEED : 13 actifs verts livrés, soit 91 460m ² et 108 chambres	◆◆◆	2.3.14.2
Résidentiel Allemagne	2025	• Réalisation d'un premier pilote sur une opération de développement de 106 logements à Berlin (certification HQE)	◆◆	2.3.14.1
Bureaux	2020 / 2030	• Covivio expérimente les labels WELL sur les opérations Flow (Montrouge) et Symbiosis D (Milan), Osmoz dans le cadre de la rénovation de l'immeuble situé rue Jean Goujon à Paris, et FitWell suite à la rénovation de Art & Co. (Paris). Sa politique de labellisation «bien-être» sera décidée sur la base de cette expérimentation.	◆◆	2.3.1.3
Groupe	2019 / 2030	• 234 kWhep/m ² en 2020		2.3.2.2
Bureaux France	2030	• 261,1 kWhep/m ² en 2020 -46,7% par rapport à 2008	◆◆◆	
Bureaux Italie	2030	• 130,9 kWhep/m ² en 2020 -33,2% par rapport à 2015	◆◆◆	
Résidentiel Allemagne	2025	• 204,3 kWhep/m ² en 2020 -10,4% par rapport à 2017	◆◆◆	
Hôtels Europe	2020	• 228,8 kWhep/m ² en 2020 -66,8% par rapport à 2008	◆◆◆	
Groupe : construction, exploitation, rénovation	2030	• Trajectoire carbone (Scope 1, 2, 3) approuvée par l'initiative SBT : -34% d'ici 2030 par rapport à 2010	◆◆	2.3.2.3
Bureaux France	2030	• 11,1 kgeqCO ₂ /m ² en 2020 -55,6% par rapport à 2008	◆◆◆	
Bureaux Italie	2020	• 15,5 kgeqCO ₂ /m ² en 2020 -62,2% par rapport à 2015	◆◆◆	
Résidentiel Allemagne*	2025	• 291 kgeqCO ₂ /m ² en 2020 -14,9% par rapport à 2017	◆◆	
Hôtels Europe	2020	• 17,8 kgeqCO ₂ /m ² en 2020 -68,8% par rapport à 2008	◆◆◆	

* Panel représentatif



Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (voir Annexe)



FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS
Obsolésence du parc, transitions énergie et carbone, et ville résiliente	Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	Mener la transition écologique  	Maîtrise la consommation d'eau en deçà de : ≤0,5m ³ / m ² SHON/an ≤1m ³ / m ² GLA/an ≤1,5m ³ / m ² Nütz/an ≤2m ³ /m ² /an
			Réduire la production de déchets sur les actifs en gestion directe 2019 / 2030 -15%
			Réduire la production de déchets et promouvoir le recyclage sur 100% du parc et 100% des chantiers de développements et restructurations 100%
Santé, sécurité, bien-être	Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire	Maîtriser les risques liés à la santé et à la sécurité    	Maîtriser les risques environnementaux et sanitaires NA
			Santé et sécurité NA
			Détenir des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite à hauteur de : 80%
SOCIÉTAL			
AXE 2 : CONTRIBUER A LA DIFFUSION DES PRATIQUES ECO-RESPONSABLES ET OCCUPER UNE PLACE ACTIVE DANS LA VIE DE LA CITE, EN PARTENARIAT AVEC LES PARTIES PRENANTES			
Ville inclusive et durable	Supply chain responsable	Echanger avec les fournisseurs et les clients  	Faire signer la Charte Achats Responsables à l'ensemble de nos fournisseurs clés ⁽⁴⁾
	Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)		Innover avec nos fournisseurs autour des valeurs du Groupe
			Optimiser la satisfaction des locataires R
Intégration dans la ville durable	Agir pour une ville durable  	Innover avec nos clients R	
		S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires	
		Co-construire avec nos parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif R	
			Promouvoir les droits de l'Homme et l'égalité des chances R

◆ Challenge ◆ ◆ Objectif en cours d'atteinte ◆ ◆ ◆ Objectif atteint ou dépassé

PÉRIMÈTRE	ECHÉANCE	RÉALISATIONS 2020	AVANCEMENT	RENOI
Bureaux France	2025	<ul style="list-style-type: none"> 0,27 m³/m² en 2020 -35,7% par rapport à 2008 	◆ ◆ ◆	2.3.2.4
Bureaux Italie	2025	<ul style="list-style-type: none"> 0,68 m³/m² en 2020 -26,9% par rapport à 2015 	◆ ◆ ◆	
Résidentiel Allemagne*	2025	<ul style="list-style-type: none"> 1,24 m³/m² en 2020 -5,3% par rapport à 2016 	◆ ◆	
Hôtels Europe	2025	<ul style="list-style-type: none"> 0,95 m³/m² en 2020 -58,7% par rapport à 2008 	◆ ◆ ◆	
Groupe	2030	<ul style="list-style-type: none"> 83% des immeubles en gestion directe bénéficient d'un reporting déchets 7,2kg/m²/an en 2020 	◆ ◆	2.3.2.5
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> 100% des actifs sont équipés de systèmes de collecte sélective de déchet 	◆ ◆ ◆	2.3.2.5
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> 100% des sites font l'objet d'un suivi et de contrôles Réalisation d'un audit résilience sur un pilote afin d'identifier la capacité de résistance aux principaux chocs environnementaux potentiels 	◆ ◆ ◆	2.3.3
Immeubles en gestion directe et Corporate	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Air Quality Challenge en 2020 pour identifier et tester des solutions innovantes en matière de qualité de l'air intérieur Programme Care certifié par Bureau Veritas garantissant le respect d'un protocole sanitaire au sein des immeubles sous gestion directe 	◆ ◆ ◆	2.3.3.3.3
Bureaux France	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration 83,5% (en valeur PdG) des bureaux sont accessibles à fin 2020 	◆ ◆ ◆	2.4.1.5.2
Bureaux Italie	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration 99,9% (en valeur PdG) des bureaux directement gérés par Covivio en Italie sont accessibles à fin 2020 	◆ ◆ ◆	
Groupe	2025	<ul style="list-style-type: none"> Politique achats responsables lancée sur périmètre français dès 2010 et totalement remise à jour en 2018 Expérimentation lancée sur périmètre italien en 2019 En 2020 : réalisation d'une cartographie européenne des risques liés aux achats 	◆ ◆	2.4.2
Bureaux France	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Participation à différents groupes de travail en lien avec nos fournisseurs : flexibilité énergétique, carbone, valeur immatérielle, etc. En 2020 : réalisation du Air Quality Challenge en partenariat avec EDF et Impulse Partner. 	◆ ◆ ◆	2.4.1.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> En 2019 : réalisation d'une étude de satisfaction des locataires en tertiaire bureaux (France + Italie). 	◆ ◆	2.4.3.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Développement de nouveaux concepts de services : Poursuite du développement de Wellio: livraisons de Wellio Gobelines à Paris et Wellio Dante à Milan Application Covivio Immobilien en Allemagne Lancement de l'application MonBuilding sur les immeubles multilocataires de bureaux 	◆ ◆	2.4.3.2
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Etude d'impacts socio-économiques sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe 15 100 emplois soutenus en 2018. 	◆ ◆ ◆	2.4.1.2.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Faire de nos opérations de véritables morceaux de ville intégrant les différents usages urbains : coworking, connectivité...: Symbiosis à Milan, Euratlantique à Bordeaux, Euromed à Marseille Création d'un Comité des parties prenantes - première actions en 2021 	◆ ◆	2.4.1.3.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Adhésion aux principes et valeurs du Pacte Mondial de l'ONU : niveau GC Advanced depuis 2018 Création de la Fondation d'entreprise Covivio en 2020 fédérant l'ensemble des actions en faveur de l'égalité des chances et de la préservation de l'environnement 	◆ ◆ ◆	2.2.1.4

* Panel représentatif



Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (voir Annexe)

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS
Ville inclusive et durable	Intégration dans la ville durable	Faire de chaque site un levier de biodiversité 	Participer à l'intégration de la biodiversité en ville et mener des initiatives innovantes sur le sujet R
		Détenir des actifs bénéficiant d'une bonne accessibilité  	Détenir des actifs accessibles aux transports en commun à moins de 10 minutes à pied à hauteur de 100%
SOCIAL			
AXE 3 – ENRICHIR, PAR DES POLITIQUES INNOVANTES, LES COMPETENCES DES COLLABORATEURS, LEUR MOBILITE, LEUR DIVERSITE, LEUR CAPACITE D'ADAPTATION POUR REpondre AUX DIFFERENTES MUTATIONS			
Qualité du capital humain	Compétences / Attractivité / Diversité	Développer le capital humain  	Attirer, développer et retenir les talents
			Promouvoir la diversité et l'égalité
			Améliorer la qualité de vie au travail et concilier un équilibre vie professionnelle/vie personnelle
			Mesurer le bien-être des équipes tous les deux ans R
		Être exemplaire dans l'exercice de nos valeurs RSE 	Réduire les émissions de CO ₂ générées par nos salariés
			Faire de chaque salarié un acteur du développement durable
		Impliquer les collaborateurs dans les engagements du Groupe R	
GOVERNANCE			
AXE 4 – GARANTIR UN CADRE ETHIQUE ET TRANSPARENT ASSURANT DES PRATIQUES EXEMPLAIRES A TOUS LES ECHELONS DE L'ENTREPRISE			
Gouvernance efficace et attentive à l'éthique	Fraude / Corruption / Ethique	Conduire une gouvernance performante  	Optimiser la performance du Conseil d'Administration
			Rester leader en matière de transparence dans le reporting de nos activités
			40% de femmes siégeant au Conseil d'Administration
	Protection des données / Smart Building	Promouvoir les valeurs éthiques 	45% de membres indépendants siégeant au Conseil d'Administration
			Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques/ anti-corruption avec l'ensemble des collaborateurs
		Améliorer la connectivité des bâtiments 	Développer l'innovation et conduire des études prospectives dans une logique de création de valeur
	Assurer un haut niveau de connectivité au sein de nos immeubles R		
	Réaliser des pilotes pour la mise en place d'outils de suivi des consommations à distance d'énergie (smart metering)		

◆ Challenge ◆ ◆ Objectif en cours d'atteinte ◆ ◆ ◆ Objectif atteint ou dépassé

PÉRIMÈTRE	ECHÉANCE	RÉALISATIONS 2020	AVANCEMENT	RENOI
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'une première cartographie européenne des impacts des activités du groupe sur la biodiversité. Plus de 75% des sites étudiés à plus de 1km de zones d'intérêt 	◆ ◆ ◆	2.4.1.4
		<ul style="list-style-type: none"> 230 000m² de bureaux bénéficient du label BiodiverCity ou EcoJardin. Dès 2020, tous les nouveaux projets de développement disposeront d'espaces verts (terrasses, patios, rooftops, agriculture urbaine) 	◆ ◆ ◆	2.4.1.4.2
Groupe	2025	<ul style="list-style-type: none"> 99,1% (en valeur) du patrimoine situés à moins de 10 minutes à pied des transports en commun : 100% Bureaux France core / 99,9% Bureaux Italie / 96,6% Hôtels Europe / 98,7% Résidentiel Allemagne (panel représentatif) 	◆ ◆ ◆	2.4.1.5.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> 969 salariés (50,2% de femmes et 49,8% d'hommes) dont 92% en CDI. Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes 	◆ ◆ ◆	2.5.2.1
		<ul style="list-style-type: none"> Programme ex-aequo : sensibilisation des collaborateurs au sujet de l'égalité hommes/femmes, programme de mentoring bénéficiant à 22 françaises, Italiennes et allemandes. 	◆ ◆ ◆	2.5.2.5
		<ul style="list-style-type: none"> Accord Qualité de Vie au Travail en France, Accord Sénior en 2020. Mise en place du télétravail dès 2018 - Généralisé depuis le début de la crise Covid 	◆ ◆ ◆	2.5.3.1
		<ul style="list-style-type: none"> Enquête de satisfaction des collaborateurs réalisées en 2019 à l'échelle du Groupe 	◆ ◆	2.5.2.4
Groupe	2020	<ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'une première étude d'empreinte carbone corporate au niveau Groupe dès 2017 : 2,74 kgeqCO₂/salarié en 2019. Non actualisée en 2020 en raison de la crise sanitaire internationale et de ses impacts sur les déplacements et la vie au bureau. 	◆ ◆	2.5.3.3.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Nombreuses actions organisées en visio en 2020 : organisation de green meetings, semaine du développement durable 	◆ ◆	2.5.2.3.3
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Implication de collaborateurs dans différentes actions : Palladio, Article.1, Passerelle... Dès 2021, les collaborateurs pourront consacrer chaque année une journée solidaire pour accompagner un projet sociétal identifié par la Fondation afin de démultiplier les engagements du Groupe. 	◆ ◆	2.4.1.3.3
Covivio	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Evaluation des membres du Conseil d'Administration annuellement et, de manière formalisée, tous les trois ans : 7 Administrateurs (soit X%) ont une compétence/expertise en RSE 	◆ ◆ ◆	2.6.1.2
		<ul style="list-style-type: none"> Observation des meilleurs référentiels internationaux : EPRA, Afep-MEDEF, GRI, SASB... Forte reconnaissance des organismes de notation extra-financières (Notes encore en hausse en 2020) 	◆ ◆ ◆	2.6.1.1
		<ul style="list-style-type: none"> 40% de femmes au Conseil d'Administration depuis 2017 	◆ ◆ ◆	2.6.1.2.1
Covivio	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> 60% d'indépendants siégeant au Conseil d'Administration depuis 2017 	◆ ◆ ◆	2.6.1.2.1
Groupe		<ul style="list-style-type: none"> En 2019 : mise à jour et diffusion de la Charte Ethique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. 100% des collaborateurs formés à ces principes 	◆ ◆ ◆	2.6.2.1
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Etudes réalisées en partenariat avec les associations SBA, Orée, Alliance HQE-GBC, IFPEB... sur différents sujets : BIM, BOS, biodiversité, ACV, flexibilité énergétique, carbone... 	◆ ◆	3.4.1.3
Groupe	Permanent	<ul style="list-style-type: none"> Riverside à Toulouse, premier immeuble labellisé R2S en France. Tous les sites Wellio sont labellisés R2S ou WiredScore. Wellio Dante premier immeuble labellisé Wiredscore en Italie 	◆ ◆	2.6.3.1
Groupe	2022	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place du système de Supervision PowerBat sur des bâtiments tertiaire core en gestion directe. En 2020 / 2021 : réalisation de 21 pilotes en France, 1 en Allemagne et 2 en Italie 	◆ ◆	2.6.3.1

* Panel représentatif



Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (voir Annexe)



2.3 Bâtiment durable

Plus que jamais, les immeubles peuvent être confrontés à un risque d'obsolescence, avec un impact sur leur valeur, s'ils ne sont pas remis à niveau de façon à répondre aux enjeux de transformations écologiques et numériques, ou ne prennent pas suffisamment en compte les évolutions sociétales ou les besoins en matière de flexibilité et de services (2.3.1). Au-delà de ces enjeux qui ont un impact sur l'attractivité et la liquidité des immeubles, la cartographie des risques RSE réalisée en 2018 chez Covivio a fait ressortir l'importance d'une bonne maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications), à la fois en termes de charges locatives (réduction des consommations d'énergie, d'eau...) et de réduction de l'empreinte environnementale des actifs (2.3.2). Le troisième risque couvert par cette section concerne la dimension sûreté et sécurité environnementale, et notamment la conformité réglementaire vis-à-vis de l'amiante, la légionnelle, la pollution de sol, etc. (2.3.3).

La stratégie patrimoniale de Covivio intègre depuis de nombreuses années ces trois risques, de façon à les transformer en opportunités (2.2.4) dans le développement, la détention et la gestion de ses immeubles. Au 31 décembre 2020, la valeur des actifs détenus par Covivio s'élève à 25,7 Md€ (17,1 Md€ en part du groupe). Le Groupe alimente sa croissance par une politique active de rotation du patrimoine, avec 1,9 Md€ d'investissements et 1 Md€ de cessions en 2020, ainsi que par un pipeline de projets engagés atteignant 1,6 Md€ à fin 2020 (1,2 Md€ en PdG). Il est constitué d'opérations majeures de développements, rénovations voire de surélévations, attachés aux portefeuilles en exploitation et à des actifs existants. Ce renouvellement constant du parc immobilier permet la transition du portefeuille en faveur d'un immobilier bas carbone, prenant en compte les enjeux émergents : numérique, énergies nouvelles, biodiversité, mobilité douce, ville durable et résiliente, ou encore économie circulaire.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son pipeline de développement, Covivio veille à faire évoluer son patrimoine dans une trajectoire compatible avec le scénario 2 °C issu de l'Accord de Paris sur le climat de 2015, voire si possible 1,5 °C. Pour cela, Covivio s'est fixé des objectifs ambitieux et a mis en place des plans d'actions cohérents avec ses activités en Europe en tenant compte des risques liés aux changements climatiques. Le risque climatique a d'ailleurs fait l'objet d'une attention particulière en 2019 avec la réalisation d'un reporting dédié, présenté ci-après suivant les recommandations de la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD). En 2020 différents travaux sont venus compléter cette réflexion, notamment pour dimensionner ces impacts sur le portefeuille, en termes quantitatifs et financiers et pour anticiper les critères en cours de définition dans le cadre de la taxonomie européenne (2.3.4.1).

Alignement avec les recommandations de la TCFD

Gouvernance

La gouvernance et l'organisation de Covivio sont structurées de manière à aborder stratégiquement les enjeux climatiques :

- le **Conseil d'Administration** contrôle les risques et opportunités liés au changement climatique par le suivi de la performance RSE de la société, et les orientations stratégiques données au groupe. Le Secrétaire Général porte les sujets du développement durable et de changement climatique au sein du Conseil ainsi qu'un membre indépendant, Me Patricia Savin, avocate spécialiste du Droit de l'environnement et du

Développement Durable, notamment dans les domaines des pollutions et nuisances, immobilier, énergies renouvelables, espèces protégées, eau, ICPE... (2.6.1.2)

- la **Direction du Développement Durable** propose et coordonne, avec l'appui de la Direction Générale, les initiatives en matière de lutte contre le changement climatique dans les activités du Groupe. La Direction du Développement Durable est en lien avec le Comité Exécutif « Europe », en charge du déploiement de la stratégie du Groupe, pour mettre en œuvre les objectifs du Groupe en matière de climat (2.2.5.2).

Stratégie

Risques liés au climat

	Risques	Description des risques	Impact financier potentiel	Stratégie Covivio	Indicateurs suivis
Risques physiques	Extrêmes (moyen terme)				
	Phénomènes climatiques : ● Tempêtes ● Grêle ● Incendies ● Inondations ● Sécheresse	Destruction matérielle y compris destruction d'actifs Blocage de transport. Difficultés d'approvisionnement en eau et énergie	Construction : ● Perte d'actifs ● Coûts de réparation ou remplacement ● Retards de construction Exploitation : ● Perte d'actifs ● Perte de valeur ● Interruption d'activité	Adaptation progressive du patrimoine Études de résilience ciblées Choix de localisation Arbitrage	Reporting sur les risques environnementaux Part des actifs certifiés
	Variations de températures : ● Vague de chaleur ● Vague de froid	Perte de confort thermique Risque pour la santé des locataires	Construction : ● Dimensionnement des installations chaud/froid ● Coûts supplémentaires Exploitation : ● Augmentation des coûts opérationnels ● Baisse du taux d'occupation ● Baisse de loyer	Analyse du dimensionnement des équipements/ installations Veille et anticipation des réglementations	Consommation énergétique Émissions de CO ₂
	Chronique (long terme)				
	Augmentation des températures	Baisse de la qualité de l'air Prolifération d'insectes Destruction d'espaces verts	Exploitation : ● Coûts opérationnels	Chartes Biodiversité Label BiodiverCity Objectif espaces verts	Consommation énergétique Émissions de CO ₂
	Montée des eaux	Submersion d'actifs	Exploitation : ● Perte d'actifs ● Interruption d'activité	Arbitrage Choix de localisation Études résilience ciblées	Étude submersion du patrimoine/statistiques ciblées
Risques de transition	Politique et juridique (moyen terme)				
	Taxation énergies fossiles/carbone	Mise en place de taxation carbone sur la construction, les bâtiments émetteurs ou les énergies fossiles	Construction : ● Augmentation des coûts Exploitation : ● Augmentation des coûts	Politique de construction bas carbone Calcul de l'impact CO ₂ des choix de matériaux	Pourcentage de bâtiments verts
	Évolutions réglementaires	Risque de non-conformité	Exploitation : ● Risques judiciaires entraînant sanctions et surcoûts	Calcul de l'impact CO ₂ des actions d'efficacité énergétique	Montant des pénalités
	Évolution du marché (long terme)				
	Obsolescence	Perte d'attractivité du patrimoine	Exploitation : ● Augmentation des coûts d'exploitation ● Baisse de la liquidité	Politique de restructuration	Pourcentage de bâtiments verts
	Ralentissement économique	Baisse de pouvoir d'achat	Exploitation : ● Incapacité à payer les loyers	Politique de diversification	Revenus par activité/ par pays...
Demande de bâtiments responsables	Risque réputationnels	Exploitation : ● Perte d'attractivité des actifs	Certification des bâtiments	Pourcentage de bâtiments verts	

Les labels et certifications obtenues par Covivio représentent des opportunités de moyen terme en rendant les actifs de Covivio plus compétitifs et attractifs dans un marché confronté au changement climatique et à une forte évolution de la demande. Ils anticipent le sujet de la taxonomie (définition des actifs

« verts », éligibles à des mécanismes de finance durable) en offrant transparence et comparabilité sur des critères partagés au plan international par la profession et par le secteur de l'ISR (Investissement socialement responsable).

Gestion des risques

Covivio a réalisé en 2018 une actualisation de sa cartographie des risques à l'échelle du Groupe, intégrant l'ensemble de ses filiales et activités. Les résultats ont été présentés et partagés avec le Comité d'Audit de Covivio en septembre 2018. La présentation a permis de faire un point sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'action spécifiques avaient été définis et mis en place.

La Direction du Développement Durable, en coordination avec la direction de l'Audit et du Contrôle Interne, a réalisé en 2018 une cartographie des risques RSE, validée par le Comité de direction, permettant d'identifier les risques inhérents et résiduels portant sur les activités de Covivio, puis en 2020/2021, une cartographie des risques attachés aux achats (2.4.2.4).

Parmi les risques RSE identifiés par Covivio, les risques « Obsolescence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales », « Maîtrise des dépenses d'exploitation » et « Sécurité/Sécurité environnementale/Conformité réglementaire » portent sur des risques climatiques. Les plans de gestion de ces risques sont précisés dans leurs sections respectives.

Indicateurs et Objectifs

Les différents objectifs RSE de Covivio sont présentés dans le plan d'actions RSE en introduction de ce document (2.2.6). L'état d'avancement de ces objectifs est détaillé dans les parties concernées, notamment les principaux indicateurs liés à la stratégie de lutte contre les changements climatiques de Covivio :

- intensité énergétique du parc (2.3.2.2) : 234KWhep/m² au 31/12/2020 – Objectif -15% d'ici 2030 (vs 2019)
- intensité carbone du parc (2.3.2.3) : 61 kgeqCO₂/m² (scopes 1, 2, 3 incluant la construction, rénovation et exploitation), soit -20% par rapport à 2010 – Objectif -34% d'ici 2030
- verdissement du portefeuille européen (2.3.1.3) : 88% d'immeubles verts au 31/12/2020 – Objectif 100% d'ici 2025.

Structurants pour l'activité du Groupe, les travaux conduits pour l'élaboration de la trajectoire carbone 2030 ainsi que les objectifs qui en découlent sont présentés ci-après.

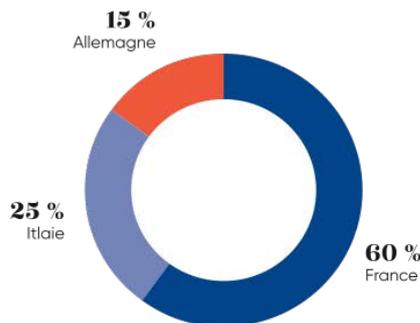
En décembre 2020, Covivio a mandaté MSCI pour la réalisation d'une étude MSCI Real Estate Climate-Value-at-Risk® sur son portefeuille Bureaux en Europe. Cet outil a été construit pour calculer l'impact financier des risques climatiques physiques et de transition en s'appuyant sur une série de modèles scientifiques reconnus. La Climate Value-at-Risk® représente les coûts actualisés à l'horizon 2100, exprimée en pourcentage de la valeur de l'actif ou du portefeuille.

Pour cette première étude de financiarisation des coûts liés au changement climatique sur la valeur des actifs, Covivio a décidé de soumettre son portefeuille de bureaux Core en Allemagne, France et Italie, soit 188 actifs. Pour l'étude, MSCI a utilisé les données spécifiques des actifs de Covivio (localisation, surface, typologie du bâtiment, consommations énergétiques et émissions de CO₂).

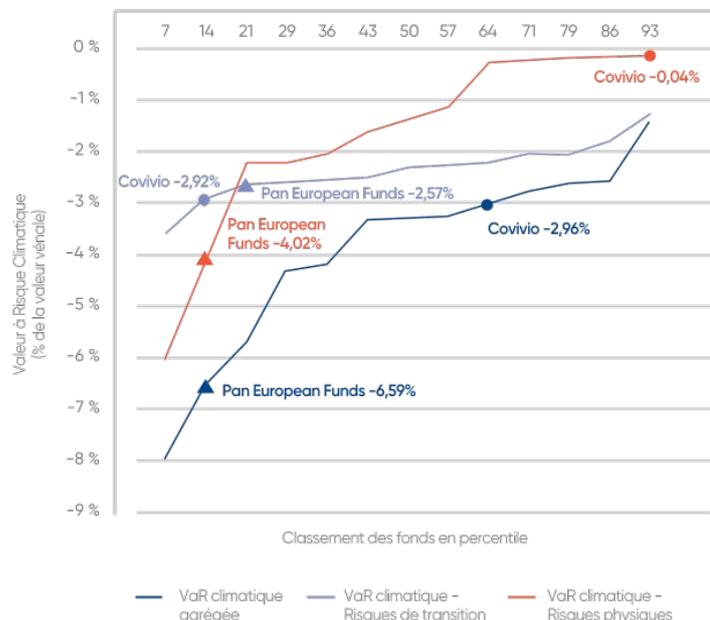
Pour chaque actif, le modèle analyse les principaux risques physiques (inondations côtières et fluviales, froid extrême, extrême chaleur, cyclones) et le coût lié aux risques de transition. L'étude confirme que peu d'actifs de Covivio sont exposés à des risques physiques significatifs, de sorte que l'enjeu à l'échelle du portefeuille se situe davantage au niveau des risques de transition. À l'horizon 2100, les risques physiques pèsent à hauteur de 0,04% de la valeur des actifs analysés et les principaux risques identifiés sont la chaleur extrême et les inondations fluviales. La quasi-totalité du risque financier repose ainsi sur les risques de transition (inhérents à la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre et prenant en compte les évolutions attendues en termes de démographie, de mix énergétique et de coût du carbone), à hauteur de 2,92% de la valeur, en raison des efforts à réaliser pour s'aligner à une trajectoire 2 °C. Cela représente un effort de réduction annuelle des émissions de 3,7% sur les 15 prochaines années.

La Climate Value at Risk® est donc de 2,96% sur la base des valeurs des 188 actifs analysés (représentant plus de 7 Md€ de patrimoine en PdG, soit 10,5Mds en 100%). D'après MSCI, ce niveau se situe en dessous de la moyenne du secteur qui est de 6,6% (sur la base de proxys pour un échantillon de fonds ouverts pan-européen en juin 2020).

Allocation par pays des bureaux de Covivio (valeur juin 2020)



Décomposition de la valeur à risque climatique MSCI de Covivio Bureaux et de fonds immobiliers pan-européens - juin 2020



Empreinte Carbone de l'activité

La stratégie climat de Covivio consiste prioritairement à réduire son empreinte carbone résiduelle et celle de ses locataires dans le respect du « scénario 2 °C ». Cette stratégie sera prochainement complétée par des travaux sur la neutralité carbone, sans attendre 2050, date à laquelle elle sera obligatoire.

Les travaux réalisés avec le CSTB en 2017/2018 ont permis à Covivio de calculer sa trajectoire carbone pour l'ensemble de ses activités en Europe (Bureaux, Hôtels, Résidentiel). Les objectifs carbone de Covivio couvrent à la fois les immeubles neufs (développement), les travaux menés sur le parc existant (rénovation/restructuration), ainsi que les portefeuilles en exploitation (plans pluriannuels de travaux et consommations énergétiques des bâtiments). En 2018, l'initiative *Science Based Targets* (SBTi) a approuvé ces objectifs, en ligne avec un « scénario 2°C » de l'Accord de Paris. Cette initiative est le fruit de la collaboration du CDP (*Carbon Disclosure Project*), du Pacte Mondial des Nations Unies, du WRI (*World Resources Institute*) et du WWF (*World Wide Fund for Nature*).

Deux scénarii prospectifs à 2030 ont été construits, afin de prendre en compte les changements susceptibles d'influencer la

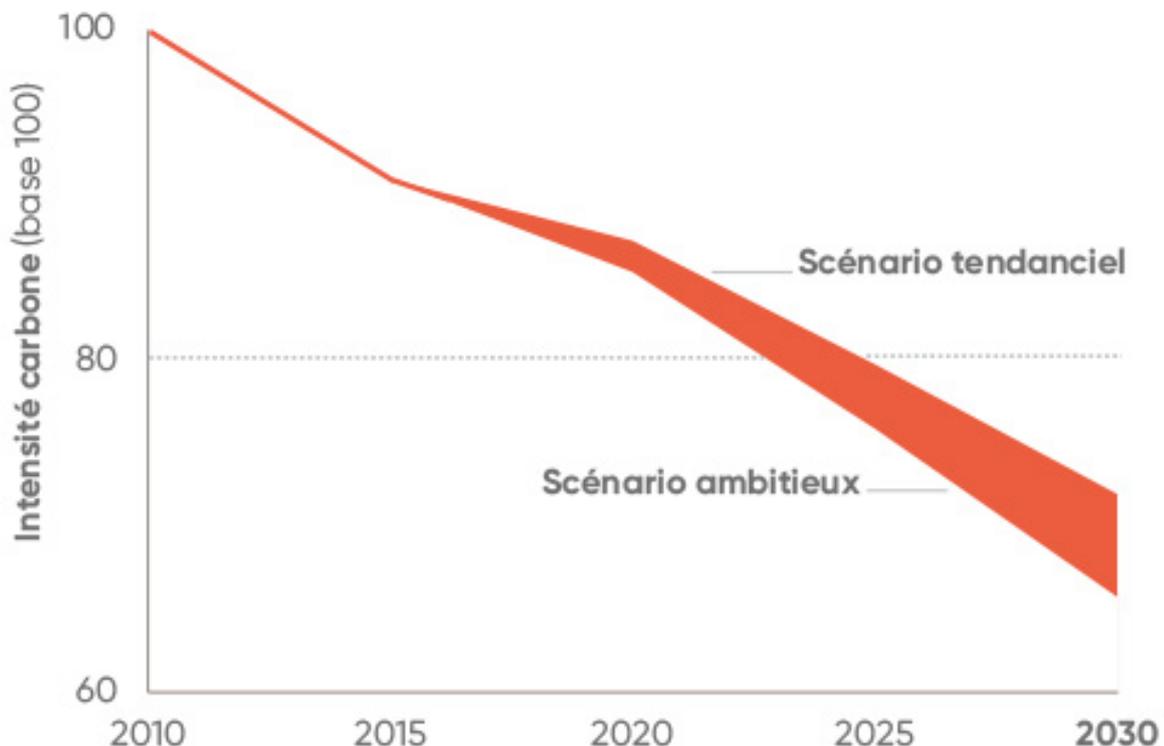
performance carbone de Covivio, qu'ils soient internes ou externes, en réalisant une modélisation en 7 macro-lots, à savoir : voiries et réseaux divers ; infrastructure ; superstructure ; enveloppe ; second-œuvre et finitions ; équipements ; production locale d'énergie. Une démarche novatrice de modélisation de l'intensité carbone a été retenue de façon à suivre la performance carbone du Groupe en la rapportant à un m² composite, tous pays/tous produits.

Ces travaux ont mené à la définition d'un engagement ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre :

- réduire de 35% les émissions de gaz à effet de serre par m² directement géré par Covivio (Scopes 1 et 2) d'ici 2030 par rapport à 2017 ; au 31/12/2020, l'intensité carbone du portefeuille sous gestion directe (scopes 1 et 2) a diminué de 8% par rapport à 2017
- réduire de 34% les émissions de gaz à effet de serre sur un périmètre élargi à la construction et l'exploitation de l'ensemble du patrimoine européen (Scopes 1, 2 et 3) d'ici 2030 par rapport à 2010 ; au 31/12/2020, l'intensité carbone totale de Covivio (scopes 1, 2 et 3) était de 61 kgeqCO₂/m², soit -20,1% par rapport à 2010.

Trajectoire 2030 du poids carbone moyen d'un m² (construction + restructuration + exploitation)

(Synthèse des différentes activités de Covivio en Europe)



Des outils novateurs conçus pour Covivio par le CSTB

Deux outils ont été développés en 2020 pour les gestionnaires d'immeubles et la Direction Technique afin de calculer l'impact financier et carbone des actions d'efficacité énergétique conduites sur le portefeuille. Ces deux outils permettent de suivre les performances réelles du portefeuille par rapport à la trajectoire 2 °C. Le premier porte sur la construction et la rénovation et consiste en une « ACV Express » conçue pour Covivio par le CSTB afin d'estimer des sensibilités (impacts du choix des matériaux, etc.) et le second concerne la phase exploitation des immeubles (travaux d'entretien ou de remise en état ayant un impact sur l'empreinte carbone de l'entreprise).

Indicateurs clés de performance relatifs au bâtiment durable

RISQUE « OBSOLESCENCE DES ACTIFS / VALEUR VERTE / PRODUITS ANTICIPANT LES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES »

99%

DE BUREAUX CORE
VERTS EN FRANCE

88,7%

DE BUREAUX CORE
VERTS EN ITALIE

100%

D'ACTIFS RÉSIDENTIELS ALLEMANDS
CERTIFIÉS SUR L'EXPLOITATION

72,5%

D'HÔTELS VERTS
EN EUROPE

RISQUE « MAÎTRISE DES DÉPENSES D'EXPLOITATION »

234 kWh_{ep}/m²

INTENSITÉ ÉNERGIE
MOYENNE

16,2 kgeqCO₂/m²

INTENSITÉ CARBONE
MOYENNE

100%

DES ACTIFS BÉNÉFICENT
D'UNE COLLECTE SÉLECTIVE

RISQUE « SÛRETÉ / SÉCURITÉ ENVIRONNEMENTALE / CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE »

100%

DES ACTIFS TERTIAIRES BÉNÉFICENT D'UN SUIVI
ET DE CONTRÔLES SANTÉ ET SÉCURITÉ

<2%

D'IMMEUBLES CONCERNÉS PAR
LA MONTÉE DES EAUX D'UN MÈTRE

2.3.1 Obsolescence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales

La lutte contre l'obsolescence du portefeuille de Covivio est menée avec un haut niveau d'ambition concernant la conception et la gestion des immeubles. Pour cela, Covivio développe des immeubles bénéficiant d'une très bonne accessibilité et répondant à des exigences élevées en termes de connectivité, de confort et de bien-être. Ils sont conçus pour offrir un maximum de flexibilité, afin d'accueillir différents types d'utilisateurs et organisations, et d'accompagner durablement les locataires dans l'évolution de leurs besoins. Ouverts sur la ville, leurs jardins et terrasses sont créés pour constituer de véritables leviers de biodiversité. Eco-conçus puis éco-gérés, les immeubles développés ou rénovés par Covivio apportent des solutions sur mesure adaptées à chaque acteur, tout en veillant à la meilleure intégration possible du bâtiment dans son milieu.

Identifié comme risque inhérent majeur dans le cadre de la cartographie des risques RSE (2.2.4.2), le sujet « Obsolescence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales » recouvre un ensemble d'enjeux qui sont au cœur des préoccupations de l'entreprise et de sa politique patrimoniale. En cas de défaut de maîtrise, les retombées négatives pourraient être nombreuses : détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur ; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût de travaux en cas de défaut de maintenance et d'entretien ; désavantage concurrentiel lié à l'absence de certification ou à une localisation peu attractive, etc. Afin de faire face à ces risques potentiels et d'en anticiper au mieux les impacts, Covivio anticipe l'évolution des réglementations et répond aux meilleurs standards internationaux de construction et de service, avec un fort ancrage partenarial qui s'appuie sur une bonne connaissance de chaque client, des besoins de celui-ci et du marché (2.2.3.1). En contrôlant l'ensemble de la chaîne de création de valeur, Covivio s'assure de l'adéquation entre la qualité de ses immeubles et les attentes de ses clients et du marché. Enfin, en plaçant l'humain et la RSE au

centre de chaque projet, Covivio optimise la valorisation de ses actifs et la notoriété de l'entreprise locataire, tout en participant à l'avènement d'une économie plus circulaire, bas carbone et intégrant les enjeux de résilience (2.3.3.1), afin de mieux prévenir et adapter son patrimoine aux changements climatiques.

2.3.1.1 Coinventer un nouvel immobilier tertiaire et résidentiel

Dans plusieurs programmes développés par Covivio, l'accent est mis sur la mixité des fonctions : bureaux, espaces de coworking, résidentiel, commerces de pied d'immeubles, hôtellerie, ou encore coliving. Cette nouvelle tendance de marché se reflète dans plusieurs opérations de Covivio : N2 Batignolles à Paris, Symbiosis à Milan, ou encore Alexanderplatz à Berlin. Ces programmes sont conçus dans une logique de coopération avec les parties prenantes et contribuent à renforcer l'attractivité et le rayonnement des quartiers dans lesquels ils sont implantés.

Flexibility First !

En 2020, Covivio a demandé à Opinion Way de réaliser auprès d'un échantillon représentatif des Français salariés et dirigeants du secteur privé dans des entreprises de 250 salariés, trois vagues d'études (en février, juillet et octobre 2020) afin de définir les enjeux en matière de bureaux pour les prochaines années. Publié sous le nom « Flexibility first ! », cette étude montre que les salariés et les dirigeants affichent des attentes et exigences communes quant à l'évolution du bureau en tant qu'espace physique et destination

collective. Les salariés expriment très fortement leur souhait de préserver la dimension sociale de l'espace de travail et voient ainsi à la hausse leur niveau d'exigence sur les sujets de flexibilité, mais aussi d'ambiance de travail, de mise à disposition d'espaces variés et adaptés à toutes les postures de travail. La flexibilité se place ainsi comme nouvelle priorité pour tous dans une logique immobilière où au fameux triptyque « localisation, localisation, localisation », vient s'ajouter le nouveau « flexibilité, flexibilité, flexibilité ».

62%

DES SALARIÉS VOIENT DANS LA FLEXIBILITÉ UN LEVIER D'ACTION IMPORTANT POUR AMÉLIORER LEUR CADRE DE TRAVAIL

46%

DES SALARIÉS ATTENDENT LE DÉVELOPPEMENT DE SOLUTIONS ALTERNATIVES (COMME LE COWORKING) AUX ESPACES TRADITIONNELS

70%

DES DIRIGEANTS DÉCLARENT VOULOIR RÉALISER DES AMÉNAGEMENTS POUR FAIRE BOUGER LEUR IMMOBILIER

Cette étude est publique sur le site de Covivio : https://www.Covivio.eu/fr/wp-content/uploads/sites/2/2020/11/Kit-presse_-sondage.pdf

Vers toujours plus de flexibilité et de serviciel pour des projets sur mesure

En capitalisant sur l'expérience de sa filiale Wellio, spécialiste des espaces de pro-working flexibles lancée dès 2017, et sur ses compétences acquises dans l'hôtellerie, Covivio continue de faire évoluer ses solutions pour répondre toujours mieux aux besoins de ses clients. Convaincu que la flexibilité et les services seront demain déterminants dans la performance collective des organisations, Covivio rapproche ses offres en bail et en contrat de prestations de services afin de proposer des offres mixtes. Le Groupe adapte aussi ses process pour associer le plus en amont possible les utilisateurs à la conception des projets développés au travers d'ateliers de *design thinking* ou de sessions de travail avec des partenaires innovants, intervenants notamment sur le sujet des services.

Cette approche propre à Covivio est illustrée par de premiers exemples, comme l'immeuble Gobelins, à Paris 5^e, actif de 4 500 m² restructuré après le départ d'Orange. Son occupant unique bénéficie d'un contrat de prestations de services de 58 mois et s'installera dans des espaces conçus lors d'ateliers dédiés où les équipes et le management ont pu exprimer la culture d'entreprise et les besoins spécifiques essentiels à leur activité (espaces, design, services...).

Le Stream Building, conjuguer les savoir-faire de Covivio

Lauréat de « Réinventer Paris », ce futur immeuble de 16 000 m² sur la ZAC Clichy-Batignolles (Paris 17^e) est conçu comme un ensemble mixte tant au niveau des modes de travail que d'un usage de véritable plate-forme de services pour les habitants. La volonté de PCA-Stream est de réaliser un bâtiment très modulable, capable de s'adapter avec aisance et rapidité aux besoins futurs des occupants. Une surface de 9 500 m², dont 4 500 m² de *proworking* » Wellio seront réservés aux bureaux, aux côtés d'un hôtel de 109 chambres et d'un espace événementiel de 5 600 m², sans oublier le potager de 1 200 m² en toiture. Le projet présente des qualités environnementales exemplaires : certifié HQE Exceptionnel, BREEAM Excellent et labellisé BBCA et E+C-, il sera également à moitié en structure mixte avec charpente bois et plancher béton et pour l'autre moitié en panneaux de bois massif.

Par ailleurs, Covivio Immobilier a lancé en 2017 une offre de *coliving*. Entre l'hôtel et la colocation classique, les appartements en *coliving* proposent une expérience « comme à la maison », avec une cuisine équipée, une décoration moderne, un mobilier de qualité, une connexion Wi-Fi, etc., Covivio Immobilier gère désormais 200 chambres sous la marque Covivio to Share.

2.3.1.2 Renforcer la satisfaction des clients

Proximité et relation client personnalisée font partie de l'ADN de Covivio. Pour être continuellement au plus près des attentes des clients, et faire évoluer l'offre, les services et les processus du Groupe, Covivio réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction sur différentes thématiques. Des plans d'action sont déployés à la suite de ces enquêtes, garantissant ainsi aux clients une écoute attentive et une prise en compte rapide de l'évolution de leurs besoins. L'offre de services met ainsi l'accent sur une expérience simple et fluide ainsi que des espaces flexibles et personnalisés pour une expérience sans cesse renouvelée tout au long de la journée. Chacun des immeubles de bureau loués est ainsi pensé spécifiquement pour le bien-être de ses occupants,

Les enquêtes ont notamment été réalisées pour mesurer le niveau de satisfaction sur les thématiques suivantes : les services dans les immeubles ; la relation client ; la réactivité et la pertinence des solutions apportées ou encore les adaptations mises en œuvre dans le cadre de la crise sanitaire actuelle.

Ces enquêtes ont mis en avant des retours très positifs des clients (2.4.3.1).

2.3.1.3 Dépasser les standards de construction

Un certain nombre de locataires grands comptes estime que la performance énergétique et environnementale est devenue un prérequis, susceptible d'influencer leurs choix d'implantation. De plus, de nouveaux critères concourant au bien-être de leurs salariés prennent une place croissante dans leurs choix d'implantation (convivialité, services, connectivité, accessibilité, etc.).

Covivio intègre ces nouvelles attentes dans les immeubles qu'il développe, gère, rénove, en dépassant les standards de construction, avec le recours à des certifications et labels (2.3.1.4), ainsi qu'à des solutions innovantes qui dépassent les obligations légales et anticipent l'évolution des réglementations.

Pour Covivio, le bâtiment de demain est à la fois durable et intelligent et doit répondre simultanément à cinq caractéristiques.



Ces caractéristiques ont été définies en 2017 par un groupe de travail interne dédié, composé de représentants des directions Technique, Innovation, Développement Durable, Asset et Property Management. Une grille retenant les critères d'innovation constitutifs du bâtiment de demain a été créée. Chaque projet de rénovation ou de développement est confronté à ce référentiel en Comité d'Investissement, afin de s'assurer du respect des standards stratégiques indispensables définis par Covivio, et d'y intégrer, lorsque c'est pertinent, des caractéristiques supplémentaires de durabilité.

Ces labels permettent de mesurer et d'améliorer la prise en compte de l'humain lors de la construction (WELL, OsmoZ) et la gestion (Fitwel) d'un bâtiment déjà en exploitation.

En 2020/2021, un cahier des charges RSE est rédigé en coordination avec les équipes européennes, afin de définir les types et niveaux des labels et certifications retenus sur les développements et rénovations de Covivio ; ce cadre a vocation à être partagé en interne avec les équipes techniques (et de gestion compte tenu de son caractère pédagogique) et en externe auprès notamment des architectes et BET, afin de leur indiquer les standards de l'entreprise.

Au-delà des certifications des bâtiments et/ou de leur exploitation, la crise sanitaire internationale liée au Coronavirus a conduit Covivio à renforcer les pratiques de prévention et d'hygiène dans ses immeubles de Bureaux en gestion directe (multilocataires). La certification développée avec Bureau Veritas, dans le cadre du programme CARE de Covivio, inclut la rédaction d'un protocole sanitaire strict et la réalisation d'audits pour en assurer le bon déploiement sur site. Elle prend également en compte la formation des équipes opérationnelles. Le protocole sanitaire est partagé avec les locataires des sites ainsi que tous les prestataires amenés à intervenir sur les immeubles.

S'engager pour le bien-être des clients

Les habitants de l'hémisphère nord passent environ 90% du temps dans un environnement intérieur. Le bâtiment a un impact sur la santé et le bien-être, que ce soit via la température, la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'éclairage, le bruit ou encore la végétalisation des espaces. En visant les meilleurs standards de construction, Covivio cherche à optimiser le confort et le bien-être des utilisateurs de ses bâtiments. Conformément aux objectifs fixés dans le cadre de la Raison d'être de Covivio, tous les nouveaux projets de développement bureaux visent dès 2020 une labellisation en matière de bien-être.

Liste des projets en cours de certification :

- WELL : Montrouge – Flow (23 500 m²) et à Milan : Vitae (8 400 m²), Unione (4 200 m²) ainsi que Symbiosis D (18 600 m) qui bénéficie également du rating WELL Health & Safety
- Osmoz : Paris Jean Goujon (8 500 m²) et St-Ouen So Pop (30 000 m²)
- Fitwel : Art&Co (13 600 m²) et CB21 (68 000 m²).

Accélérer la transition vers l'économie circulaire

La conception et la gestion des immeubles de Covivio intègrent les enjeux relatifs à l'économie circulaire comme autant d'éléments de mise en œuvre cohérente de sa politique RSE. Cette démarche a pour objectif ⁽¹⁾ de parvenir à découpler la croissance économique de l'épuisement des ressources naturelles par la création de produits, services, modèles d'affaires et politiques publiques innovants. Selon l'Institut de l'économie circulaire, il s'agit notamment de « rallonger les flux de matière (réemploi, recyclage) et de produits (écoconception sans obsolescence programmée) tout au long de la vie d'un produit ou d'un service ».

Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes, de façon à intégrer les enjeux de l'économie circulaire dans les activités et dans le fonctionnement quotidien de l'entreprise. Le recours à des matériaux durables et plus facilement recyclables est aujourd'hui répandu dans les pratiques du Groupe, en phase avec des certifications environnementales visées. Par exemple, dans le cadre des projets de rénovation de Covivio Immobilier, l'utilisation de laine de verre ou d'autres matériaux recyclables est systématique pour l'isolation des façades et des toitures. L'ensemble de ces enjeux est également couvert par les cibles des certifications visées par Covivio dans le cadre des projets de développement, à l'instar de la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », portant sur

(1) http://www.institut-economie-circulaire.fr/Qu-est-ce-que-l-economie-circulaire_a361.html.

l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

Par exemple, dans le cadre du projet So Pop à Saint-Ouen, site libéré par Citroën, Covivio a organisé la démolition de cet immeuble de 20 000 m² en recourant à la blockchain pour la contractualisation du marché de travaux avant de lancer la construction de plus de 30 000 m² de bureaux. Par ailleurs, un audit précis de l'ensemble des équipements susceptibles d'être réutilisés ou recyclés a été effectué en amont du curage. Ceux-ci ont été portés/mis en vente sur une plateforme en ligne dédiée (Cycle Up), de façon à leur donner une deuxième vie. Cette solution permet d'éviter de jeter des équipements encore en bon état, et de favoriser l'emploi et des structures locales (associations, start-up, collectivités). Dans la phase de construction, il est prévu que 3 000 m² de faux plancher proviennent de la filière de l'économie circulaire ; soit 10% du revêtement total.

Les chartes chantier à faibles nuisances rédigées par Covivio pour tous ses développements certifiés en France, des objectifs en la matière sont fixés afin de s'assurer que tous les intervenants sur le chantier respectent un haut niveau de performance environnementale. Par exemple, sur le projet IRO à Chatillon, l'objectif de valorisation des déchets de chantier a été fixé à 85% dont 50% de valorisation matière. Un suivi précis des déchets par flux est également précisé dans ces chartes, rappelant également les bonnes pratiques à adopter.

En Italie, le partenariat avec Politecnico di Milano (2.4.1.3) a notamment donné lieu à la création d'une base de données rassemblant une large gamme de matériaux de construction durables. Disponible sur l'intranet de l'Université, la base de données est mise à jour continuellement avec de nouveaux matériaux durables, portés ainsi à la connaissance des équipes techniques.

Par ailleurs, Covivio a notamment réalisé une étude *Cradle to Cradle* (C2C) (site pilote : Motel One Porte Dorée). Ce concept « du berceau au berceau » sous-tend l'idée qu'à l'avenir, les matières premières mobilisées pour la construction de nouveaux immeubles seront largement puisées auprès d'immeubles déconstruits. Cette étude a débouché sur l'élaboration d'un guide C2C, permettant de choisir des matériaux vertueux et sains, offrant une plus-value en faveur de la santé de l'occupant de l'immeuble. Pour continuer à progresser, Covivio participe à des travaux menés avec des associations (Orée, IFPEB...), avec des fournisseurs et avec le monde universitaire. Ces travaux ont ouvert la voie à l'étude menée avec le CSTB sur la trajectoire carbone des portefeuilles stratégiques de Covivio (2.3 - Introduction).

SoPop, site pilote de la méthode AFM

En 2020, So Pop a participé au test HQE Performance Économie Circulaire organisé par l'Alliance HQE-GBC et l'expérimentation de l'analyse de flux de matières (AFM) qui consiste à comptabiliser les flux matériels impliqués dans le fonctionnement d'un territoire. Elle présente l'intérêt d'une approche transversale et intégrée de l'utilisation des ressources à l'échelle territoriale. L'AFM permet de calculer les indicateurs de circularité sur la vie d'un bâtiment, en s'appuyant sur une ACV et des indicateurs existants dans les FDES (Fiches de Déclaration Environnementale et Sanitaire) et PEP (Profil Environnemental Produit).

Optimiser la conduite des développements et l'exploitation grâce au BIM (Building Information Modeling)

La modélisation informatique du bâtiment permet de constituer et de faire vivre une base de données 3D, complète et cohérente, tout au long de la durée de vie d'un projet immobilier : conception, réalisation, exploitation, déconstruction. Le BIM améliore également la gestion opérationnelle de l'immeuble, en facilitant la conception des aménagements des espaces et l'accès aux installations (géolocalisation des équipements). Dans le cadre de l'économie circulaire, le BIM est aussi un outil qui permet d'organiser la traçabilité des matériaux et des équipements en vue de leur réemploi. Covivio possède d'ores et déjà des immeubles construits à l'aide du BIM et la plupart de ses récents projets de développement ont désormais recours à cette technologie.

À fin 2020, 78% (en surface) des opérations de développement de plus de 10,000 m² en France, en Allemagne et en Italie sont réalisées avec l'aide du BIM, soit 8 opérations pour plus de 150 000 m².

En 2020/2021, avec l'aide d'un consultant externe et en lien avec les différentes équipes techniques, *asset* et *property management*, un cahier des charges BIM européen est rédigé afin de mieux caractériser les besoins de Covivio en ce domaine et le profil des environnements BIM qui seront créés dans le cadre des prochains projets en France, Allemagne et Italie.

Préparer la smart city de demain

Progressivement, les bâtiments vont devenir des éléments du maillage de distribution de l'énergie. Tantôt producteurs et tantôt consommateurs, les *smart buildings* feront partie intégrante de *smart grids* pilotés à l'échelle de quartiers, de villes, eux-mêmes éléments d'ensembles plus vastes. Covivio participe activement à des études consacrées à la flexibilité énergétique, en particulier FlexEner, en collaboration avec l'IFPEB, RTE et Enedis, afin de préparer la *smart city* de demain.

En 2020, Covivio a testé R2S-4Grids, label créé par l'association Smart Building Alliance (SBA) et porté par Certivea, dans le cadre de son immeuble de bureaux toulousain « 21 Marquette », lequel est le premier immeuble labellisé R2S (2018). R2S4Grids est un label orienté en faveur du pilotage de l'énergie et de l'effacement.

La connectivité, un enjeu boosté par le télétravail

Les immeubles développés et rénovés par Covivio sont conçus pour répondre aux demandes d'utilisateurs exigeants, notamment en matière de numérique et de connectivité. Les locataires font réaliser les câblages (fibre...) en fonction de leur activité et besoin, mais l'immeuble doit fournir toute facilité à cet égard et ne pas limiter le preneur à un seul opérateur. De nouveaux labels sont venus caractériser la connectivité des immeubles afin de répondre aux attentes des utilisateurs en la matière : WiredScore et R2S (Ready to Service).

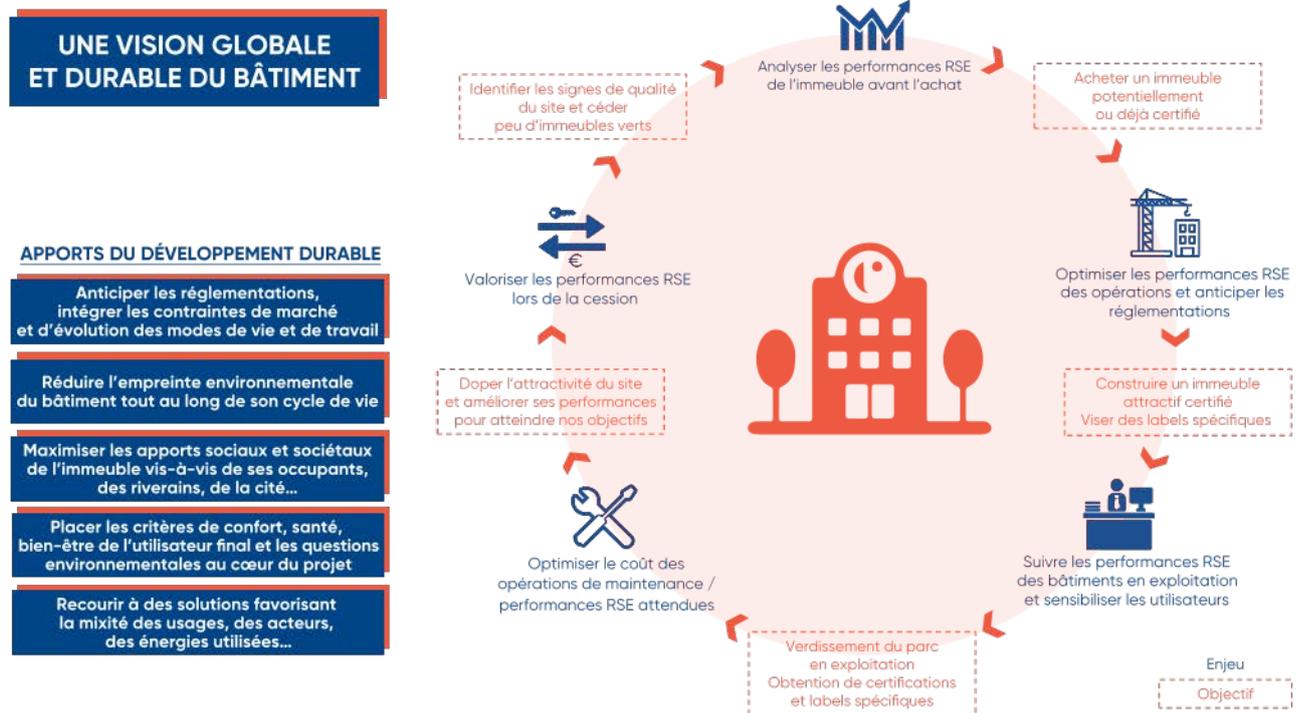
Covivio s'est donné pour objectif d'obtenir un de ces labels sur plusieurs de ses sites en développement ou rénovation (R2S sur So Pop ou Jean Goujon, Wiredscore sur Alexanderplatz ou Flow par exemple), et sur 100% de ses sites Wellio. C'est ainsi que son premier site Wellio à Milan (Dante) est également le premier site labellisé WiredScore en Italie.

2.3.1.4 Vers 100% d'immeubles certifiés

Depuis son premier développement, qui concernait le Siège de Dassault Systèmes, livré en 2008, Covivio a fait le choix de caractériser les performances de ses nouveaux immeubles en recourant à des certifications globales, reconnues internationalement, comme HQE, BREEAM, ou LEED. De même, afin d'améliorer les performances de son parc déjà en exploitation, Covivio a recours aux certifications HQE Exploitation, BREEAM In-Use ou encore ISO 50 001 pour valoriser la qualité de son *management* de l'énergie. En outre, certains locataires recourent à des labels qui sont particulièrement adaptés à leur activité, notamment pour le secteur hôtelier.

Partenaire de la mise au point de certains labels, Covivio est également pionnier dans l'expérimentation de nouveaux référentiels, comme Level(s), lancé en 2017 par la Commission Européenne pour favoriser la construction durable et la transition vers l'économie circulaire. Investisseur de dimension européenne, Covivio fait partie des quelques acteurs qui testent ce nouveau dispositif, basé sur différents indicateurs (énergie, eau, carbone...) et sur un langage commun. À fin 2020, ce label est encore au stade expérimental.

Le recours à des certifications et labels répond pour Covivio à une double volonté de transparence et de comparabilité. Pour Covivio, ces marqueurs participent de sa vision globale et durable du bâtiment.



2.3.1.4.1 Verdissement du parc au 31/12/2020

Le taux de « verdissement » est la part d'immeubles certifiés pour leur bâti (HQE, BREEAM, LEED) ou leur exploitation (BREEAM In-Use, HQE Exploitation...).

Covivio s'est fixé comme objectif de détenir 100% d'actifs Core verts d'ici fin 2025, faisant suite aux objectifs 2010-2020 propres à chaque activité (88,1% au 31/12/2020 vs 83,9% fin 2019) :

- 100% du portefeuille Bureaux France d'ici fin 2020 - : à fin 2020 : 99%
- 100% du portefeuille Résidentiel Allemagne : depuis 2019
- 66% du portefeuille Hôtels d'ici fin 2020. à fin 2020 : 72,5%
- 80% du portefeuille Bureaux Italie d'ici fin 2022 - à fin 2020 : 88,7%
- 100% du portefeuille Bureaux Allemagne d'ici fin 2025 - : à fin 2020 : 36,4%.

En dépassant les standards réglementaires, Covivio participe à la création d'une offre correspondant aux nouvelles attentes du marché. Ces certifications globales sont connues de la chaîne

d'acteurs du secteur : constructeur, conseils, foncière, locataire, banquier, actionnaire. Néanmoins, le cadre de la définition des produits verts est appelé à évoluer sous l'impulsion de la Taxonomie verte européenne (2.3.4.1).

En complément de ces certifications globales, de nouveaux labels consacrent la performance d'un immeuble au regard d'une problématique spécifique : énergie avec BBC rénovation, Effinergie+, E+C- ; empreinte carbone avec BBCA (2.3.2.3) ; biodiversité avec BiodiverCity (2.4.1.4) ; connectivité avec R2S ou WiredScore (2.3.1.3) ; bien-être et santé avec Well, Fitwel ou OsmoZ ; etc. Covivio est régulièrement pionnier dans l'expérimentation de ces labels, voire collabore à la rédaction de certains d'entre eux.

Évolution des taux de verdissement des différents portefeuilles

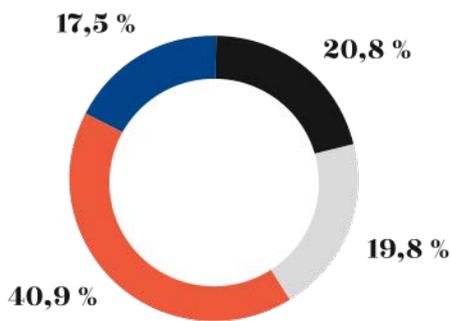
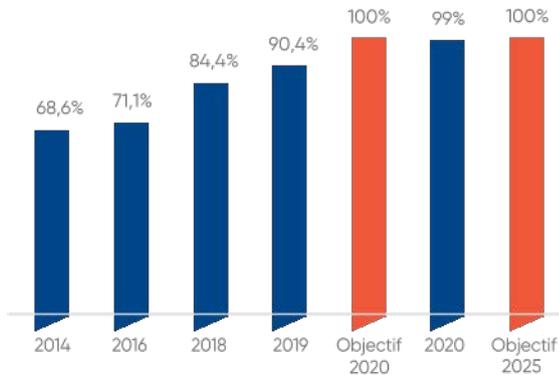
L'indicateur de verdissement est suivi dans le cadre du reporting RSE mensuel interne et joue un rôle structurant dans les politiques de développement, de travaux et d'arbitrage du patrimoine. Cet indicateur est également utilisé dans le calcul de la part variable de la rémunération des mandataires sociaux et managers concernés.

Bureaux

Part des immeubles verts et répartition par type de certification

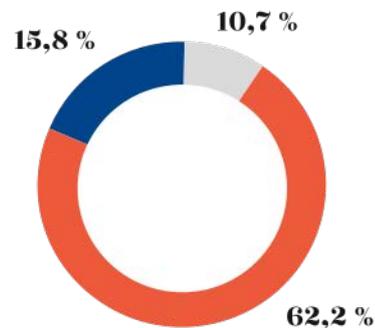
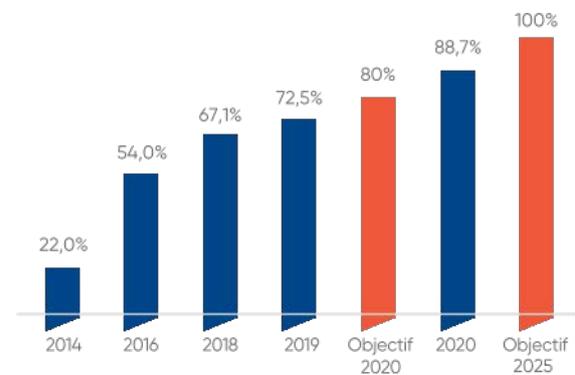
(en valeur PdG au 31/12/2020)

France



- Bâti certifié (HQE ou BREEAM) et exploitation certifiée (HQE Exploitation, BREEAM In-Use, BRaVE)
- Bâti non certifié et exploitation certifiée BREEAM In-Use, HQE Exploitation, BRaVE
- Bâti certifié (HQE, LEED, ou BREEAM) et/ou labellisé (BBC, Effinergie+)
- Part déjà expertisée d'opération en cours avec un objectif de certification sur le bâti

Italie



- Bâti certifié (HQE ou BREEAM) et exploitation certifiée (HQE Exploitation, BREEAM In-Use, BRaVE)
- Bâti non certifié et exploitation certifiée BREEAM In-Use, HQE Exploitation, BRaVE
- Bâti certifié (HQE, LEED, ou BREEAM) et/ou labellisé (BBC, Effinergie+)
- Part déjà expertisée d'opération en cours avec un objectif de certification sur le bâti

Le portefeuille de 15 immeubles de bureaux allemands intégré cette année atteint déjà un taux de verdissement de 36,4% en raison de la présence de deux actifs certifiés DGNB ou LEED sur leur bâti et de 3 projets de développement en cours visant une telle certification. Un plan d'action spécifique va être défini afin de certifier l'ensemble de ce portefeuille d'ici 2025, conformément à l'objectif du Groupe.

L'objectif de 100% sur le périmètre Bureaux France n'a pas pu être totalement atteint en fin d'année en raison des difficultés rencontrées cette année sur la certification de deux actifs du portefeuille, ceux-ci devraient pouvoir être audités courant 2021.

Engager les parties prenantes sur le chantier : la charte chantier « propre » ou « à faibles nuisances »

En tant que développeur, Covivio engage ses parties prenantes sur un chantier au moyen d'une relation partenariale forte et de procédures et documents détaillés. Pour tous les projets certifiés : 4 documents clés qualifient les performances techniques et environnementales : notice environnementale, système de *management* de l'opération, évaluation de la qualité environnementale du bâtiment (HQE ou BREEAM), charte chantier à faibles nuisances. Cette dernière engage tous les acteurs du chantier et détaille les principes environnementaux à suivre ainsi que des objectifs précis adaptés selon les projets. Il établit une liste de préconisations sur les sujets suivants (*a minima*) : déchets, acoustique, consommation des ressources, communication avec les riverains, matériaux, communication, aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). La charte explicite les rôles de chacun et fixe des objectifs précis : par exemple, viser 85% de valorisation des déchets de chantier, limiter le niveau sonore maximal sur le chantier à 80 dB(A), utiliser 80% de bois certifié PEFC ou FSC), etc.

Résidentiel Allemagne

Covivio Immobilien s'est engagé en 2018 dans une démarche de certification de la totalité de son portefeuille résidentiel selon le référentiel NF Habitat HQE™ qui permet de qualifier la performance environnementale du parc. Cette démarche consacre la mise en place d'un système de management évalué régulièrement et qui repose sur 4 engagements : Management responsable relatif à l'organisation du maître d'ouvrage ; Qualité de vie ; Respect de l'environnement ; Performance économique. La certification de la totalité du portefeuille a été atteinte en décembre 2019 à la suite de 481 visites sur sites et d'un audit de management qui a révélé une très bonne qualité du portefeuille et de sa gestion. Un nouveau rapport d'audit a été produit fin 2020 faisant suite à la deuxième étape du processus de certification (environ 500 autres sites visités en 2020). Covivio Immobilien a mis

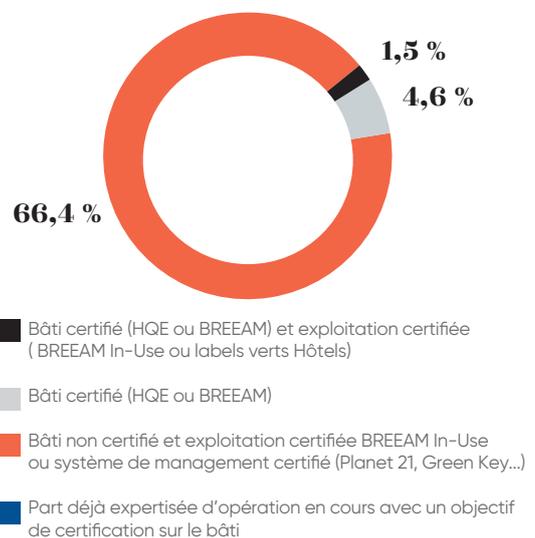
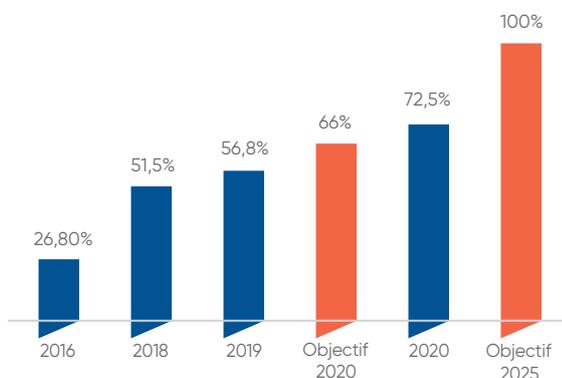
en œuvre les premières recommandations de Cerway, notamment en modifiant ses contrats cadres auprès de ses fournisseurs pour intégrer davantage d'aspects durables et de recourir à des produits plus efficaces en ressources.

Par ailleurs, Covivio Immobilien expérimente la certification HQE Bâtiment Durable dans le cadre de l'opération de développement de Berlin Biesdorf. Bénéficiant d'une très bonne accessibilité aux transports en commun et d'une proximité avec de nombreux espaces verts, ce projet consiste au développement de 106 logements répartis sur quatre nouveaux immeubles en R+2/3 dans une zone résidentielle où Covivio est déjà propriétaire de huit bâtiments. À ce stade le projet vise un statut « Exceptionnel » et devrait être livré fin 2021.

Hôtels en Europe

Part des immeubles verts et répartition par type de certification

(en valeur PdG au 31/12/2020)



Le verdissement du portefeuille hôtelier bénéficie de l'engagement environnemental des locataires, grands opérateurs développant leurs propres stratégies de Développement Durable. La plupart ont mis en place des systèmes équivalents aux certifications environnementales de l'exploitation, à l'instar de Planet 21 pour Accor ou *Green Engage pour IHG*, ou recourent à des labels spécifiques au monde de l'hôtellerie (*Green Key, Green Hotel*) et du loisir (*Green Globe*). Par ailleurs, et sans que cela soit pris en compte dans le calcul du taux de verdissement des actifs de Covivio, il est à noter que 27% des hôtels détenus bénéficient du statut Green Leader de TripAdvisor.

Certification BREEAM In-Use du portefeuille hôtelier au Royaume-Uni

Au terme d'une démarche qui aura duré environ une année, Covivio Hotels a obtenu fin 2020 la certification BREEAM In-Use pour ses 12 hôtels situés au Royaume-Uni (soit 2 228 chambres), caractérisant ainsi la performance environnementale de ces hôtels 4 et 5 étoiles exploités par IHG.

Les différentes évaluations réalisées ont reçu une note moyenne de 56% sur le volet bâtiment et de 61% sur le volet exploitation/maintenance, soit le niveau « Very Good » dans les deux cas. Ces très bons résultats s'expliquent à la fois par l'implication forte des équipes techniques d'IHG ainsi que par la qualité du bâti et de la gestion technique des immeubles, laquelle répond à des standards internes élevés.

Les détails des différents projets de développement en cours de Covivio sont accessibles sur le site Covivio.eu/fr à la rubrique Projets.

2.3.1.4.2 Profil des certifications environnementales obtenues et visées sur le parc tertiaire

Le tableau ci-après présente les différents niveaux de certification obtenus ou visés sur les projets développés par Covivio. Les principales certifications retenues pour la phase construction ou rénovation sont principalement HQE, LEED, DGNB et BREEAM. Un actif a par ailleurs été certifié ITACA, niveau *Good*, en Italie. Ces certifications couvrent de nombreux sujets liés à l'intégration de sujets environnementaux et sociaux dans les projets de développement.

Synthèse des certifications obtenues et visées sur les actifs ou projets tertiaires du Groupe

HQE	Niveau	Bon	Très Bon	Excellent	Exceptionnel	Total
Construction 543 807 m²	Nombre d'actifs	2	6	20	6	34
Exploitation 103 951 m²		-	1	2	-	3

BREEAM	Niveau	Pass	Good	Very Good	Excellent	Total
Construction 566 924 m²	Nombre d'actifs	5	9	12	6	32*
Exploitation 1 188 060 m²		14	58	18	3	93

* Dont 17 actifs également certifiés HQE pour leur bâti.

LEED	Niveau	CERTIFIED	SILVER	GOLD	PLATINUM	TOTAL
Construction 214 301 m²	Nombre d'actifs	-	2	5	8	15

2.3.2 Maîtrise edes dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)

La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio en 2018 a fait ressortir l'enjeu de maîtrise des dépenses d'exploitation comme significatif, notamment en raison des implications en termes de satisfaction client. Les dépenses visées portent en particulier sur l'énergie, l'eau, les déchets, ou encore les certifications de bâtiments en exploitation. Elles se croisent sur ces points avec des défis environnementaux plus larges qui concernent également la ville et les territoires.

Covivio étant à la fois propriétaire bailleur et souvent développeur de ses propres immeubles, les sujets touchant aux dépenses d'exploitation sont abordés dès l'origine du projet, puis à l'occasion des arbitrages réalisés durant la construction et, bien sûr, après la mise en gestion. L'obtention de certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) sur 100% des projets de développement permet d'atteindre de hauts niveaux de performance notamment en termes de consommations d'énergie et d'eau. Covivio fait également souvent le choix de compléter ces certifications par des labels spécifiques, notamment sur l'énergie avec *effinergie+*, *E+C-* ou encore ISO 50001 pour les bâtiments en exploitation. En outre, ces initiatives permettent de limiter les conséquences financières que pourrait avoir la mise en place d'une taxe carbone. En contrepartie, des coûts sont générés pour l'obtention des certifications exploitation, via les honoraires de

property et *facility management* et les frais de certification et d'audit (certificateur, accompagnement). Néanmoins, leurs démarches restent vertueuses puisque les prix des énergies et de l'eau sont appelés à continuer à augmenter. Au-delà des performances énergie, carbone et eau, les certifications exploitation (HQE Exploitation, BREEAM In-Use) couvrent bien d'autres sujets : qualité de vie, environnement, management responsable... Dès 2010, Covivio a estimé que ces certifications constituent un outil pertinent pour suivre et faire progresser la performance RSE de son patrimoine. Le retour d'expérience est très positif, en termes de dynamique créée avec les preneurs et les fournisseurs, de reconnaissance auprès des analystes et du monde de la finance, et bien sûr d'amélioration des performances environnementales des immeubles.

2.3.2.1 Améliorer la performance environnementale du portefeuille

L'amélioration de la performance environnementale du portefeuille vise à la fois à réduire l'empreinte énergie (2.3.2.2), carbone (2.3.2.3), eau (2.3.2.4), déchets (2.3.2.5), et également à accroître le confort et le bien-être des occupants, par le choix des matériaux, la qualité des espaces et de l'air dans les locaux, le soin apporté aux sujets comme la biophilie, les services...

Une politique de travaux volontariste

À l'occasion de travaux réalisés dans les immeubles (entretien, remplacement d'équipements, modernisation...), les solutions retenues participent de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du portefeuille.

Par exemple, sur le portefeuille de bureaux directement gérés par Covivio en Italie, les montants suivants ont été engagés pour mener des travaux de rénovation et de maintenance :

Isolation thermique (murs et façades)	Fenêtres	GTB	Pompes à chaleur/CVC	Traitement de l'air	Panneaux photovoltaïques
43 K€	1 333 K€	93 K€	571 K€	230 K€	99 K€

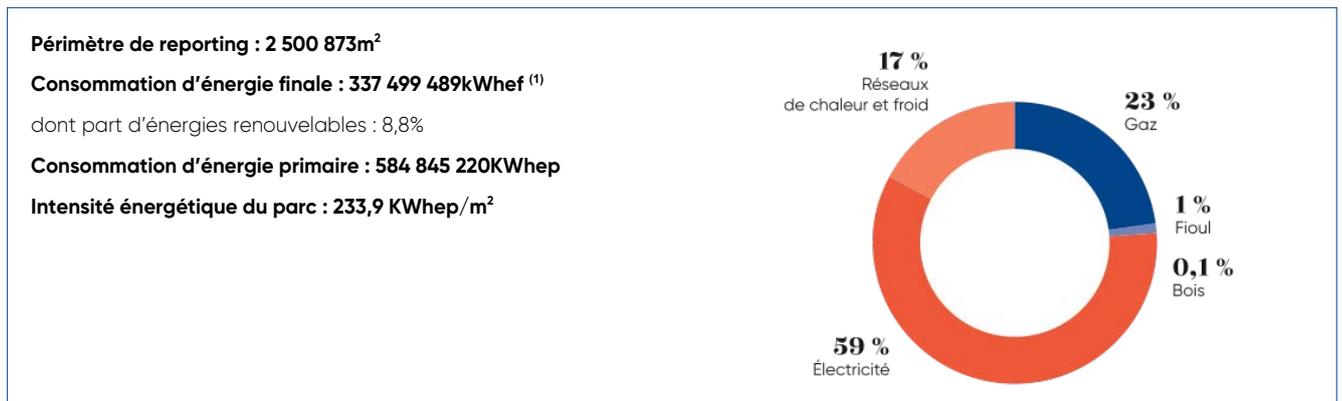
En France, les dépenses d'opérations liées à l'efficacité énergétique s'élèvent cette année à plus d'1,8 M€. Compte tenu du volume d'actifs résidentiels détenus en Allemagne, les programmes de rénovation énergétique des bâtiments sont étalés sur plusieurs années en ligne avec les objectifs de réduction des consommations énergétiques et de d'émissions de gaz à effet de serre du Groupe. En 2020, le montant des rénovations améliorant la performance environnementale des actifs a atteint 15 M€. Concrètement, ce plan de travaux a donné lieu au remplacement d'équipements énergivores, à l'installation de fenêtre à double ou triple vitrage, ou encore à l'isolation de façades ou de toitures et

bien sûr le passage au LED dans les parties communes. Par ailleurs, les équipes allemandes font systématiquement le choix de se raccorder au réseau de chaud urbain dès que les conditions le permettent, ceci fait partie des priorités identifiées l'année dernière (368 immeubles concernés en 2020 pour un coût total de 2,8 M€) et est inclus dans les plans de rénovation pour les années à venir. Quand le recours au chaud urbain n'est pas techniquement faisable, les équipes optent pour des chaudières modernes moins consommatrices d'énergie (réduction de 15% de la capacité des équipements installés grâce à une performance accrue).

2.3.2.2 Trajectoire énergie

L'étude de cartographie énergétique et environnementale du parc, réalisée avec le CSTB en 2009/2010, est actualisée chaque année. Basée sur une vingtaine d'indicateurs, cette étude a notamment permis la définition des objectifs pluriannuels de Covivio en termes de performances énergétiques et carbone sur son portefeuille (2.2.6).

2.3.2.2.1 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe



2.3.2.2.2 Évolution de la consommation énergétique des différents portefeuilles

En France, après 10 ans d'attente, le décret dit « tertiaire » a été publié en juillet 2019, dans la mouvance de la loi ELAN ⁽²⁾. Le décret tertiaire impose, pour tout immeuble, partie d'immeuble ou ensemble immobilier d'au moins 1 000 m² SDP (surface de plancher), une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050. Ce décret a été complété par l'arrêté dit « méthode », du 10 avril 2020 et l'arrêté « valeurs absolues », du 24 novembre 2020, publié le 17 janvier 2021, qui définit, à horizon 2030, les seuils de consommations d'énergie finale (par typologie d'immeubles, zones géographiques...), lesquels pourront être visés alternativement à l'objectifs de -40%. Covivio a anticipé ces mesures et, notamment via les Comités annexes environnementales, partage avec ces locataires autour de la mise en œuvre de ces nouvelles obligations. En outre, fin 2020/début 2021, une lettre d'information a été diffusée à l'ensemble des locataires afin de les informer de la mise en œuvre de ce dispositif. Ce dernier sera complété par l'obligation de renseigner annuellement ses consommations d'énergie sur la plateforme

OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des actions du Tertiaire), en complémentarité, entre bailleur (charges communes) et preneur (parties privatives).

Pour continuer à progresser, le Groupe a commencé en 2019 à se doter d'une plateforme de supervision, PowerBat de Delta Dore, qui permet de recueillir des données de consommation en temps réel. Leur analyse sera effectuée avec l'aide d'un *energy manager* unique dans un premier temps pour le portefeuille objet de la première phase de déploiement : un site pilote en Allemagne (bureaux de Covivio à Berlin), deux en Italie (deux premiers bâtiments livrés dans le cadre de l'opération Symbiosis, ainsi que les 19 immeubles gérés directement par les équipes *property management* de Covivio en France. Par ailleurs, en anticipation des futures réglementations allemandes pour le secteur résidentiel, qui devraient imposer au propriétaire de communiquer à tous ses locataires les consommations énergétiques de son logement, Covivio Immobilien travaille à l'automatisation de la remontée des données et a lancé une opération pilote de *smart metering* auprès d'une entreprise spécialiste allemande sur un immeuble résidentiel à Hambourg.

(1) En extrapolant les consommations du panel représentatif à l'ensemble du portefeuille résidentiel allemand, la consommation d'énergie s'élèverait à 499 600 388 kWh⁽¹⁾, soit une intensité énergie de 182 kWh⁽¹⁾/m²/an (2.7.1.4)

(2) La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ÉLAN ».

En France, deux premiers contrats de performance énergétique (CPE) ont été signés sur deux actifs emblématiques, qui contribuent à apporter des solutions innovantes et concrètes pour mobiliser la chaîne d'acteurs afin d'atteindre les objectifs pluriannuels que le Groupe s'est fixés.

À l'instar du quartier de La Défense, la Tour CB21 se renouvelle

Dans le cadre de notre projet CB2021 Les espaces intérieurs ont été entièrement repensés avec l'aide du cabinet Saguez. Le programme de travaux (2019-2021) prévoit la rénovation du socle serviciel de la tour afin de faire bénéficier les occupants d'un service Premium jusqu'aux jardins intérieurs totalement recréés ; le projet vise par ailleurs les labels WiredScore et Fitwel. La gestion de l'énergie occupe une place centrale : au-delà de la généralisation du recours aux LED, la modernisation des ascenseurs a permis d'installer un modèle à récupération d'énergie permettant un gain électrique de 30% et également de restituer l'énergie produite pour alimenter les parties communes. Enfin, la mise en œuvre du projet de supervision et le Contrat de Performance Énergétique ont contribué à la poursuite de la baisse des dépenses (par rapport à l'année de référence et après correction climatique : -26% en 2019 et -15% en 2020).

En Italie, Covivio a mandaté Politecnico di Milano pour conduire un audit énergétique poussé du portefeuille, s'appuyant sur des visites de sites et une revue des différents équipements énergétiques. Le rapport d'audit des 6 premiers actifs représentatifs sélectionnés a fait état de l'efficacité énergétique de chaque site et permis de faire ressortir des pistes d'amélioration, qui pourront ainsi être incluses aux plans de travaux. Au total, 54% du portefeuille core a fait l'objet d'un audit énergétique et un energy manager interne est responsable de réduire et rationaliser les consommations d'énergie du portefeuille sous gestion directe.

Les graphes ci-après présentent l'historique des consommations d'énergie des quatre portefeuilles analysés.

La consommation d'énergie montre un fléchissement en 2020, sur les quatre portefeuilles. Les variations de fréquentation des immeubles par leurs utilisateurs finaux, du fait des mesures sanitaires liées à la pandémie Covid, ne permettent pas de mesurer la part d'amélioration de la performance des immeubles dans les baisses de consommations énergétiques et d'émissions de carbone en 2020. S'agissant du portefeuille résidentiel en Allemagne, les consommations retrouvent le niveau de 2018, sous l'effet conjugué de mesures de gestion issues de la certification HQE Exploitation et du programme de travaux pluriannuels.



Bureaux France

Objectif 2008/2020 : -40% (soit 295kWh/m²)
 Réalisé 31/12/2020 : -47% (soit 261,1kWh/m²)
 Nouvel objectif 2010/2030 : -50% (-51,6% au 31/12/2020)
 Périmètre : 80 immeubles, 763 029 m²
 (dont 218 516 m² sous contrôle opérationnel)
 Taux de collecte : 88% (100% sur le périmètre contrôle opérationnel)



Bureaux Italie

Objectif 2015/2020 : -15% (soit 165kWh/m²)
 Réalisé 31/12/2020 : -33,2% (soit 130,9 kWh/m²)
 Nouvel objectif 2015/2030 : -30% (-33,2% au 31/12/2020)
 Périmètre : 10 immeubles sous contrôle opérationnel, soit 87 178 m²
 Taux de collecte : 81%



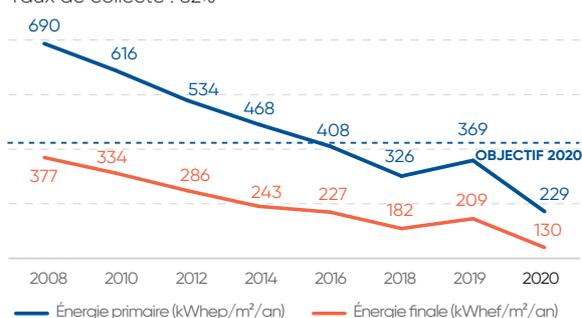
Résidentiel Allemagne

Objectif 2017/2025 : -15% (soit 194kWh/m²)
 Réalisé 31/12/2020 : -10,4% (soit 204,3kWh/m²)
 Périmètre : Panel représentatif de 198 immeubles, soit 111 264 m²
 Taux de collecte : 86% (170 immeubles)



Hôtels Europe

Objectif 2008/2020 : -40% (soit 415kWh/m²)
 Réalisé 31/12/2020 : -67% (soit 229kWh/m²)
 Nouvel objectif 2010/2030 : -50% (-67% au 31/12/2020)
 Périmètre : 267 immeubles, soit 1 511 694m²
 Taux de collecte : 82%



Évolution de la consommation énergétique à périmètre constant sur les portefeuilles (en kWh/m²)



2.3.2.2.3 Diagnostics de performance énergétique

Conformément à la Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments et leur transposition en droit national dans les pays où Covivio exerce son activité, le Groupe s'assure de la réalisation de diagnostics de performance énergétique sur ses bâtiments (*Energieausweis* en Allemagne, *Attestato di Prestazione Energetica* en Italie). Les méthodologies retenues par chaque pays étant différentes, il s'avère difficile de faire des comparaisons entre les niveaux de performance. Une attention particulière est portée à l'évolution de la note obtenue à la suite d'une rénovation afin d'apprécier le gain de performance énergétique.

Taux de diagnostics réalisés par activité

Bureaux France : 99,7% en valeur/99,3% en surface

Bureaux Italie : 99,8% en valeur/99,3% en surface

Résidentiel Allemagne : 94,8% en valeur/95,7% en surface

Hôtels Europe : 75,4% en valeur (93,9% pour les hôtels en France) /65,5% en surface (81,6% pour les hôtels en France)

Focus sur les *Energieausweis* du portefeuille résidentiel allemand

Au 31/12/2020, 37 537 logements avaient fait l'objet d'un *Energieausweis* (diagnostic de performance énergétique) et bénéficiaient au total des notes suivantes :

Part des logements par note obtenue au DPE (en nombre de logements)



En définitive, un peu plus de 55% des logements ayant fait l'objet d'un diagnostic ont obtenu une note allant de A+ à D.

2.3.2.3 Transition carbone

Les émissions de gaz à effet de serre présentées ci-après sont inhérentes aux consommations d'énergie dans le cadre de l'exploitation des immeubles, tandis que les données présentées en introduction du chapitre 2.3 portent sur l'ensemble de leur cycle de vie. Leurs variations tiennent compte du mix énergétique et des coefficients de conversion attribués à chaque énergie. En se fixant des objectifs ambitieux et cohérents avec la stratégie du Groupe, réitérés dans le cadre de sa Raison d'Être, Covivio entend maintenir son activité dans une trajectoire maximale de 2 °C (2.3) et dans la mesure du possible de se rapprocher de 1,5 °C. Pour y parvenir, après avoir calculé sa trajectoire carbone en 2017/2018, Covivio a mis au point deux outils en 2020, à nouveau en coordination avec le CSTB : cf. 2.3 « Des outils novateurs conçus pour Covivio par le CSTB ».

Par ailleurs, Covivio participe à différents groupes de travail, en particulier :

- le Hub de prescripteurs bas carbone piloté par l'IFPEB ⁽¹⁾, avec le soutien de Carbone 4, en mutualisant des moyens d'analyse et de choix des solutions bas carbone dans le secteur du bâtiment. Deux outils sont déjà accessibles aux participants de la plateforme :
 - une base d'analyse de l'observatoire E+C- : comment sont réalisés les bâtiments performants aujourd'hui ?
 - un outil d'analyse des matériaux : quels matériaux choisir pour baisser l'empreinte carbone tout en limitant le surcoût ?

(1) <https://www.ifpeb.fr/2019/11/25/hub-de-prescripteurs-bas-carbone/>

- le Hub des prescripteurs bas carbone a notamment lancé en 2020 l'Appel à innovation béton bas carbone afin de faire un état des lieux de la filière et dresser un panorama des solutions innovantes afin de diminuer l'impact carbone des bâtiments ; cela peut concerner le produit béton en lui-même, les processus de construction, sur les services d'accompagnement, ou tout autre domaine permettant de réduire les émissions de carbone liées au béton
- la plateforme Sekoya, lancée par Eiffage et Impulse Partners, qui regroupe des acteurs comme Gerflor, GRDF, Legrand, Saint-Gobain, Vicat, l'USH et le CSTB. Cette plateforme carbone & climat, dédiée aux matériaux et procédés bas carbone, a permis à Covivio d'identifier de nouveaux fournisseurs, comme Circouleur, dont la peinture est préparée à 70% à partir de restes et invendus, ce qui permet de réduire l'empreinte carbone d'opérations de Covivio, ainsi que les COV dégagés à l'ouverture des pots issus du recyclage.

Le projet So Pop valorise le recyclage de la peinture acrylique. Les restes et invendus, soit 28 millions de litres de peinture étaient envoyés à l'incinération chaque année, soit près de 150 000 tonnes de CO₂ pouvant être évitées dans l'atmosphère. Utiliser des peintures recyclées revient à diviser par 12 l'impact carbone sur ce poste.

Par ailleurs, il faut souligner l'impact positif sur les COV et la qualité de l'air intérieur : une peinture déjà ouverte a perdu une bonne partie de sa nocivité. Alors que la classe A+ requiert moins de 1000 microgrammes/m³, ces produits en émettent moins de 30.

Enfin, le tri est effectué par des personnes en réinsertion professionnelle, dans une démarche d'Économie Sociale et Solidaire.

2.3.2.3.1 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe

Périmètre de reporting : 2 500 873m²

Émissions totales de GES : 40 500teqCO₂ ⁽¹⁾

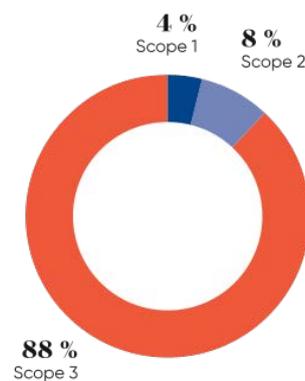
Dont émissions du périmètre corporate : 541 teqCO₂

Scope 1 : 1762 teqCO₂

Scope 2 : 3 144 teqCO₂

Scope 3 ⁽²⁾ : 35 594 teqCO₂

Intensité carbone du parc : 16,2 kgeqCO₂/m²



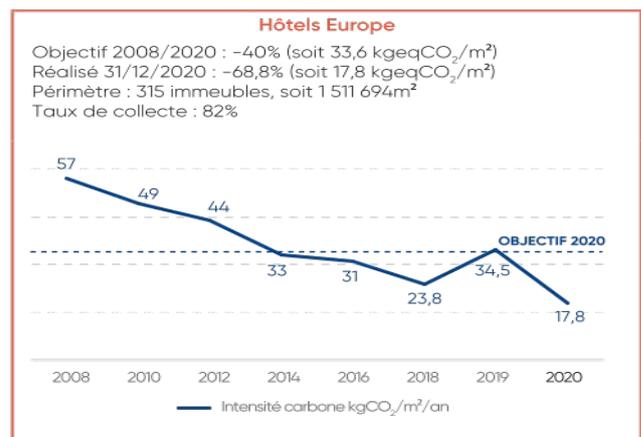
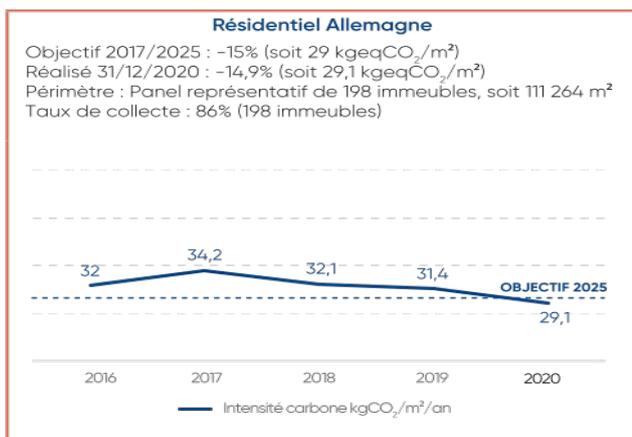
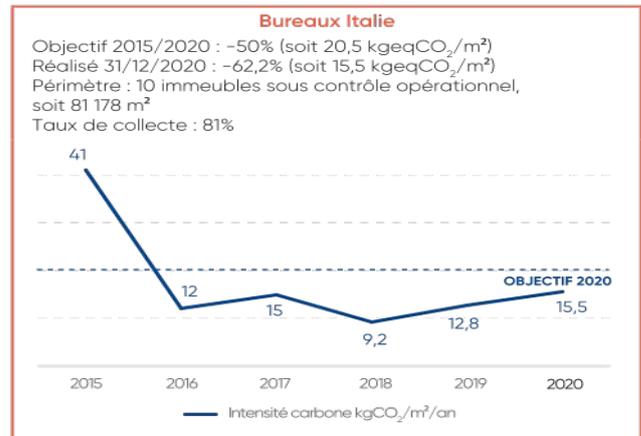
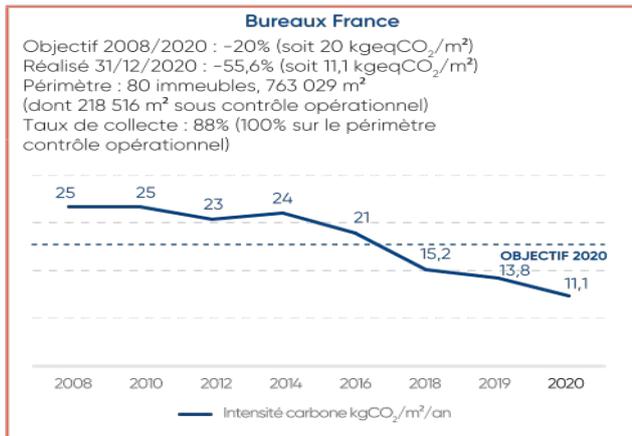
2.3.2.3.2 Évolution des émissions de gaz à effet de serre des différents portefeuilles

Les ratios présentés ci-dessous sont calculés à partir des données de consommation énergétique collectées sur les différents portefeuilles de Covivio. Ces calculs intègrent des ratios d'émission de gaz à effet de serre propres à chaque pays ainsi que des corrections climatiques, afin de rendre possible la comparaison des données entre les années (2.7.1). Les périmètres de reporting pour chaque portefeuille sont identiques à ceux mentionnés dans le paragraphe consacré à l'énergie (2.3.2.2).

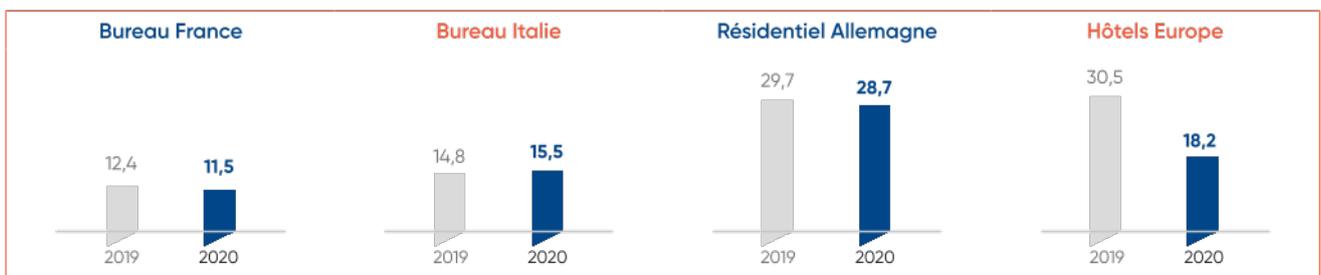
Sur les portefeuilles Bureaux France et Résidentiel allemand on observe des réductions assez proportionnelles à celles constatées sur les consommations d'énergie. S'agissant des hôtels, certains ont été fermés pendant la période de confinement, notamment des établissements dont le mix énergétique est peu favorable et qui y avaient dégradé les résultats de l'année 2019. Cette situation, ajoutée à la baisse de consommation d'énergie inhérentes à la réduction de l'activité économique, explique la très forte baisse constatée en 2020. En Italie, le nombre croissant de nouveaux développements recourant à des réseaux de chaud (moins favorable que l'électricité verte) explique la légère dégradation du mix énergétique, ainsi que le léger rebond concernant les émissions de gaz à effet de serre en 2020.

(1) En extrapolant les consommations du panel représentatif à l'ensemble du portefeuille résidentiel allemand (2 746 046 m²), les émissions totales de GES s'élèveraient à 71 154 teqCO₂, soit une intensité carbone de 25,9 kgeqCO₂/m².

(2) Le scope 3 porte ici exclusivement sur les émissions liées aux consommations énergétiques issues du reporting environnemental (périmètre non opérationnel), et n'inclut pas les opérations de maintenance/construction/rénovation qui sont intégrées dans la trajectoire carbone de Covivio (2.3 - Introduction).



Évolution des émissions de GES à périmètre constant sur les portefeuilles (en kgeqCO₂/m²)



2.3.2.3.3 Recourir à des énergies renouvelables

Les énergies renouvelables sont un levier fort de réduction de l’empreinte carbone liée à la consommation d’énergie des bâtiments. Dans les différents pays où Covivio exerce et sur ses différents projets, le recours aux énergies renouvelables est étudié avec attention, afin de déterminer les possibilités offertes en prenant en compte les spécificités liées à l’environnement et au contexte réglementaire.

Le choix de souscrire un contrat d’énergie verte est fait en lien avec les locataires, sur un certain nombre d’actifs du Groupe, notamment en France pour la Tour CB21, à La Défense, ou encore en Italie, où Covivio a fait le choix de l’électricité verte pour l’ensemble de ses actifs sous gestion directe, depuis décembre 2015.

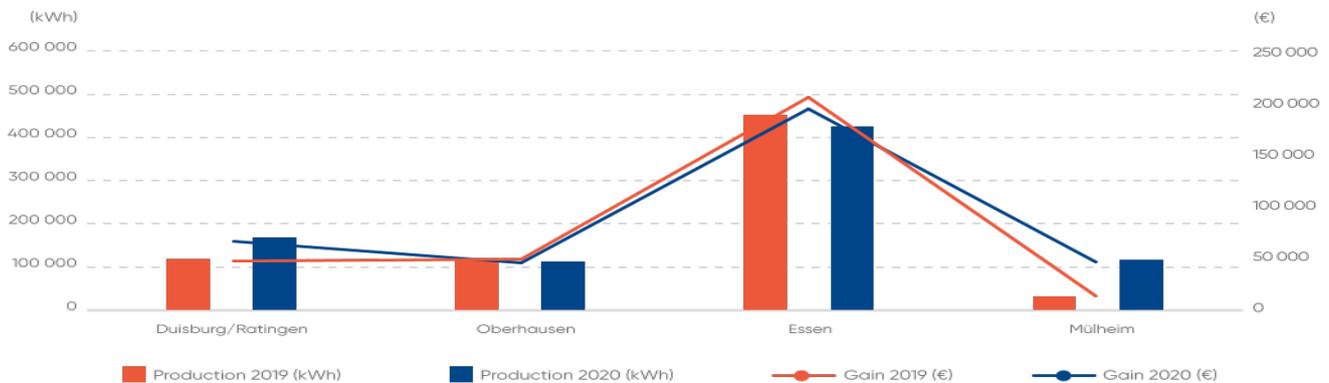
Plusieurs sites ont été équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou de panneaux photovoltaïques (production d’énergie renouvelable). Le recours à la géothermie est

également largement répandu, comme le recours à des dispositifs innovants, comme Massileo® à Marseille, un réseau d’eau tempérée piloté par Dalkia, qui alimente des bâtiments en chaleur et en froid à partir d’une énergie 100% renouvelable : la thalasso thermie ou l’énergie thermique des mers.

La production photovoltaïque sur le portefeuille résidentiel allemand

47 immeubles résidentiels sont équipés de panneaux photovoltaïques en Allemagne. Un investissement réalisé par Covivio dès 2012 (coût moyen de 436 €/HT/m², amortissement sur 9 ans en moyenne) qui a permis de développer les savoir-faire en la matière, anticipant l’évolution de la réglementation vers le bâtiment passif. 22 nouveaux équipements ont été installés en 2019, principalement à Mülheim. Au total, 910 220 kWh ont été générés cette année, soit une hausse de plus de 10% par rapport à 2019.

Évolution de la production et des gains liés à la production photovoltaïque sur le portefeuille résidentiel allemand



Les équipes techniques de Covivio examinent systématiquement toutes les solutions possibles, en particulier les réseaux de chaleur et de froid. Depuis 2014, Covivio Immobilien a fait le choix, lorsque cela est possible, de raccorder ses bâtiments au réseau de chaleur urbain par cogénération. Cette solution est particulièrement viable dans des villes telles que Berlin, Oberhausen ou Müllheim, au sein desquelles Covivio détient un grand nombre d'actifs. Les rénovations sont également l'occasion de mettre en œuvre de nouvelles solutions, à l'instar des Tours Garibaldi en 2010, qui ont été équipées de 804 m² de panneaux photovoltaïques en façades et de chauffe-eau solaires sur la toiture.

2.3.2.3.4. Les Analyses de Cycle de Vie (ACV)

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (extraction, fabrication des matériaux, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction). Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de six modules (matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets). En 2013, Covivio a fait réaliser la première ACV en France portant sur une rénovation d'immeuble (immeuble Steel – Paris 16^e), et en 2014, la première ACV en France sur un hôtel (B&B Porte des Lilas). Toutes ces études sont transmises au programme HQE Performance, contribuant à la construction d'une base de données qui a notamment favorisé l'éclosion du label BBCA (Bâtiment Bas Carbone).

2.3.2.4 Transition eau

L'eau est appelée à devenir un enjeu majeur en Europe à mesure que les changements climatiques vont s'imposer. Covivio s'est donc doté depuis 10 ans d'un reporting en ce domaine, lui permettant de suivre les objectifs fixés dans le cadre de l'exploitation de son parc. Cette consommation d'eau est principalement réalisée par les locataires et pour le nettoyage des parties communes et l'arrosage des espaces verts, et le cas échéant par les exploitants des restaurants d'entreprise ou des hôtels. Pour chacun de ses volets, des mesures sont adoptées, qui visent à davantage de frugalité dans l'utilisation de l'eau.

2.3.2.4.1 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe

Les chiffres ci-après sont calculés à partir des tableaux présentés en 2.7.1.

Périmètre de reporting : 2 411 646m²
Consommation totale d'eau : 1 831 615m³
Intensité eau du parc : 0,76m³/m²

Suite au test HQE Performance-ACV Rénovation réalisé en 2017 afin de calculer les impacts liés à la rénovation des bâtiments, l'Alliance HQE-GBC coordonne en France un programme organisé sous l'égide du World GBC visant à identifier une méthode pour augmenter la performance des bâtiments existants sur l'ensemble du cycle de vie et mettre en évidence des leviers efficaces pour la réduction des émissions de carbone. C'est le **projet NZC Rénovation**, qui a pour objet d'identifier les meilleurs leviers de réduction des émissions de carbone dans les bâtiments existants. L'un des 7 immeubles pilotes de cette opération est l'actif « Jean Goujon », propriété de Covivio. Ce projet s'achèvera avec la publication d'un rapport et des communications destinées à permettre à un plus large public européen de s'en approprier les enseignements.

Pour capitaliser sur ces expériences et continuer à progresser dans l'analyse des performances de ses immeubles, Covivio a fait réaliser par le CSTB en 2020 un cahier des charges ACV utilisable dans différents pays européens et pour ses trois activités : bureau, résidentiel et hôtel. Ce document permettra à Covivio de faciliter la comparabilité des résultats et de ses immeubles, et d'assurer le suivi de sa trajectoire carbone 2030. Il permettra également de fiabiliser les ACV Express (2.3 « Des outils novateurs conçus pour Covivio par le CSTB »).

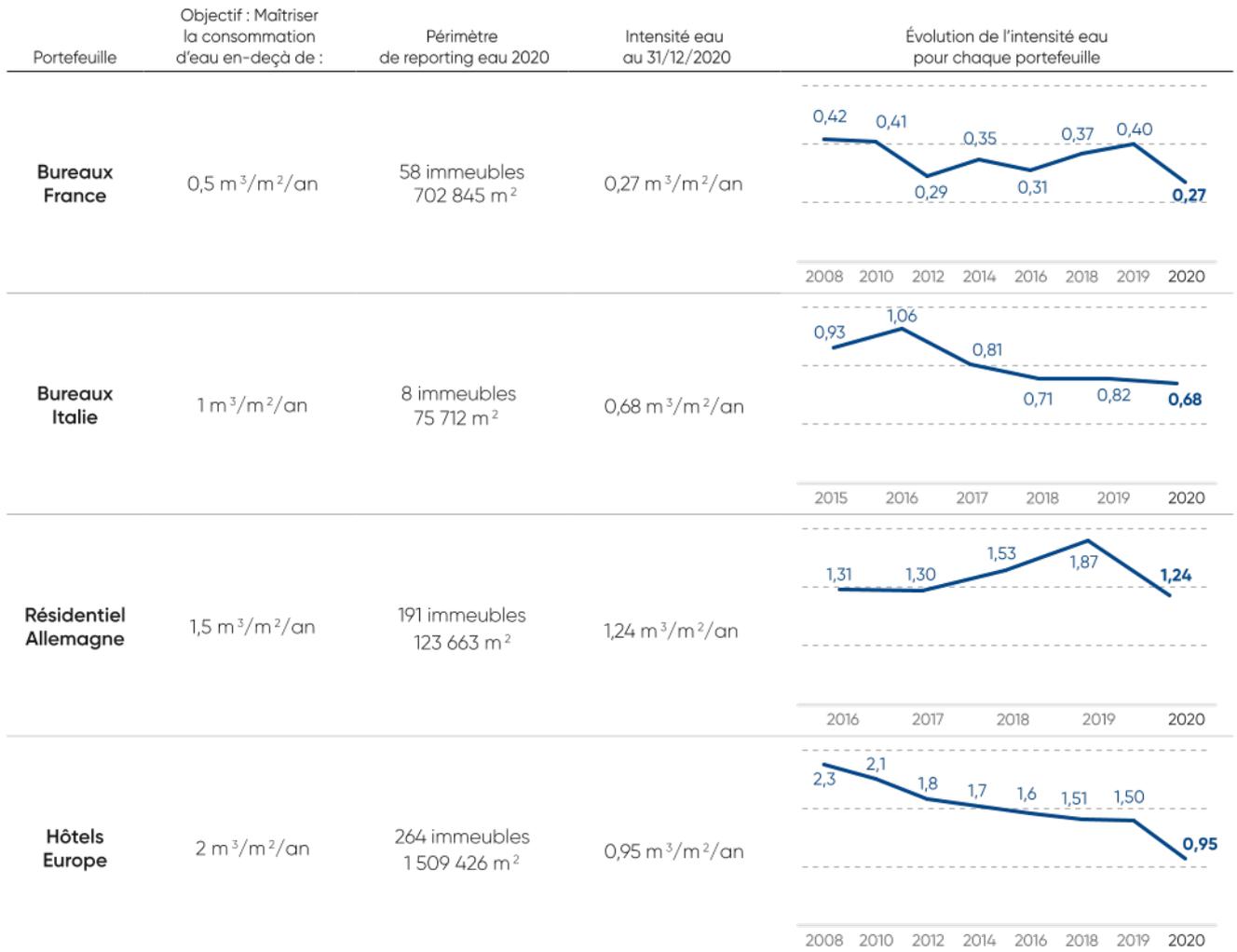
2.3.2.4.2 Évolution de la consommation d'eau des différents portefeuilles

Le bâtiment est consommateur d'eau durant sa construction (béton, nettoyage...) puis pendant toute la durée de son exploitation (ménage, arrosage, restauration d'entreprise...). Sur le patrimoine de Covivio, la réduction de l'empreinte hydrique passe par le recours systématique à des installations économes en eau (mousseurs, réservoirs de WC 3 litres/6 litres...), et à un suivi attentif des consommations. Les opérations nouvelles développées par Covivio recourent le plus souvent à la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage, évitant que celles-ci ne soient renvoyées, via les réseaux de canalisation, dans les rivières puis la mer, au lieu de participer à la reconstitution des nappes phréatiques. Considérant que les niveaux d'intensité d'eau tendent vers un seuil minimal, Covivio a opté pour cet indicateur de ne pas recourir à un objectif performantiel, compte tenu notamment du plancher atteint sur les Bureaux en France (autour de 0,27 m³/m²/an) et les hôtels en Europe (autour de 0,95 m³/m²/an).

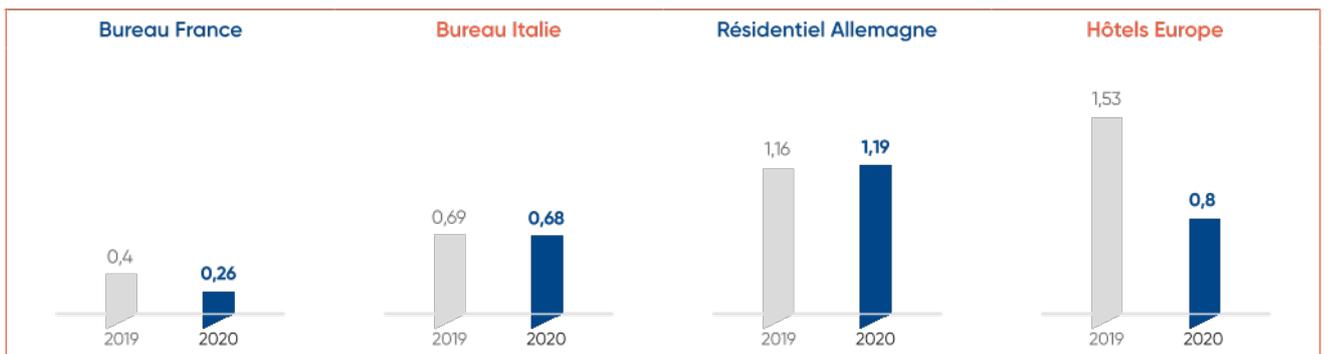
L'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville. Covivio n'est pas amené à puiser directement dans les nappes. Sur les chantiers, la consommation d'eau fait également l'objet d'un suivi et des mesures sont mises en place pour la réduire dans le cadre des certifications environnementales (2.3.1.3).

En 2020, les consommations d'eau baissent significativement sur l'ensemble des portefeuilles, sous l'effet d'une baisse de l'utilisation des immeubles liée à la crise Covid. En Italie, cette réduction est moins sensible dans la mesure où le taux d'occupation a augmenté pour certains immeubles qui avaient des surfaces vacantes.

Objectifs et l'évolution de la consommation d'eau pour les différents portefeuilles (en m³/m²)



Évolution de la consommation d'eau à périmètre constant sur les portefeuilles (en m³/m²)



Transformé eau grise en énergie : le cas de l'hôtel Meininger Porte de Vincennes

Dans le cadre de l'opération de développement du Meininger Porte de Vincennes, Covivio a opté pour l'installation d'une pompe à chaleur de récupération d'énergie thermique contenue dans les eaux grises. Compte tenu des hautes performances environnementales visées sur cet hôtel et de l'importance des consommations d'eau liées à l'activité hôtelière, cette technologie présente d'importants avantages. Cette pompe à chaleur couvre 100% de la production d'eau chaude sanitaire et permet de valoriser la chaleur contenue dans les eaux usées. En règle générale, la mise en place de ce système permet une diminution de 40% des consommations énergétiques par rapport à un système sans récupération, diminuant ainsi les émissions de CO₂ liées à l'exploitation du bâtiment. Cet hôtel fait partie des actifs pilotes qui expérimentent le cahier des charges ACV Européen (2.2.2.2).

2.3.2.5 Transition déchets

La collecte de données sur l'enlèvement des déchets est rendue difficile par l'absence de pesée dans la plupart des pays où Covivio est implanté : les concessionnaires désignés par les municipalités ne communiquent aucune donnée. Les données disponibles concernent exclusivement des immeubles pour lesquels un prestataire privé a été désigné pour l'enlèvement des papiers et cartons (voire également des papiers confidentiels), et des autres DIB (déchet industriel banal). À défaut d'information sur les tonnages de déchets enlevés, Covivio s'assure de la généralisation de la collecte sélective (100% de collecte sélective en 2019 et 2020).

Covivio s'est aussi fixé l'objectif de diminuer la production de déchets de 15% entre 2019 et 2030 sur son patrimoine en gestion directe. Sur certains sites, des entreprises privées sont chargées de l'enlèvement des déchets, ce qui permet de suivre les tonnages de

déchets par typologie ainsi que la part de déchets recyclés (2.7.1). Par ailleurs, les opérations de développement et les rénovations font également l'objet d'un contrôle rigoureux quant au traitement des déchets. Ainsi, des procédures dédiées sont mises en place sur les chantiers afin d'assurer le recyclage en application des chartes chantier à faible nuisance mises en place dans le cadre des certifications environnementales des projets de développement.

En 2018, Covivio Immobilien a eu recours au service de *waste manager* pour plusieurs de ses immeubles, accompagnant les locataires afin de les sensibiliser au recyclage et améliorer la qualité du tri des déchets. Ces mesures ont permis de réduire le nombre de containers de collecte. D'autres initiatives ont également été lancées sur le portefeuille, notamment en termes d'économie circulaire (2.3.1.3) ou de lutte contre le gaspillage alimentaire.

Agir contre le gaspillage alimentaire : l'exemple de CB21

Le gaspillage alimentaire représente en France 29 kg par an et par habitant, dont 25% d'aliments encore emballés. À l'échelle du quartier d'affaires de La Défense, on estime de 6 à 9 tonnes le gaspillage quotidien. Suez, locataire de la Tour CB21 à La Défense, a lancé un guide des bonnes pratiques dès 2016, qui recensait les actions mises en place en partenariat avec les restaurateurs. Le guide a eu un réel impact et donné lieu à une opération conjointe de cinq grands locataires de tours voisines, qui ont décidé de créer l'association « La Défense des Aliments ». En six mois après la première campagne de pesée des déchets alimentaires, le gaspillage a été réduit de 23% grâce à différentes actions de sensibilisation mises en place. Les actions conduites à CB21, concernent notamment : dons alimentaires avec l'association Le Chaînon Manquant, « gâchimètre », campagne d'affichage, vente au poids dans le restaurant, etc.

Résumé du reporting environnemental consolidé d'un chantier

ORLY BELAIA

Surface Bureaux (en m ² SDP)	23 342 m ²
Énergie consommée	740 MWh dont 435 MWh d'électricité
Eau	3 543,1 m ³ dont 1 870 m ³ liés à la base vie

Reporting déchets à fin de chantier	Dont% recyclés/réemploi	Dont% incinérés dont valorisation énergétique	Dont% enfouis/mis en décharge	Dont% gérés par la collectivité	TOTAL
Déchets non dangereux – DIB	80,4% (510 t)	14,2% (90 t)	5,4% (34 t)	-	634 tonnes
Déchets verts	-	-	-	-	0 tonne
Déchets non dangereux – Acier	100% (20,7 t)	-	-	-	20,7 tonnes
Déchets inertes	80,4% (39 t)	13% (6,3 t)	6,3% (3,1 t)	-	48,4 tonnes
Déchets bois	100% (46,6 t)	-	-	-	46,6 tonnes
Déchets carton	100% (6,3 t)	-	-	-	6,3 tonnes
TOTAL Déchets non dangereux	82% (622,6 t)	13% (96,3 t)	5% (37,1 t)	-	756 tonnes
Déchets dangereux					0,18 tonne

2.3.3 Sûreté/Sécurité environnementale/Conformité réglementaire

Le risque « Sûreté/Sécurité environnementale/Conformité réglementaire » a été identifié comme un enjeu majeur compte tenu des activités de Covivio. Un défaut de sécurité sur les immeubles ou de résilience des actifs pourrait placer Covivio dans l'incapacité de gérer des crises majeures pouvant causer un sinistre, un accident, un risque sanitaire, ou encore mettre l'entreprise en responsabilité. Pour faire face à ce risque, Covivio a mis en place, depuis de nombreuses années, des procédures et indicateurs adaptés à ses activités en Europe. Les risques sanitaires et environnementaux sont suivis et pilotés au quotidien grâce à des outils performants et des équipes dédiées, allant au-delà des impératifs réglementaires. Sous-tendant ce risque, la question de la résilience climatique du parc est clé et impose une réflexion sur le long terme, en cohérence avec la stratégie du Groupe.

Trois facteurs sont à prendre en compte pour apprécier la vulnérabilité des territoires : l'interdépendance des territoires, la croissance démographique et l'urbanisation, ainsi que la multiplication des enjeux liés au changement climatique dans les zones concernées.

La question de la résilience urbaine se pose aux différentes échelles territoriales : bâtiment/îlot/quartier/ville/territoire. Un territoire sera résilient à condition que chacune de ses strates participe à cette résilience, en offrant les meilleures réponses en termes notamment d'écoconception, accessibilité, circulation, biodiversité, biomimétisme, gestion des réseaux (énergies, eaux usées et eaux pluviales), ou encore communications-réseaux.

Les réponses de Covivio aux enjeux de résilience sont de deux ordres : réduire ses impacts environnementaux et s'adapter au changement climatique en anticipant ses conséquences. Pour l'écoconception de ses immeubles en Europe, Covivio s'attache donc à privilégier des solutions de construction bas carbone (matériaux, systèmes), à isoler ses bâtiments et les protéger avec des brise-soleil/stores/vitrages, végétalisation des toits/façades, à valoriser la fraîcheur nocturne, etc.

La résilience peut également être améliorée en faisant évoluer les conditions d'utilisation de l'immeuble, grâce à l'implication des utilisateurs dans les choix d'aménagement des locaux, la mise en place d'une politique transports en commun, le télétravail,

l'aménagement des horaires des salariés, la visioconférence, des solutions Green IT... Covivio recourt à ces différentes solutions dans ses propres implantations et n'hésite pas à en faire la promotion auprès de ses parties prenantes.

Enfin, le pilotage et l'optimisation des installations des bâtiments sont axés sur la recherche du meilleur équilibre entre maîtrise des charges d'exploitation et confort/santé de l'occupant. Ces enjeux ont pris un relief particulier avec la crise sanitaire internationale. Covivio a immédiatement adopté des mesures fortes dans ses immeubles en exploitation et dans ses propres locaux ; de même, les locataires ont pris des mesures pour protéger leurs salariés et leurs clients, comme Accor qui a lancé avec Bureau Veritas le label « Allsafe » ⁽¹⁾ pour garantir la propreté et le respect des mesures d'hygiène dans ses hôtels. À fin 2020, plus de 60% des actifs Accor détenus par Covivio bénéficiaient de ce label.

Afin d'évaluer la capacité des bâtiments à résister aux conséquences du changement climatique, Covivio a fait réaliser en 2019 et 2020 une analyse de résilience sur deux actifs emblématiques du portefeuille. À travers plusieurs scénarii d'adaptation, le bâtiment est passé au crible par rapport à une liste d'aléas climatiques en fonction de la localisation du site et de ses caractéristiques principales. Cette étude a permis de déboucher sur plusieurs recommandations et d'évaluer l'impact potentiel sur la valeur locative selon le scénario d'adaptation adopté.

Le schéma ci-dessous illustre les principaux enjeux de résilience et quelques exemples de leviers d'action mis en œuvre.

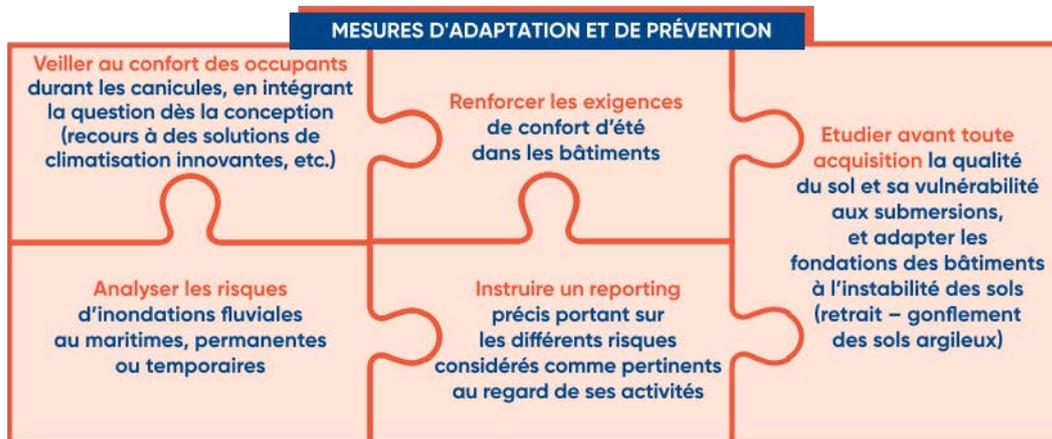


(1) (<https://group.accor.com/fr-FR/Actualites/2020/05/allsafe-cleanliness-prevention-label>).

2.3.3.1 S'adapter aux conséquences du changement climatique

Au-delà du respect de la réglementation locale (exemple en France : ERP – État des Risques et Pollutions), Covivio a identifié les principaux aléas qui pourraient avoir des impacts sur ses activités et a mis en place des mesures de prévention et d'adaptation qui

sont décrites dans le schéma suivant. Le reporting TCFD présenté en introduction du présent chapitre offre également une vision sur la stratégie mise en œuvre par Covivio pour intégrer les conséquences du changement climatique.



En 2020 Covivio a expérimenté le modèle PREDICT développé par EY afin de mieux l'exposition du portefeuille d'immeubles détenus par Covivio face aux changements climatiques. Cette étude a porté sur l'ensemble des actifs tertiaires inclus dans son reporting environnemental 2019, avec deux objectifs :

- mesurer la part d'actifs directement visée par certains risques liés au changement climatique
- équiper et protéger les immeubles du Groupe pour y faire face.

Basé sur les scénarios du GIEC, le modèle a permis de déterminer qu'en tendance le portefeuille de Covivio devrait en moyenne faire face à une augmentation moyenne de la température sur la période 2015-2050 par rapport à la période 2005-2014 de 0,8 degré (scénario SSP3-7.0, intermédiaire). Sur la même période, 14% des actifs analysés (en surface) devraient faire face à une augmentation de plus de 1 degré. Le modèle s'intéresse également à deux aléas majeurs compte tenu de la localisation des actifs du Groupe : les vagues de chaleur (5 jours consécutifs à une température supérieure de 5 degrés par rapport à la moyenne historique) et les précipitations intenses (plus de 20 mm/m²/jour). Également calculé sur la base du scénario SSP3-7.0 du GIEC, 29% des actifs analysés pourraient faire face à 20 jours de vague de chaleur (respectivement 13% face à une vague de chaleur de 25 jours), et 13% pourraient connaître 10 jours de précipitations intenses en moyenne par an.

Ces premiers résultats viennent renforcer la pertinence de la stratégie de Covivio en matière de choix d'implantation et de lutte contre le réchauffement climatique.

Par ailleurs, Covivio a procédé à une étude cartographique interne portant sur le risque de montée du niveau de la mer au-delà de 1 mètre, afin d'étudier quels actifs pourraient être concernés par un tel risque. Les résultats de cette cartographie ont fait apparaître un risque très faible, à hauteur de 2% (en valeur) des actifs analysés sur la totalité des portefeuilles tertiaires et un échantillon représentatif pour le portefeuille résidentiel allemand (SASB 450a.1).

2.3.3.2 Lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols

Covivio s'attache à éviter l'étalement urbain en inscrivant ses développements dans des opérations de requalification qui favorisent la reconstruction de la ville sur la ville. L'utilisation parcimonieuse des sols correspond à une volonté de limiter leur imperméabilisation, de ne pas utiliser de terres vivrières pour construire de nouveaux immeubles, et de prendre en compte d'éventuels risques d'inondation. Les opérations réalisées par le Groupe répondent, partout en Europe, à cette exigence qui permet de participer efficacement à la sauvegarde de zones ayant un fort potentiel de biodiversité.

Covivio s'est doté en 2017 d'un nouveau module « sites et sols pollués », venant compléter la plateforme Proxex dédiée à la gestion des risques sur ses actifs. Ce module permet une lecture exhaustive de l'ensemble des informations contenues dans les diagnostics via une synthèse des sujets analysés (identification des sources potentielles de pollution, bilan des analyses effectuées). L'ensemble de ces informations ainsi qu'une cartographie sur plans interactifs des données sont mis à disposition des collaborateurs. Les sites pour lesquels un suivi particulier peut s'avérer nécessaire sont identifiés et le pilotage des actions à mener en est simplifié.

2.3.3.3 Piloter les risques sanitaires et environnementaux

En 2020 comme en 2019 Covivio n'a fait l'objet d'aucune procédure l'ayant condamnée à assainir ou dépolluer l'un de ses sites en exploitation, ni de décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales.

À titre conservatoire, Covivio a décidé de constituer une provision de 2,5 M€ pour le cas où il aurait à supporter le coût de dépollution d'un site détenu dans le cadre d'une activité non stratégique.

Anticipant l'évolution des réglementations et conscient de son impact environnemental, le Groupe s'attache à évoluer vers des projets « zéro artificialisation nette », une part significative de ses opérations (54% des opérations Bureaux France en cours) consistant en des restructurations et surélévations d'ensembles existants.

2.3.3.3.1 Conformité réglementaire

L'acquisition et la gestion d'immeubles requièrent la réalisation d'un certain nombre de diagnostics qui peuvent être obligatoires en fonction de la date de construction de l'immeuble : amiante, état parasitaire en fonction de la commune (termites), état des risques miniers et technologiques (risques d'inondation, glissement de terrain, submersion au bord de mer, risques Seveso...), etc.

En France, la direction de l'Environnement de Covivio a notamment en charge la bonne observation de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

En outre, certains risques peuvent faire l'objet d'investigations complémentaires (pollution de sols...), d'un suivi périodique (amiante par exemple), ou d'analyses ponctuelles (légionnelle...). Des réglementations équivalentes existent également en Italie et en Allemagne. Pour chacune de ses implantations, Covivio s'appuie sur des équipes dédiées en charge de la sécurité environnementale, pour s'assurer de la réalisation et du suivi des diagnostics réglementaires. Elles interviennent dès l'analyse des acquisitions, durant la période de gestion et jusqu'à la constitution des dossiers de vente (*data-room*).

À titre d'exemple, le tableau ci-après présente les risques considérés comme pertinents au regard de l'activité Bureaux de Covivio en France et en Italie.

Nombre de sites concernés	France		Italie	
	2019	2020	2019	2020
Mouvement de terrain	29	28	0	0
Séisme	1	1	227	187
Inondation	52	44	1	1
Effet thermique	1	1	0	0
Effet de surpression	1	1	0	0
Effet toxique	1	1	0	0
Sécheresse	4	4	0	0
Avalanche	0	0	0	0
Feux de forêt	0	0	0	0
Précipitations exceptionnelles*	NA	NA	227	187
Cyclone	0	0	0	0
Remontée de nappe	1	1	8	8
Volcan	0	0	1	1
Minier	0	0	0	0
Autres risques miniers	0	0		
Autres risques naturels	23	20		

* Définition en lien avec la réglementation Italienne, hors périmètre des ERP en France.

Domaine	Diagnostics réalisés			
	2019		2020	
État des risques et pollutions – nombre de cas examinés ⁽¹⁾	205	100%	186	100%
Tours aérorefrigérantes – nombre de sites concernés ⁽²⁾	0	-	0	-

(1) État des risques établis.

(2) Sites dont l'exploitant de la Tour est le propriétaire.

En Allemagne et en Italie, les équipes techniques de Covivio recourent à des outils internes pour suivre les risques auxquels les immeubles sont exposés. En Allemagne, une attention particulière est également portée à la prise en compte des risques sanitaires et environnementaux, les risques miniers font l'objet d'une surveillance particulièrement attentive. 195 sites sont situés dans une zone considérée à risque par les autorités. Par ailleurs, suite à une analyse de la compagnie d'assurance de Covivio Immobilien, il a été considéré que le risque « Inondation » était non significatif pour l'ensemble du portefeuille. Conformément à la législation, des détecteurs de fumée ont été installés en 2017 et 2018 dans les logements en Rhénanie Nord Westphalie, à Hambourg ainsi qu'à Berlin. De plus, des détecteurs de monoxyde de carbone ont été installés dans tous les appartements équipés de systèmes de chauffage au gaz.

En Italie, le suivi des risques environnementaux est réalisé par la direction du *Property Management*. Toutes les due diligences en phase acquisition intègrent désormais un chapitre développement durable afin de couvrir les principaux risques environnementaux concernant l'actif : biodiversité, adaptation au changement climatique, efficacité énergétique, inondation, santé et bien-être, transports, gestion de l'eau et des déchets, etc.

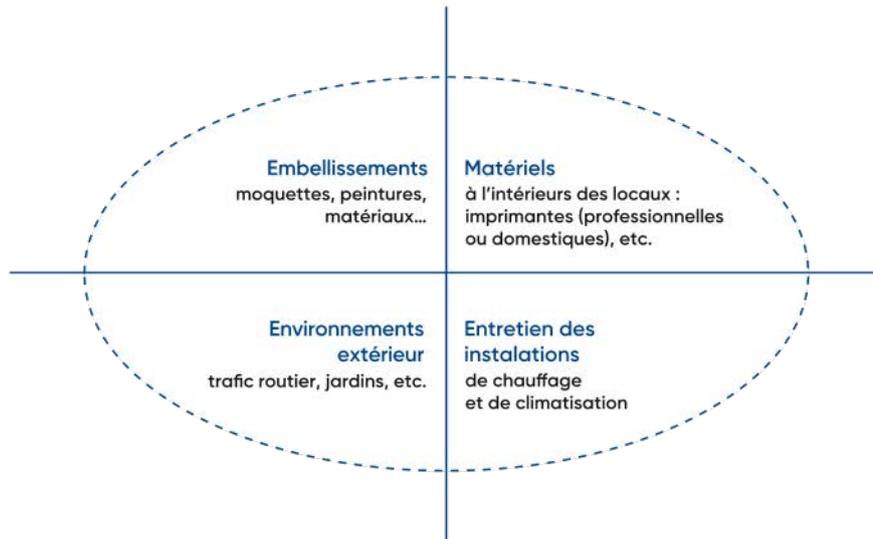
S'agissant des immeubles détenus par Covivio Hotels, le suivi des risques sanitaires et de la sécurité environnementale est réalisé au sein de la Direction Environnement rattachée à la Direction Technique française de Covivio. Les diagnostics de recherche d'amiante, pollution de sol, etc. sont établis à l'occasion de l'acquisition ou de la vente de chaque immeuble. Les contrats de bail des hôtels de Covivio prévoient systématiquement que le locataire conserve la maîtrise et la responsabilité des risques environnementaux, l'utilisateur ou le chef d'établissement étant le responsable des locaux au regard de la réglementation sur les risques environnementaux.

2.3.3.3.2 Limiter les nuisances sonores

Le bruit génère du stress et est nuisible à la concentration, à la créativité, et constitue un frein à la productivité. Plaçant le confort et le bien-être de l'utilisateur au cœur de ses projets, Covivio s'attache à réaliser des immeubles qui optimisent les conditions acoustiques pour les occupants (choix des matériaux, embellissements, organisation des espaces...), dans un contexte de demande croissante en faveur de locaux flexibles. Dans le cadre de ses développements et rénovations, Covivio s'attache également à réduire l'exposition des locataires et des riverains aux nuisances sonores liées aux chantiers.

2.3.3.3.3 La qualité de l'air intérieur, un enjeu de santé

La qualité de l'air constitue un enjeu de santé publique, puisque la seule pollution aux particules fines, générées par les activités humaines, causerait en France 48 000 décès ⁽¹⁾ par an et les dommages sanitaires de cette pollution auraient un coût annuel de 20 à 30 milliards d'€ ⁽²⁾. Progressivement les réglementations se durcissent en Europe, notamment à l'égard des transports et des bâtiments. La qualité de l'air intérieur dans les immeubles est liée à différents facteurs :



C'est pour répondre à ces enjeux que Covivio, EDF et l'incubateur Impulse Partners, ont décidé dès 2019 de s'associer pour conduire l'appel à projet « Air Quality Challenge » ; objectif : identifier des solutions innovantes pour améliorer la qualité de l'air intérieur, tout en réduisant les consommations énergétiques (2.4.1.4). Les lauréats, Octopus Lab et Enerbrain pourront expérimenter leurs solutions innovantes sur des immeubles du patrimoine Covivio et EDF en 2021.

Dans ses développements et rénovations, Covivio est attentif à chacun des leviers d'amélioration de la qualité de l'air, par exemple en recourant à des matériaux et produits (peintures, moquettes, etc.) peu émissifs en composés organiques volatils (classe A+), afin de préserver le confort et la santé des occupants. Les cahiers des charges des différentes activités de Covivio intègrent ces enjeux.

En l'absence d'obligation réglementaire, Covivio conduit annuellement des analyses de la qualité de l'air sur la majorité de ses immeubles multilocataires en France. Ces analyses sont centrées sur les paramètres microbiologiques de l'air (germes, flores, moisissures, etc.) et peuvent intégrer des paramètres physiques (hygrométrie, COV, CO₂, etc.).

En Italie, le siège milanais de Covivio fait l'objet d'une expérimentation sur la qualité de l'air durant une année. Elle a été précédée d'un sondage auprès des salariés afin de les questionner sur leur ressenti avant l'installation de cinq boîtiers de mesure dans les bureaux.

(1) Rapport 2016 « Impacts de l'exposition chronique aux particules fines sur la mortalité en France continentale et analyse des gains de santé de plusieurs scénarios de réduction de la pollution atmosphérique » – Santé publique France.

(2) Rapport de la Commission des comptes et de l'économie de l'environnement. Santé et qualité de l'air extérieur. MEDDE SEEIDD, juin 2012.

2.3.4 Participer à la mise en œuvre de la finance durable

La finance peut être qualifiée de durable lorsqu'elle prend en compte des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) ; elle regroupe l'investissement socialement responsable (ISR), la finance solidaire ou encore la finance verte ⁽¹⁾. Depuis 2018, les investisseurs prennent de plus en plus en compte les critères ESG dans leurs analyses et leurs choix d'investissements. Covivio organise régulièrement des *roads shows*, centrés sur les sujets financiers et ESG, voire exclusivement ESG.

La finance durable est un levier nécessaire pour impulser la transition vers une économie neutre en carbone et susceptible de limiter le réchauffement climatique. Nombre d'initiatives internationales publiques ou privées ont vu le jour ces dernières années pour l'encourager. À l'échelle européenne, le plan d'action « Financer la croissance durable » a pour ambition de donner un élan majeur pour favoriser l'investissement responsable. Au premier rang de la dizaine de mesures identifiées, figure la création d'une Taxonomie Européenne (*EU Taxonomy*), dont l'objectif est d'encadrer le marché des produits financiers « verts » ou « durables ».

2.3.4.1 Quelle conformité avec la Taxonomie « verte » européenne ?

Cette Taxonomie a vocation à devenir le socle sur lequel s'appuieront les futures réglementations sur l'investissement durable, ainsi que le nouveau label vert européen. Si les textes définitifs restent à ce stade en discussion au sein des instances européennes, Covivio est concerné par quatre « secteurs » de la liste définie par la Taxonomie, à savoir : construction de bâtiments neufs ; rénovation de bâtiments existants ; mesures individuelles et services professionnels (divisé en 4 secteurs dans le projet d'acte délégué pour différencier les équipements d'efficacité énergétique, les véhicules électriques, la mesure et le contrôle de la performance énergétique des bâtiments, les EnR); acquisition et détention d'actifs immobiliers.

Pour chacun de ces secteurs, l'entreprise pourra déclarer qu'elle exerce une activité verte au sens de la Taxonomie si elle respecte simultanément les trois conditions reprises dans la première colonne du tableau ci-après.

À fin 2020, la part verte des actifs détenus par Covivio est de 88,1% en valeur (dont un tiers pour leur bâti), et 86,3% des loyers bruts. Ce taux, basé sur des niveaux de certification environnementale, contribue à exprimer l'engagement de Covivio dans la transition climatique, en réduisant sa propre empreinte et celle de ses actifs, et à adapter son patrimoine et son modèle d'affaires, dans une démarche de progrès permanent.

Conformément à ses engagements, la totalité du pipeline tertiaire de Covivio, soit 1,2 Md€ au 31/12/2020, est composée de projets visant des certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) globales d'un niveau au minimum « Très Bien » ou équivalent. Parmi les acquisitions de l'année, le portefeuille hôtelier a fait l'objet d'études préliminaires en vue d'une certification de leur exploitation, tandis que le portefeuille de Bureaux Allemagne présente déjà un taux d'immeubles certifiés de 36,4%.

Le sujet des dépenses opérationnelles est présenté en détail dans la section « Maîtrise des dépenses d'exploitation » (2.3.2), qui détaille les mesures prises sur le parc afin d'en améliorer son efficacité énergétique.

À ce stade des discussions, seuls les objectifs « Atténuation » et « Adaptation » au changement climatique ont été couverts par les textes préliminaires. Pour satisfaire à la taxonomie il faut répondre à au moins l'un des six objectifs repris dans le tableau ci-après, sans porter préjudice aux autres objectifs. La définition de la notion de "vert" repose sur des critères différents dans le cadre de la Taxonomie. Le tableau ci-après montre comment Covivio se prépare à répondre à ces conditions.

(1) <https://www.novethic.fr/actualite/finance-durable.html>

Les trois conditions de la conformité à la Taxonomie

Trois conditions à respecter	Exemples d'actions Covivio	Chapitre	Indicateurs suivis
L'activité doit contribuer substantiellement à l'un des six objectifs environnementaux, détaillés ci-après			
1. Atténuation du changement climatique	Construction et rénovation de bâtiments certifiés avec de hauts niveaux de performance environnementale Cahier des charges ACV européen afin de rendre les ACV plus comparables Installation d'équipements et de matériaux à hautes performances (CVC, façades, isolation, etc.) Installation de bornes ou d'emplacements pour véhicules électriques sur les nouveaux projets Reporting sur les risques environnementaux	2.3.2.3.4	Taux de verdissement Plan pluriannuel de travaux
	Reporting annuel et objectif de réduction des consommations énergétiques du parc Trajectoire carbone	2.3.2.2	Intensité énergétique Intensité carbone
	Sensibilisation des locataires et certification environnementale des actifs en exploitation	2.3.1.4	
2. Adaptation au changement climatique	Adaptation progressive du portefeuille via la livraison d'immeubles aux meilleurs standards et rénovation énergétique du parc	2.3.1.4	Taux de verdissement Plan de travaux pluriannuel
	Suivi des risques environnementaux et travaux sur la résilience du parc Déploiement d'un dispositif de supervision et généralisation de la GTB sur les actifs Due diligence environnementale pour les acquisitions	2.3.1.3	Part de sites couverts par quoi ?
3. Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources	Consommation d'eau Chartes chantiers propres sur les projets certifiés	2.3.2.4	Intensité eau du parc
4. Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	Chartes Biodiversité pour la construction et l'exploitation, cartographie biodiversité, etc.	2.4.1.4	Part des sites analysés Surface labellisée en matière de biodiversité
5. Prévention de la pollution et contrôle	Reporting sur les risques environnementaux Procédures spécifiques sur les chantiers pour le traitement des pollutions	2.3.3	Part des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux
6. Transition vers une économie circulaire	Travaux sur l'économie circulaire : - programme HQE Performance, - réemploi de matériaux, - etc.	2.3.1.4 2.3.2.3.4	Taux de verdissement
	L'activité ne doit pas nuire significativement à l'un des autres objectifs environnementaux		
Se conformer à des critères de performance ou à des normes et réglementations	Recours à des certifications et labels pour le bâti et/ou l'exploitation	2.3.1.4	Taux de verdissement
	Construction bas carbone – ACV	2.3.2.3.4	Trajectoire carbone approuvée SBTi
	Analyse du dimensionnement des équipements/installations	2.3.1.3	
	Respect de référentiels internationaux reconnus tant pour les volets financiers qu'extra-financiers	2.7.3/4/5	Référentiels EPRA sBPR/TCFD/GRI/SASB
	Choix de localisation	2.4.1	
	Études résilience ciblées	2.3.3.1	
	Veille réglementaire	2.2.1.1	



Trois conditions à respecter	Exemples d'actions Covivio	Chapitre	Indicateurs suivis
L'entreprise doit respecter les garanties sociales minimales : respect des huit « conventions fondamentales » de l'Organisation Internationale du Travail.			
Les huit conventions fondamentales sont les suivantes :			
Convention n° 87 sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical, 1948			
Convention n° 98 sur le droit d'organisation et de négociation collective, 1949			
Convention n° 29 sur le travail forcé, 1930 + son protocole de 2014	En tant que signataire de la Charte de la Diversité et du Pacte Mondial où il atteint le niveau GC Advanced (Global Compact – niveau avancé), Covivio s'attache à observer les huit conventions fondamentales de l'OIT, et à la faire respecter par ses fournisseurs	2.7.3	Publication d'une Communication sur le progrès (COP) annuelle sur le site du Pacte Mondial
Convention n° 105 sur l'abolition du travail forcé, 1957			
Convention n° 138 sur l'âge minimum, 1973			
Convention n° 182 sur les pires formes de travail des enfants, 1999			
Convention n° 100 sur l'égalité de rémunération, 1951			
Convention n° 111 concernant la discrimination (emploi et profession), 1958			

2.3.4.2 Déjà 14% de la dette de Covivio sont « verts »

À fin 2020, Covivio a d'ores et déjà émis deux *Green Bonds* : le premier en mai 2016, d'une valeur de 500 M€ (échéance 2026 – coupon fixe de 1,875%), et le deuxième en septembre 2019 (échéance 2031 – coupon fixe de 1,125%). Le succès de ces émissions est venu récompenser la stratégie ambitieuse de Covivio en matière de développement durable sur l'ensemble de ses activités en Europe. Ces deux *Green Bonds* ont permis à Covivio d'élargir sensiblement le cercle des acteurs qui le financent, avec une belle diversité au plan international.

Dans le cadre de sa seconde émission verte, Covivio a fait le choix de modifier son *Green Bond Framework* afin de rendre les critères d'éligibilité des projets verts plus lisibles et compatibles par rapport aux standards internationaux. Les informations détaillées relatives aux deux *Green Bonds* émis par Covivio sont accessibles sur son site à la rubrique « Stratégie financière/Dette ». Conformément au *Green Bond Framework*, les projets sélectionnés respectent les critères énoncés ci-après :

- bâtiments verts récents : les projets éligibles sont (i) des projets en cours de développement (pour lesquels une date prévisionnelle de livraison doit être communiquée) ou (ii) des bâtiments en exploitation livrés il y a moins de 3 ans à la date de l'émission ; en pratique il s'agit d'immeubles en cours de développement ou de restructuration

- niveau minimum de certification à atteindre : HQE Très Bon, BREEAM *Very Good*, LEED *Gold* ou autres standards équivalents ; en définitive, les actifs sélectionnés visent tous le niveau HQE Excellent ou BREEAM Excellent ou LEED Platinum
- efficacité énergétique : les projets doivent atteindre un haut niveau de performance énergétique, caractérisé par exemple par un niveau P ou TP à la cible 4 du référentiel HQE, ou autres standards équivalents
- accessibilité aux transports en commun : les projets doivent être situés à moins de 10 minutes à pied d'un réseau de transports en commun
- relations avec les locataires : les projets doivent faire l'objet d'une annexe verte en France ou d'un *Memorandum of Understanding* en Italie pour les nouveaux baux signés avec les locataires.

La sélection et l'évaluation des projets sont réalisées par le Comité *Green Bond*, composé des représentants des principales fonctions concernées au sein du Groupe (Direction Financière, direction des opérations (*asset* et *property management*), Direction du Développement Durable...). Ce Comité est également appelé à sélectionner les immeubles destinés à prendre place dans un portefeuille *Green Bond*, lors de la composition de celui-ci ou en cas de cession de l'un des actifs qui le composent, en conformité avec les critères du *Green Bond Framework* publié sur le site Internet de Covivio.

2.3.4.3 Une performance vérifiée

Au-delà des vérifications menées en interne pour s'assurer de la conformité aux critères d'éligibilité, Covivio a de nouveau fait appel à Vigeo-Eiris pour réaliser une *Second Party Opinion*. L'objet de cette vérification externe est de s'assurer de l'alignement du *Green Bond Framework* aux *Green Bond Principles* de l'International Capital Market Association. À la suite de ses travaux, Vigeo-Eiris a exprimé un niveau d'assurance raisonnable (le plus haut niveau atteignable) sur les engagements de Covivio et la contribution potentielle de son *Green Bond* au développement durable, et plus particulièrement aux ODD 7, 11 et 13 (2.2.1.3).

Comme pour sa première émission verte, Covivio s'engage à faire appel à un tiers indépendant annuellement pour vérifier la bonne allocation des fonds conformément aux principes énoncés dans le *Green Bond Framework* ainsi que les indicateurs de performance environnementale. Le rapport de vérification du tiers indépendant est publié sur le site Internet de Covivio ainsi que dans le présent document au chapitre 2.8.2. Ce rapport porte sur les deux *Green Bonds*. Les actifs du second portefeuille étant en cours de travaux, la vérification du reporting exploitation a visé exclusivement le premier portefeuille.

Les indicateurs sélectionnés dans le cadre du *Green Bond* et vérifiés par le tiers indépendant sont en cohérence avec les indicateurs GRI Standards et les recommandations des *Green Bond Principles* et sont séparés en deux grandes catégories :

- indicateurs de reporting du portefeuille : taux de couverture du reporting (en m² et nombre de bâtiments), consommation totale d'énergie (en kWh_{ef}), intensité énergétique (en kWh_{ef}/m²/an), émissions totales de GES (en t_{eq}CO₂), intensité carbone (en kgCO₂/m²/an), consommation totale d'eau (en m³), intensité eau (m³/m²/an), distance des actifs aux transports en commun (part des bâtiments accessibles)
- indicateurs de reporting par projet : date de livraison, localisation, annexe verte, surface totale du bâtiment (en m²), niveaux des certifications et labels obtenus, efficacité énergétique (exprimée par la cible énergie du référentiel de certification concerné), % de financement, % alloué aux actifs en *joint-venture*.

2.3.4.4 Faits marquants concernant le premier Green Bond en 2020

Suite à la cession d'un immeuble du portefeuille en 2019, la constitution du périmètre a évolué en intégrant l'actif Quai 8.2 localisé à Bordeaux. Cet actif livré fin 2019 offre des performances environnementales attractives en obtenant la double certification HQE (Excellent)/ BREEAM (Very Good) et respectant tous les critères énoncés dans le *Green Bond Framework* de 2016.

2016 est l'année de référence des émissions de carbone ainsi que des consommations d'énergie et d'eau pour ce portefeuille d'actifs. Comme pour le reporting réalisé sur l'ensemble du portefeuille (2.7.1), les immeubles en développement ou en rénovation, ou encore achetés ou cédés en cours d'année, ne sont pas pris en compte. Bien que le *Green Bond* ait été émis en avril 2016, le reporting afférent à ce portefeuille concerne l'année civile 2016 complète, permettant une juste comparaison avec les consommations des années suivantes. Comme pour les années précédentes, 100% des consommations ont été collectées pour les immeubles du périmètre de reporting ainsi défini, soit 8 immeubles. Pour des raisons de confidentialité, en particulier concernant les immeubles monolocataires, le détail des consommations par immeuble ne peut être reporté dans ces pages. Ces détails ont cependant été vérifiés par EY dans le cadre de sa mission. Les tableaux de synthèse sont publiés au chapitre 2.7.1.2.

A climat constant et à périmètre constant, ces éléments font ressortir une baisse du ratio des émissions carbone de 8% entre 2019 et 2020, celles-ci passant de 7,7 à 7,1 KgeqCO₂/m²SHON/an. Cette baisse est la conséquence de la réduction de 8,6% des consommations d'énergie à périmètre constant, qui passent respectivement de 119,4 à 109,1 kWh_{ef}/m²SHON/an. Ces deux pourcentages de baisse ne sont pas équivalents puisqu'ils sont fonction du mix énergétique, lequel varie d'un immeuble à l'autre. Enfin, les consommations d'eau sont en forte diminution à 0,27 m³/m²SHON/an (contre 0,40 en 2019).



Le tableau ci-après fournit une synthèse des critères d'éligibilité auxquels les actifs sélectionnés répondent dans le cadre du *Green Bond Framework* de 2016.

2.3.4.5 Synthèse – Respect des critères

Actif	Fontenay Le Floria	Metz Le Divo	Velizy Hélios	Vélizy Europe	Paris – Passy Steel	Issy les Mx Edo
Société	Covivio	SCI Pompidou Metz	Covivio	SCI 11 Place de l'Europe	Technical	Covivio
Détention	100%	100%	50%	50,1%	100%	100%
Date livraison	2012	2014	2014	2015	2015	2017
Surface	9 175 m ²	5 286 m ²	46 749 m ²	33 268 m ²	3 681 m ²	10 938 m ²
Profil HQE	12/14	9/14	11/14	14/14	11/14	10/14
BREEAM	-	-	Very Good	-	-	Visé : Very Good
Montant alloué : 500 M€	27 M€	12 M€	45 M€	37 M€	30 M€	72 M€
Montant utilisé : 475 M€ au 31/12/2020	27 M€	12 M€	45 M€	37 M€	30 M€	72 M€
Label énergie	BBC	BBC	-	BBC	BBC	-
Cible 4 (Énergie) P ou TP	TP	TP	TP	TP	TP	P
Annexe environnementale	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Cible 3 (Chantier) P ou TP	TP	TP	P	TP	TP	TP
Gestion de l'eau	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gestion des déchets	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Installation d'une GTB	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Clauses santé sécurité	✓	✓	✓	✓	✓	✓
lutte contre l'étalement urbain	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Accessibilité PMR	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Accessibilité transports en commun (<1 km)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Dialogue avec le locataire et les PP	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Eco-gestion (≥ 3 P ou TP sur 4 cibles)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Confort (≥ 2 P ou TP sur 4 cibles)	✓	✓	✓	✓	✓	✓

* en attente signature du bail

Levallois Thais	Toulouse Riverside	Bordeaux Quai 8.2 E	Montrouge Flow	Montpellier Orange	St Ouen – So Pop	TOTAL	Nanterre Respiro	Nancy O'rigin
Covivio	BGA Transact.	SCI Factor E	Avenue de la Marne	Covivio	6 rue Fructidor		Covivio	Covivio
100%	100%	35%	100%	100%	50%		100%	100%
2017	2018	2019	2020	2021	2022		2015	2017
5 555 m ²	10 854 m ²	10 425 m ²	21 204 m ²	16 500 m ²	31 300 m ²	204 935 m ²	11 173 m ²	6 437 m ²
12/14	12/14	12/14	Visé : 14/14	Visé 12/14	Visé HQE 2016 Excellent	Moyenne : 12/14	-	12/14
Visé : Very Good	Very Good	-	Visé : Excellent		Visé Excellent		Excellent	Excellent
30 M€	31 M€	36 M€	100 M€	43 M€	37 M€	500 M€	49 M€	17 M€
30 M€	31 M€	36 M€	88 M€	30 M€	37 M€	475 M€	49 M€	17 M€
-	-		Effinergie		E+C-		BBC Effinergie+	-
TP	P	TP	TP	TP	C	100%	74%	TP
✓	✓	✓	*	*	*		✓	✓
TP	TP	TP	TP	TP	M ²	100%	86% (Déchets)	P
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	M ²	100%	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓	3 étoiles	100%	✓	✓



Portefeuille d'actifs sélectionnés dans le cadre du Green Bond d'avril 2016

Le Green Bond émis en 2019 permet le financement ou le refinancement de quatre projets de bureaux en cours de développement dont deux restructurations.

Actifs sélectionnés dans le cadre du Green Bond de septembre 2019

Immeuble	Paris – Jean Goujon	Lyon – Tour Silex ²	Chatillon – IRO	Milan – The Sign
Surface	8 460 m ²	29 900 m ²	24 600 m ²	25 200 m ²
Livraison	2021	2021	2020	2020 (À)/ 2021 (B-C)
Taux de prélocation	0%	53%	37%	100% (À)/ 97% (B-C)
Certification principale	HQE Excellent	HQE/BREEAM Excellent	HQE TB/BREEAM Excellent	LEED Platinum
Labels	Osmoz/R2S/Biodiversity	R2S	Wiredscore/Biodiversity	Biodiversity
Montants alloués : 500 M€	182	138	74	106
Montants utilisés : 413 M€	144,9	91,5	74	102,6

2.4 Accélérer la mutation des territoires

Pour relever les défis climatiques, environnementaux, sociaux et numériques, Covivio s'attache à ce que son patrimoine s'inscrive en cohérence avec les enjeux territoriaux, les équipements et infrastructures, les cultures et usages, ainsi que les savoir-faire et marchés locaux.

Chaque immeuble doit s'insérer de la manière la plus pertinente possible au sein de différents maillages : transports, énergie, réseaux de communication, biodiversité, etc. La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio en 2018, a permis de mettre en exergue l'enjeu « Intégration dans la ville durable », pour lequel le Groupe capitalise notamment sur son savoir-faire reconnu en matière de partenariats long terme créateurs de valeurs. Cette mobilisation plurielle est centrale dans la réponse apportée aux deux autres enjeux sociétaux définis dans la cartographie que sont « Supply chain responsable » et « Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...) ».

Avec un pipeline de développement européen engagé d'1,6 Md€ à fin 2020, Covivio participe à l'éclosion d'une ville plus durable et plus inclusive. Le Groupe a centré sa stratégie d'investissement sur les métropoles et capitales européennes. Celles-ci vont devoir faire face à des défis importants en termes de croissance démographique et d'environnement, en cherchant à limiter l'étalement urbain, en protégeant la biodiversité, en améliorant la qualité de l'air, de l'habitat et des transports publics. Elles vont continuer à chercher à attirer les entreprises et les talents, accueillir les meilleures formations, et à concentrer une part importante de l'innovation et de la croissance. Dans cette compétition, l'attractivité des territoires doit tenir compte de l'émergence de nouveaux outils numériques, de robots, ou encore de l'intelligence artificielle. En s'appuyant sur de nouveaux outils numériques, la smart city facilitera l'avènement d'une société neutre en carbone, en supprimant le recours aux énergies fossiles, au plus tard en 2050.

L'immobilier occupe une place centrale dans cette mutation considérable, où environnement, économie et cohésion sociale sont imbriqués.

La demande des locataires s'exprime en faveur d'immeubles leur permettant de rationaliser leur occupation et leurs charges, et de s'adapter à l'évolution de leur organisation et de leur secteur d'activité. La crise sanitaire internationale liée à la Covid-19 n'a fait qu'accélérer ces tendances. Les opérations développées par Covivio, qu'il s'agisse de bâtiments neufs ou rénovés, favorisent notamment la transversalité, la flexibilité ou encore les services aux utilisateurs. Les nouveaux outils numériques ont, en partie, gommé la frontière vie professionnelle/vie personnelle, et ouvert la voie au

nomadisme en offrant une flexibilité importante. Partout en Europe, la qualité de l'emplacement (accessibilité, présence de commerces, sécurité...) reste déterminante dans les choix des locataires, et notamment s'agissant de bureaux, de résidentiel ou d'hôtellerie.

Sous l'impulsion du Conseil d'Administration, la Raison d'Être de Covivio est le fruit d'une large consultation interne de plusieurs mois au sein de groupes de travail dédiés. Cet exercice inédit de réflexion collective a permis une large expression des acteurs des différents métiers et des différentes activités. La politique RSE de Covivio en ressort renforcée, par l'adhésion des collaborateurs et le niveau d'ambition partagé par toutes les strates de l'entreprise sur des objectifs concrets.

La Raison d'Être de Covivio est résolument tournée vers ses différentes parties prenantes, notamment au travers de trois initiatives :

- la constitution d'un Comité des Parties Prenantes (composition : voir 2.2.3.2)
- la création d'une Fondation qui fédérera l'ensemble des actions en faveur de l'égalité des chances et la préservation de l'environnement
- la possibilité pour les équipes de contribuer à démultiplier les engagements sociétaux et les liens avec les territoires, en consacrant chaque année une journée solidaire afin d'accompagner un projet sociétal proposé sur la plateforme Socovivio.

Indicateurs clés de performance sociétale (au 31/12/2020)

1,6MDE

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT EUROPÉEN
(en 100 %)

RISQUE « INTÉGRATION DANS LA VILLE DURABLE »

15 100

EMPLOIS SOUTENUS
GRÂCE AUX ACTIVITÉS DU GROUPE (2018)

1

CARTOGRAPHIE BIODIVERSITÉ
À DIMENSION EUROPÉENNE

99,1%

DES SITES ACCESSIBLES
EN TRANSPORTS EN COMMUN



146

FOURNISSEURS ONT SIGNÉ LA NOUVELLE VERSION
DE LA CHARTE ACHATS RESPONSABLES

RISQUE « SUPPLY CHAIN RESPONSABLE »

81/100

NOTE OBTENUE PAR COVIVIO
À L'ÉVALUATION ECOVADIS
SUNSTAINABILITY LEADERSHIP AWARD

1

CARTOGRAPHIE ACHATS
À DIMENSION EUROPÉENNE

68

FOURNISSEURS AYANT RÉPONDU
À L'ENQUÊTE RSE ONT FAIT
L'OBJET D'UNE VÉRIFICATION

**RISQUE « QUALITÉ DE LA RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES »
(CLIENTS, FOURNISSEURS, TERRITOIRES, MONDE DE L'ÉDUCATION...)**

92%

DES LOCATAIRES BUREAUX FRANCE
SONT SATISFAITS DES RÉPONSES
APPORTÉES À LEURS DEMANDES

1^{ÈRE}

ENTREPRISE PRIVÉE DU SECTEUR
RÉSIDENTIEL ALLEMAND DANS
L'ENQUÊTE FOCUS MONEY 2020

100%

DES BEAUX BUREAUX >2000m²
EN FRANCE SONT COUVERTS
PAR UNE ANNEXE VERTE

2.4.1 Intégration dans la ville durable

La ville de demain sera à la fois bas carbone, connectée et actrice de l'économie circulaire. Pour limiter les déplacements et offrir des lieux de vie plus conviviaux, les futurs immeubles devront être flexibles et intégrer des enjeux liés à la mixité des usages, c'est-à-dire permettre aux citoyens d'utiliser ces lieux ouverts sur la ville pour y vivre, y travailler et s'y détendre.

En anticipant ces transitions, Covivio gère au mieux les risques qui pourraient minorer l'attractivité de ses actifs si le Groupe ne s'attachait pas à être au plus près de ses parties prenantes, notamment des métropoles. Le risque « Intégration dans la ville durable » a été identifié comme majeur au regard des activités de Covivio en Europe.

L'intégration du bâtiment dans son environnement est un enjeu capital, en termes de paysage urbain et de biodiversité, de réseaux d'énergie et de transports, ou encore d'acceptabilité par les riverains et les pouvoirs publics. Cette bonne intégration dans la ville inclut également des dimensions sociales et économiques, en termes d'emploi et de culture.

2.4.1.1 Comprendre les territoires et renforcer la coopération avec les parties prenantes

En s'appuyant sur l'approche partenariale forte qui a fait la réussite de l'entreprise, un nouvel élan a été donné à la coopération entre Covivio et ses parties prenantes, au travers l'expression de sa Raison d'être.

Pour œuvrer au plus près de ses parties prenantes, Covivio dispose en France, en plus de ses implantations à Paris et Metz, de quatre délégations régionales (Lille, Lyon, Bordeaux et Marseille). En Allemagne, des bureaux et agences de gestion ont été ouverts à Berlin, Dresde et Hambourg, Leipzig... pour compléter les effectifs situés historiquement à Oberhausen. En Italie, les équipes sont basées à Rome et Milan. Par ailleurs, Covivio a ouvert, en 2017, un bureau en Espagne et recruté une *Country Manager* pour soutenir son développement local et être au plus près de ses partenaires.

Covivio s'attache à accentuer le rayonnement des territoires où sont situés ses immeubles, notamment en s'associant à de nombreux événements de relations publiques.

L'anticipation et la compréhension des nouvelles tendances, notamment en termes d'usages et d'attentes des utilisateurs, sont au cœur de la stratégie de Covivio et de sa filiale Wellio. Des études, enquêtes ou sondages (disponibles sur le site www.covivio.eu) sont régulièrement réalisés afin de permettre aux équipes, clients et parties prenantes de mieux cerner les enjeux de la ville durable et de mieux répondre aux attentes de l'utilisateur final : étude sur l'attractivité des métropoles, « *Économie de partage et espace de travail, le regard des salariés européens* », « *Et si les bureaux redonnaient le goût du travail ?* », « *Les attentes et usages des salariés européens* ».

Symbiosis et Vitae, au cœur du renouveau de la cité

Transformer un quartier industriel historique en nouvelle destination tertiaire et devenir une référence du *smart working*, telle est l'ambition du projet Symbiosis développé par Covivio à Milan. Symbiosis constitue une proposition unique pour le marché milanais : une dizaine de bâtiments de bureaux nouvelle génération, lancés au fur et à mesure de leur commercialisation et qui constituent un pôle d'affaires d'excellence. Répondant parfaitement aux besoins des entreprises innovantes à la recherche de bâtiments durables, Symbiosis propose des espaces flexibles pour mieux travailler ensemble. Situé dans un quartier en plein essor, face à la Fondation Prada et près de l'Université Bocconi, Symbiosis est devenu la vitrine de nouveaux concepts de bureaux hautement performants.

Élément clé du projet Symbiosis, une grande place *eco-friendly* du quartier d'affaires a été inaugurée par le Maire de Milan, Giuseppe Sala, en septembre 2018. Cette place centrale a vocation à devenir un espace culturel et social permettant d'échanger des expériences, de partager des compétences et de créer des synergies. Après l'inauguration du premier bâtiment en septembre 2018, la construction des autres immeubles est en cours, avec notamment la conception d'une école pour l'ICS International School et le projet de redéveloppement urbain Vitae, conçu par l'architecte italien Carlo Ratti pour Covivio et lauréat de *Reinventing Cities*. Cette prestigieuse compétition internationale est organisée pour accélérer la régénération urbaine et environnementale. Elle est portée par le collectif C40 des villes engagées pour le climat. Vitae se positionne à la pointe de l'innovation et du développement durable : technologie intégrée à la façade pour réguler la luminosité en fonction de l'exposition, construction *Nearly Zero Energy Building* possédant une structure bois, concept de restauration durable au rez-de-chaussée associé à une serre hydroponique, vigne en toiture, etc. Le projet sera aussi conforme au nouveau plan d'urbanisme de Milan qui s'inscrit dans une dynamique de neutralité carbone.

Covivio remporte l'appel d'offres pour l'acquisition de Porta Romana à Milan en coopération avec Prada et Coima SGR

Le consortium envisage le développement d'une opération mixte combinant bureaux, logements, services et un parc urbain de 93 000 m² d'ici 2026. Le site est une zone industrielle de 87 000 m² entourant l'ancienne gare de Porta Romana dans le sud-est de Milan, à proximité de Symbiosis et de la Fondation Prada. Le quartier accueillera également le village des athlètes des Jeux Olympiques de 2026 à Milan. Covivio sera en charge de la partie Bureaux (68 000 m²) et y développera des immeubles ouverts sur la ville et à hautes performances environnementales, en cohérence avec sa stratégie et sa Raison d'Être.

C'est tout un morceau de ville qui fait ainsi l'objet d'un projet de régénération urbaine, ambitieux dans ses objectifs sociétaux et environnementaux.

2.4.1.2 Quantifier l'ancrage socio-économique territorial

2.4.1.2.1 Mesurer l'impact socio-économique des activités à l'échelle européenne

Conscient de son poids économique et de son ancrage territorial dans plusieurs grandes métropoles européennes, Covivio a souhaité mesurer sa contribution au développement économique local. Covivio s'attache à caractériser et quantifier les retombées socio-économiques de son activité Bureaux France depuis 2014 et Bureaux Italie depuis 2016. En 2018, Covivio a étendu le périmètre d'étude à l'ensemble des activités du Groupe en Europe, en mesurant les impacts de son activité Résidentiel en Allemagne et de sa filiale Covivio Hotels. Ces études sont conduites avec la société Utopies selon la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®.

Le modèle LOCAL FOOTPRINT®

Le modèle LOCAL FOOTPRINT® s'appuie sur les tables statistiques nationales d'échanges entre secteurs d'activité, issues notamment des tables Entrées-Sorties (sources : Eurostat et Eora) et de travaux de recherche en économie régionale de l'Université de Bristol. Sur la base des données réelles ou modélisés d'achats, de masse salariale et de fiscalité des entreprises, LOCAL FOOTPRINT® permet de simuler les retombées socio-économiques de l'activité d'une entreprise sur un territoire donné.

L'analyse présentée ci-après, réalisée début 2019, porte sur l'ensemble des développements, rénovations et sites en exploitation. Elle est fondée sur les données collectées pour la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018 pour les activités Résidentiel en Allemagne et Bureaux (France et Italie). Covivio a également souhaité étudier, de manière exploratoire, les retombées socio-économiques liées à l'exploitation et à l'activité des hôtels qu'il détient. Pour cela, les flux injectés par ces acteurs économiques ont été modélisés en s'appuyant sur des statistiques nationales comme celles publiées par l'INSEE.

Détails des 15 100 emplois soutenus par type d'impacts et principaux secteurs d'activités soutenus



Source : Utopies

L'année 2020 étant atypique du fait de la situation sanitaire et économique que traverse l'Europe, les chiffres présentés ci-après sont ceux publiés dans le document d'enregistrement universel 2019.

Les principaux résultats des retombées socio-économiques des activités bureaux, résidentiel & hotels

Impacts directs : correspondent à la présence de Covivio en France, Allemagne et Italie à travers ses **922 salariés** (Équivalent Temps Plein à fin 2018).

Impacts indirects : traduisent les retombées économiques générées par les achats ou les investissements. Covivio a ainsi dépensé, pour ses achats de biens ou de services, 520 M€, ce qui a généré de l'activité économique chez ses prestataires et fournisseurs. Cette activité a des répercussions sur l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement. Covivio soutient ainsi **7 100 emplois** en France, en Allemagne et en Italie, répartis comme suit : 4 000 (56%) chez ses fournisseurs directs (dits de rang 1) et 3 100 (44%) chez ses fournisseurs de rang 2 et suivants. En France, ce sont 3 100 emplois indirectement soutenus, 3 000 emplois en Allemagne et 1 000 en Italie.

Impacts induits : correspondent à la capacité à pousser d'autres acteurs économiques à effectuer des dépenses de consommation. La consommation des ménages, soutenue par les salaires versés aux salariés de Covivio mais aussi les salaires versés par les acteurs de sa chaîne d'approvisionnement, contribue au maintien ou à la création de **3 200 emplois** en France, en Italie et en Allemagne. Par ailleurs, les dépenses des administrations publiques (générées par la fiscalité versée par Covivio et celles de sa chaîne d'approvisionnement) permettent de soutenir **3 900 emplois** dans les 3 pays. Ainsi au total, 7 100 emplois induits sont soutenus : 3 400 en France, 2 500 en Allemagne et 1 200 en Italie.

Impacts totaux : ils correspondent à la somme des impacts directs, indirects et induits. Par son activité de Bureaux et Résidentiel, Covivio soutient donc **15 100 emplois** au sein de ses 3 pays d'implantation (6 800 en France (45%), 6 000 en Allemagne (39%) et 2 300 en Italie (16%)), et génère **900 M€ de PIB**. Ainsi, pour **1 emploi** chez Covivio, **15 emplois** supplémentaires sont soutenus.

Impacts catalytiques de près de 400 hôtels en patrimoine

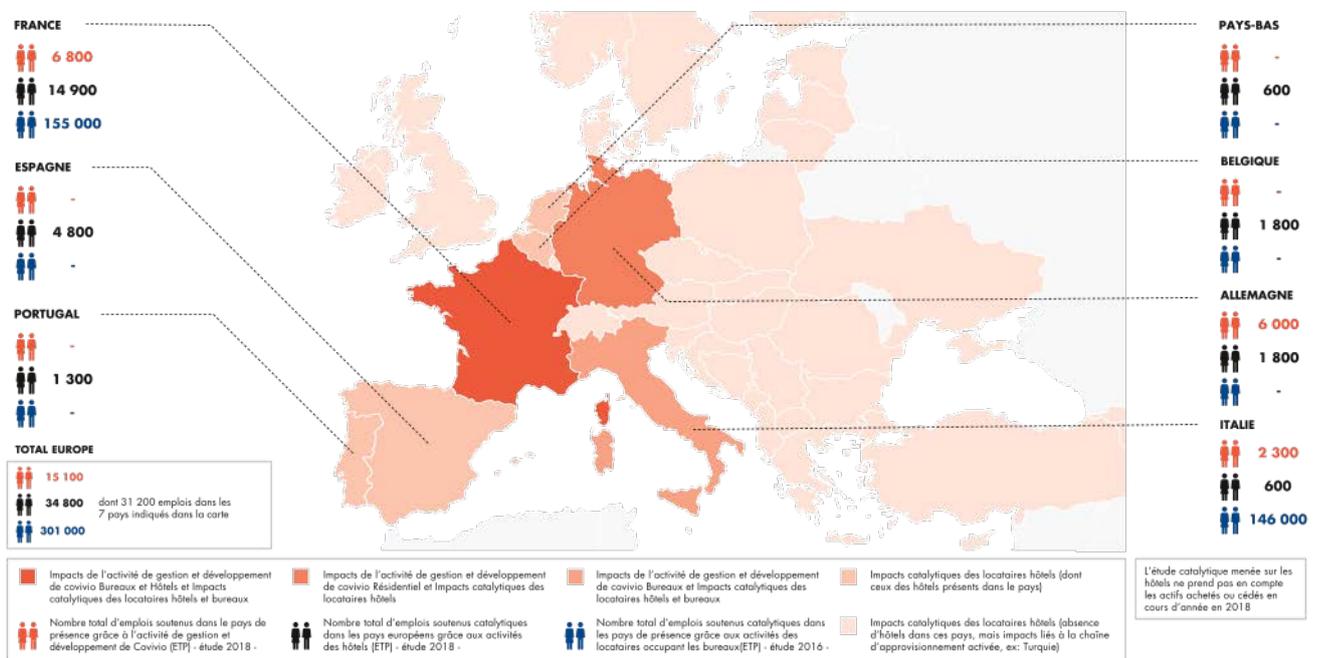
Avec un patrimoine d'une valeur de 6,5 Md€ (6 Md€ lors de l'étude), Covivio Hotels, filiale de Covivio, est le principal partenaire immobilier des opérateurs hôteliers en France et en Europe, notamment dans les métropoles européennes les plus dynamiques.

Covivio a entrepris d'évaluer le poids économique brut du fonctionnement de ses hôtels. Il était ainsi estimé début 2019 que les opérateurs hôteliers locataires de Covivio contribueraient à la vie économique (de manière directe, indirecte et induite) à hauteur de 34 800 emplois en Europe. Cette contribution n'étant pas directement attribuée à Covivio, mais à ses locataires, elle n'est pas à additionner ou à comparer avec les retombées économiques de l'activité de gestion et développement de Covivio décrites précédemment.

Synthèse des impacts socio-économiques de Covivio en Europe

Par ses activités de gestion et développement, Covivio soutenait ainsi au total 15 100 emplois en 2018, dans les trois pays où sont implantées ses équipes – France, Allemagne et Italie. Les sociétés locataires des hôtels, bureaux ou résidences (particuliers) ont une activité économique qui entraîne des retombées à l'échelle européenne. Ainsi, il est estimé qu'à date 34 800 emplois sont soutenus par les hôtels en patrimoine en Europe, et 301 000 emplois inhérents à l'occupation des bureaux en patrimoine en France et Italie.

Carte des impacts socio-économiques de Covivio en Europe



2.4.1.2.2 Optimiser l'impact sur le territoire

L'évaluation de l'empreinte socio-économique est un outil destiné à mieux connaître l'impact élargi d'une activité, et surtout à identifier d'éventuelles pistes d'optimisation des retombées économiques de l'entreprise sur ses territoires d'implantation. Cette optimisation peut passer d'une part par l'augmentation de la quantité des impacts (notamment le nombre d'emplois locaux soutenus), d'autre part par l'amélioration de la qualité des impacts (nature et type d'emplois soutenus, conditions de travail, etc.).

Covivio a ainsi identifié deux leviers principaux qui permettent de maximiser les impacts locaux de ses activités, sur lesquels elle entend de plus en plus s'appuyer :

- le levier « emploi » : le recours à des structures locales embauchant des personnes en situation de handicap (secteurs protégé et adapté) ou éloignées de l'emploi (entreprises d'insertion)
- le levier « achat » : la promotion de fournisseurs et sous-traitants locaux dans la chaîne d'approvisionnement.

La signature par Christophe Kullmann, le 17 décembre 2019, de la charte entreprise-territoire de Plaine Commune en faveur de l'emploi, l'économie locale ainsi que l'économie circulaire s'inscrit dans cette dynamique. Elle porte en particulier sur le projet Saint-Ouen – So Pop. Les retombées vertueuses de ce projet sont nombreuses sur l'emploi, l'économie locale ainsi que l'économie circulaire :

- 10% du volume total des heures nécessaires à la réalisation du projet sont réservés à des publics éloignés de l'emploi
- l'accès aux marchés est facilité pour les entreprises locales, à hauteur de 25% du montant global des travaux et des prestations de services
- réemploi de planchers technique, recours à une peinture recyclée (à partir d'inventus), utilisation de bétons concassés pour faire des granulats (utilisés pour aménager des routes), etc. : ces initiatives permettent de réduire substantiellement l'empreinte carbone de l'immeuble
- participation au programme HQE-Performances et expérimentation de la méthode MFA.

2.4.1.3 Partager et transmettre les savoirs

Depuis 2008, Covivio a développé une politique partenariale et collaborative avec le monde de l'enseignement, centrée sur l'égalité des chances, en s'appuyant notamment sur le mécénat de compétences, ce qui contribue à valoriser les savoir-faire internes.

2.4.1.3.1 Former les futurs décideurs du secteur immobilier

La Fondation Palladio, a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France, et par des acteurs de l'industrie immobilière, dont Covivio, autour de cet enjeu majeur qu'est la construction de la Ville. Covivio soutient la Fondation, lieu de rencontres, d'échanges, de débats et de réflexion, via un mécénat financier et l'implication de ses dirigeants et de ses équipes dans les projets et événements de la Fondation Palladio. En 2020, la Fondation a décerné des bourses à 15 étudiants porteurs de projets de recherche innovants.

Covivio participe par ailleurs depuis 2012 à des Forums Métiers organisés par des écoles telles que HEC (École des Hautes Études Commerciales de Paris), l'ESSEC Business School, l'ESCP Europe, l'EDHEC, l'ESTP, l'Université Paris Dauphine, ou encore Politecnico di Milano et Università Boconi en Italie. Pour Covivio, il s'agit d'occasions d'échanges privilégiés avec de potentiels futurs candidats.

Des collaborateurs de Covivio interviennent également au sein de différents cursus comme l'ESTP ou Dauphine, avec des sujets le plus souvent centrés sur le développement durable. Chaque année en Italie, Covivio partage des connaissances pratiques et offre des conseils à des étudiants qui suivent un cursus en immobilier.

2.4.1.3.2 Favoriser l'égalité des chances

Avec l'association Article 1 (issue de la fusion entre Frateli et Passeport Avenir), Covivio est engagé depuis 2015 dans une action de mécénat financier et de compétences, axée sur la solidarité et l'égalité des chances. Article 1 développe et encadre le parrainage de jeunes étudiants boursiers à potentiel par des professionnels. L'objectif est de révéler les talents des étudiants issus de milieux modestes, en leur donnant des outils, des méthodes, l'accès à des réseaux et la confiance nécessaires à la réalisation de leurs projets. L'association met également à disposition des logements en résidences universitaires à des étudiants boursiers sélectionnés sur la base d'entretiens de motivation. Ce programme, visant à créer une communauté d'entraide et d'apprentissage, repose sur trois grands piliers : « vivre ensemble », « faire ensemble » et « apprendre ensemble ». Plusieurs collaborateurs de Covivio sont mentors, et accompagnent un(e) étudiant(e) en premier ou second cycle d'études postbac durant 2 à 3 ans, voire au démarrage de son activité professionnelle.

En 2020, et malgré la crise sanitaire, Covivio a mené diverses actions avec Article 1 :

- en début de confinement, en mars 2020, plusieurs collaborateurs de Covivio se sont portés volontaires dans le cadre de l'initiative Réussite Virale. Lancée par Article 1 et la FAGE (Fédération des Associations Générales Étudiantes), ce dispositif a permis la mise en relation de lycéens avec des étudiants, et des étudiants avec des professionnels, afin de leur apporter un soutien effectif dans une période difficile
- en avril 2020, Covivio a répondu favorablement à l'appel à la mobilisation des entreprises lancé par Article 1 ; ce soutien s'est notamment manifesté par des dons financiers de la part de collaborateurs
- en novembre 2020, Covivio a participé à la semaine de l'entretien d'embauche, organisée par Article 1 ; plusieurs collaborateurs se sont ainsi prêtés à l'exercice de la simulation d'entretiens d'embauche auprès d'étudiants du programme. En mars 2020, plusieurs autres collaborateurs avaient également mené des simulations d'entretiens auprès d'étudiants

- 2020 a aussi marqué le début de partenariat avec JobReady, plateforme en ligne créée par Article 1 et permettant aux étudiants d'évaluer leurs compétences transversales. En 2020, Covivio a également signé le manifeste *Soft Skills*, reconnaissant ainsi la place de ces dernières dans le recrutement et l'accompagnement des jeunes. La Direction des Ressources Humaines de Covivio s'est emparée de ce sujet dès 2021, en lançant des ateliers de formation/sensibilisation des stagiaires et alternants de Covivio, ainsi que de leurs tuteurs.

Le programme Passerelle, que Covivio conduit depuis 2008 en partenariat avec le lycée Louise Michel de Bobigny (93), situé en zones d'éducation prioritaire (ZEP), se poursuit et constitue une autre action de mécénat de compétences. Il permet à des étudiants de BTS ou classes préparatoires de rencontrer des professionnels exerçant différents métiers chez Covivio. Dans une période de leur vie où ils doivent faire des choix d'orientation engageants, plus de 1 500 lycéens et élèves de cet établissement ont ainsi bénéficié depuis 2008 d'actions variées : interviews métiers, ateliers CV, accueil de stagiaires, tables rondes métiers, visites d'immeubles... le tout grâce au volontariat de plus de 55 collaborateurs du Groupe.

Dans le cadre des programmes Article 1 et Passerelle, des étudiants ont aussi eu l'opportunité de bénéficier de jobs d'été ou de stages de 6 mois chez Covivio.

2.4.1.3.3 S'investir dans la vie de la cité

En 2020, Covivio a fait réaliser à Opinion Way une étude permettant de mieux cerner les enjeux en matière de bureaux pour les prochaines années. Publiée sous le nom « Flexibility first ! » cette étude est relatée au chapitre 2.3.1.1 et rendue publique sur le site Internet de Covivio. Partenaire de long terme de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI), Covivio soutient et participe à différents événements avec l'objectif de penser conjointement le bâtiment, les usages qui lui sont associés et les mobilités. Le Groupe s'implique également dans des études proposées par l'Association. Depuis 2015, Covivio a ainsi participé à la rédaction de plusieurs Livres Blancs, dont le dernier en date, réalisé en partenariat avec EY, « Baromètre des implantations de services en France », a été publié fin 2019.

Covivio s'investit également auprès des collectivités, notamment au sein d'Établissements Public d'Aménagement (EPA) tels que Bordeaux Euratlantique ou Marseille Euromed, regroupant acteurs publics et privés pour participer au développement urbain durable de la région.

En Italie, Covivio a développé, depuis plusieurs années, des liens forts avec Politecnico di Milano. En 2018, une convention de partenariat a ainsi été signée avec la Fondation Politecnico di Milano pour trois années et un montant de 70 000 €. Elle inclut notamment l'apport d'expertise de l'Université dans le cadre de projets innovants menés par le Groupe.

Covivio s'implique également auprès de la Ville de Paris, notamment en s'engageant auprès du réseau Paris action Climat qui a lancé la charte éponyme. La Charte Paris Action Climat invite les entreprises à s'engager en faveur de la lutte contre le changement climatique et pour le Plan Climat. Elle a été mise à jour en 2018 et signée de nouveau par Covivio au niveau Or, qui s'engage ainsi à adopter un plan d'action opérationnel à l'horizon 2030 et à contribuer à la trajectoire de neutralité carbone de Paris.

En 2019, le *Joint Research Center* (JRC) Proptech a été lancé par Politecnico di Milano en association avec Covivio et d'autres entreprises présentes à Milan (BNP Paribas RE, Bosch, Accenture, Edison et Vodafone). Ce projet a pour vocation le lancement de recherches dans le domaine des nouvelles technologies susceptibles de faire évoluer les métiers et surtout le marché immobilier.

En Allemagne, Covivio Immobilier s'implique dans la vie des quartiers où sont situés ses immeubles, en participant à leur animation culturelle ou en réalisant des projets au bénéfice des personnes âgées et/ou handicapées, en coopération avec le tissu associatif local, principalement à Berlin et dans la Ruhr (2.4.1.5.2). Covivio Immobilier soutient également d'autres causes sociales et sociétales, notamment en mettant temporairement à disposition des logements pour des réfugiés de guerre, en participant à des programmes de mécénat financier à destination d'écoles, de crèches ou de maisons de retraite, ou encore en soutenant la rénovation de logements pour seniors ou un projet social pour les sans-abris à Berlin. Début 2020, Covivio s'est rapproché de l'association Malteser pour offrir un soutien à ses locataires âgés. En cohérence avec les principes du Groupe, l'association aide des personnes en situation d'urgence et regroupe environ 50 000 volontaires en Allemagne.

Depuis 2008, les collaborateurs du Groupe sont invités chaque année à participer à Paris aux « Foulées de l'Immobilier », organisées par les étudiants du Master 246 « Management de l'immobilier » de l'Université Paris-Dauphine.

À l'occasion des fêtes de fin d'année, Covivio a collecté des jouets auprès de ses salariés, au profit de l'Association Rejoué. Une opération qui a suscité une belle adhésion et la générosité des collaborateurs (2.5.3.3.3).

2.4.1.4 Faire de chaque site un levier de biodiversité

En mai 2019, le groupe international d'experts spécialistes de la biodiversité (IPBES ⁽¹⁾), publiait un constat sans appel : « La nature décline globalement à un rythme sans précédent dans l'histoire humaine et le taux d'extinction des espèces s'accélère ». Environ un million d'espèces animales et végétales est menacé d'extinction, dont « de nombreuses dans les prochaines décennies ». L'humanité assiste à la sixième extinction de masse, s'alarment les chercheurs.

Depuis 10 ans, Covivio a fait de la protection de la biodiversité un axe important et qualitatif de sa politique patrimoniale, en faisant en sorte que chacun des sites construits, géré ou rénové par ses équipes constitue, à sa mesure, un levier de biodiversité. Cet engagement s'est exprimé notamment par la signature de la charte « Objectif 100 hectares de murs et terrasses végétalisés » initiée par la Mairie de Paris. Cet engagement trouve toute sa place dans la Raison d'Être du Groupe, qui prévoit l'aménagement d'espaces verts (jardins, terrasses et murs végétalisés) dans ses nouvelles opérations.

2.4.1.4.1 La biodiversité, un axe fort de la Raison d'Être de Covivio

La biodiversité peut être définie comme la totalité des êtres vivants en interaction, y compris les micro-organismes et les services rendus par les écosystèmes : elle constitue le fondement de la vie et est porteuse d'enjeux planétaires majeurs. Elle constitue un enjeu à la fois dans le cadre de la construction et la gestion des bâtiments, ainsi qu'en amont sur les lieux d'extraction des matières premières puis sur les sites de fabrication des matériaux et des équipements utilisés ensuite dans les immeubles.

Bien que son patrimoine immobilier soit implanté principalement en milieu urbain, Covivio exerce des pressions directes et indirectes sur la biodiversité. Le secteur immobilier est, en effet, l'un des plus concernés par l'importante érosion de la biodiversité. À chaque phase du cycle de vie d'un bâtiment, de l'extraction des matières premières aux opérations de déconstruction, ce secteur agit de

façon plus ou moins marquée sur les cinq grandes causes d'érosion de la biodiversité identifiées par la CDB (Convention sur la Diversité Biologique) : surexploitation des ressources naturelles ; destruction/perturbation des espèces et des habitats naturels et fragmentation des habitats ; pollutions ; introduction et propagation d'espèces exotiques envahissantes ; changement climatique.

À partir de ce constat, la politique biodiversité de Covivio se décline en 6 points :

- éco-conception des développements et rénovations et prise en compte de la biodiversité en amont des projets : couloirs écologiques, attentes des parties prenantes et choix des matériaux favorisant l'économie circulaire
- aménagement de terrasses végétalisées en milieu urbain participant à l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain
- plantation de végétaux indigènes limitant l'arrosage et adaptés aux besoins de la faune locale
- mise en place de pratiques de gestion écologiques des espaces verts : ajustement de la fréquence des tontes, tendre vers l'absence d'utilisation de produits phytosanitaires...
- valorisation des fonctions de l'espace vert auprès des utilisateurs
- participation à la recherche et à l'innovation.

Afin d'assurer la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité, deux chartes internes ont été rédigées en 2014 et actualisées en 2019 :

- une charte concernant la création d'espaces verts, destinée aux opérations de développement ou de rénovation complète d'espaces verts et facilitant l'obtention d'un label comme BiodiverCity®
- une charte concernant la gestion d'espaces verts, visant les opérations en exploitation et facilitant l'obtention d'un label comme BiodiverCity Life®, Eve® ou EcoJardin.

Au total, 230 000 m² de surfaces de bureaux de Covivio en cours de développement ou déjà livrées vont ainsi bénéficier du label Biodivercity® ou Eco-jardin.

Afin d'aller plus loin dans la mise en œuvre de cette politique, Covivio étudie aujourd'hui les meilleures conditions de mise en place d'un indicateur de « biodiversité positive » sur les sites en développement ou restructuration. Par exemple, dans le cas de l'opération de rénovation de l'immeuble Gobelins (Paris – 5e), dans laquelle Orange a conservé quelques locaux techniques en infrastructure et au rez-de-chaussée et restitué le reste de l'immeuble, les locaux techniques libérés dans la cour ont été détruits pour libérer un espace en pleine terre, permettant ainsi de créer un véritable jardin intérieur faisant écho aux terrasses végétalisées. Au-delà de la préservation de la biodiversité en ville, le projet paysager a permis de rendre les vues sur le jardin depuis les bureaux et depuis les ascenseurs vitrés beaucoup plus qualitatives. Au total, cette opération a donc permis d'aménager 369 m² d'espaces végétalisés, dont 63 m² en pleine terre, soit un gain de 34% par rapport à la situation initiale, ce qui, dans un quartier très urbanisé, est un excellent résultat.

Par ailleurs, et depuis plusieurs années, Covivio mandate une étude européenne régulièrement remise à jour afin de caractériser ses impacts potentiels sur la biodiversité. Les résultats présentés ci-après sont ceux de l'analyse menée en 2019/2020, en s'appuyant sur les indicateurs GRI.

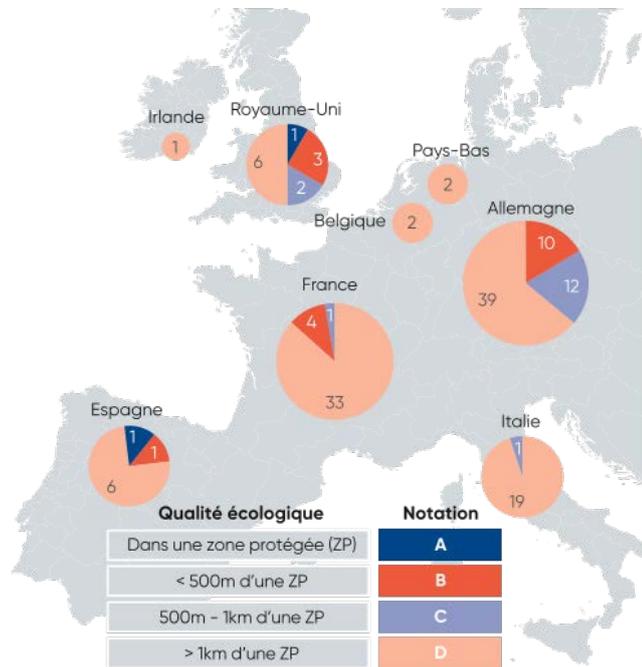
(1) IPBES : Plateforme intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques.

2.4.1.4.2 Une cartographie européenne des impacts

Fin 2017, Covivio a réalisé une cartographie, mise à jour début 2020, à la fois pour ses activités de construction et d'exploitation d'immeubles, pour mesurer ses impacts indirects sur :

- La biodiversité : consommation d'espaces, destruction et fragmentation d'habitats naturels, artificialisation des milieux, imperméabilisation des sols ou encore impacts sur l'infiltration des eaux pluviales.
- La « biodiversité grise », c'est-à-dire la biodiversité affectée par l'extraction de matières premières, la production et l'utilisation de matériaux de construction.

Cartographie des sites de Covivio inclus ou adjacents à une zone protégée



2.4.1.4.3 Une analyse basée sur les indicateurs GRI

Le patrimoine foncier de Covivio ayant évolué depuis la première réalisation de la cartographie biodiversité en 2017, Covivio a mandaté un tiers en 2019, le cabinet Gondwana, afin de réaliser la mise à jour de cette cartographie en conformité avec la version GRI Standards de la Global Reporting Initiative (GRI) sur un panel de 144 sites détenus par le Groupe en Europe :

- 44 immeubles de bureaux en gestion directe (multilocataires), soit 24 en France et 20 en Italie
- les 50 plus grosses valeurs du panel représentatif des actifs résidentiels situés en Allemagne
- les 50 plus grosses valeurs du portefeuille hôtels en Europe (Allemagne, Belgique, Espagne, France, Irlande, Pays-Bas et Royaume-Uni).

Quatre indicateurs de performance en matière de biodiversité ont été analysés et sont présentés ci-après. Par ailleurs, cette étude a donné lieu à un rapport complet récapitulant les résultats et une fiche descriptive pour les sites situés à moins de 250 mètres d'une aire protégée.

Sites opérationnels détenus, loués ou gérés se situant dans des aires protégées ou riches en biodiversité ou y étant adjacents (Disclosure GRI 304-1)

- Cet indicateur vise à décrire l'emplacement et la superficie des terrains détenus, loués ou gérés par les organisations, sur ou à proximité d'aires protégées et de zones riches en biodiversité.
- L'étude a été réalisée à l'aide de SIG (Système d'Informations Géographiques) sur les 144 sites désignés ci-dessus. Toutes les aires protégées (Natura 2000, arrêtés de protection de biotope...) et les aires présentant un intérêt écologique (ZNIEFF - zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique - de type I et II) ont été prises en compte et identifiées dans des rayons de 0,5, 1, 2 et 5 km autour des sites concernés.
- Les résultats ont révélé que 75% des sites se situent à plus d'un kilomètre d'une zone d'intérêt, 11% se situent en zone « potentiellement sensible » dans un rayon de 0,5 à 1 km autour d'une aire protégée, et 12,5% se situent en zone « sensible » à moins de 500 m d'une zone protégée ou présentant des intérêts écologiques. Deux actifs (soit moins de 1,5% des actifs pris en compte dans l'étude), situés en Espagne et au Royaume-Uni, sont édifiés au sein de zones d'intérêt écologique, telle que définie par la GRI Standards (cf. ci-dessous). Le premier site espagnol avait déjà été identifié en 2017 comme inclus dans une aire protégée et avait fait l'objet d'une étude écologique.
- Compte tenu de la nature des activités réalisées sur ces sites et de la configuration des espaces verts, l'impact des sites dits « sensibles » peut être considéré comme faible sur ces zones d'intérêt écologique.

Conclusion : Sur le critère 304-1, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante ».

Description des impacts des activités sur la biodiversité (Disclosure GRI 304-2)

- Cet indicateur renseigne les impacts directs et indirects produits par les activités de Covivio sur la biodiversité.
- L'analyse sur l'ensemble de la chaîne de valeur du patrimoine immobilier de l'entreprise a montré que les activités de Covivio agissent sur les cinq causes majeures d'érosion de la biodiversité.
- En amont de la chaîne de valeur d'un bâtiment, les matériaux de construction peuvent générer des impacts sur la biodiversité – on parle de « biodiversité grise » – via l'extraction de matières premières, ainsi que la production et l'utilisation de matériaux. Les impacts liés à l'exploitation sont principalement inhérents à la conception et à la gestion des bâtiments et des espaces verts.
- Covivio a mis en place différentes actions visant à réduire la portée de ces impacts (2.3.3.2).

Conclusion : Sur le critère 304-2, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante ».

Habitats protégés ou restaurés (Disclosure GRI 304-3)

- Cet indicateur permet de mesurer la superficie et l'emplacement des habitats protégés ou restaurés sur l'emprise des activités de l'entreprise.
- Sur les 144 sites analysés, deux sites se situent sur l'emprise d'une aire protégée :

Le premier site est un hôtel situé en Espagne. La totalité de l'emprise de l'hôtel se situe dans cette zone ayant vocation à enrayer la disparition et la dégradation des zones humides. Compte tenu de la situation de l'hôtel dans un contexte urbanisé et de la nature des activités, l'impact du site sur les habitats protégés peut être considéré comme faible. Un diagnostic écologique y a par ailleurs été mené suite à la première cartographie réalisée en 2017.

Le deuxième site, un hôtel situé au Royaume-Uni, se trouve au sein d'une « Area of outstanding natural beauty », littéralement « Espace de remarquable beauté naturelle » protégé par des dispositions spécifiques. Compte tenu des surfaces d'espaces verts de l'hôtel et de la nature des activités qui y sont pratiquées, l'impact du site sur les habitats protégés peut être considéré comme faible.

- En France, Covivio participe depuis plusieurs années, aux côtés de l'association de protection de la nature « Le Pic Vert », à la restauration écologique d'une ancienne carrière de 117ha dans la réserve de la plaine de Bièvre (38), l'une des principales voies de migration pour les oiseaux vers le Sud Est de la France. Les actions menées consistent notamment en l'aménagement de cabanes d'observation des oiseaux, à la création de plans d'eau pour l'accueil de la faune sauvage pour favoriser la présence de tritons (amphibiens qui tendent à disparaître dans la région), et à la construction d'un bâtiment nichoir pour l'accueil d'hirondelles de rivages (le premier du genre en France). Aujourd'hui, grâce aux efforts réalisés, cette réserve de biodiversité accueille de multiples espèces d'oiseaux (128), mammifères (23), reptiles amphibiens (14), papillons (17) et libellules (8).
- En Allemagne, les équipes travaillent avec l'association de conservation de la nature de Leipzig (NABU – Naturschutzbund Deutschland e. V.), afin, notamment, d'installer des nids artificiels pour les hirondelles sur le complexe résidentiel de Mannheimer Straße.
- Trois des quatre immeubles du portefeuille objet du *green bond* de septembre 2019 viseront le label BiodiverCity® dont The Sign en Italie (2.4.1.1). Vitae, qui devrait accueillir à Milan une vigne en toiture, est également appelé à obtenir ce label.

Conclusion : Sur le critère 304-3, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » à « Très performante ».

L'impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'UICN (Disclosure GRI 304-4)

- Cet indicateur évalue, par niveau de risque d'extinction, le nombre total d'espèces menacées figurant sur la liste rouge mondiale de l'UICN et sur son équivalent national et dont les habitats se trouvent dans des zones affectées par des activités de Covivio.
- Aucune espèce animale ou végétale figurant sur les listes rouges de l'UICN n'a été observée sur l'emprise des sites ayant fait l'objet de diagnostics écologiques ou d'inventaires naturalistes. Cet impact peut donc être considéré comme nul.

Conclusion : Sur le critère 304-4, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Très Performante ».

2.4.1.5 L'accessibilité des bâtiments comme levier d'inclusion

2.4.1.5.1 Un patrimoine bien connecté aux transports en commun

La réduction de l'empreinte carbone passe entre autres par des choix d'implantation favorisant les transports en commun et les transports doux (marche, vélo...) pour les salariés et les clients locataires.

Covivio s'est fixé l'objectif de détenir au moins 90% d'immeubles à fin 2020 à moins de 10 minutes à pied (1 km) des transports en commun (train, RER, métro, bus, tramway...). Cet objectif du plan d'actions RSE de Covivio depuis plusieurs années est à présent relayé par un engagement pris à l'occasion de l'expression de la Raison d'Être de l'entreprise : en 2025, *a minima* 95% du patrimoine de Covivio sera situé à moins de 10 minutes à pied des transports en commun (99,1% à fin 2020, vs 98,7% à fin 2019).

Un nombre croissant de métropoles dans lesquelles Covivio exerce son activité se penchent sur la question de la pollution atmosphérique, critère majeur de bien-être et de santé. Dès 2013, les équipes italiennes de Covivio ont pu bénéficier de stations de recharge gratuites et de quatre véhicules électriques mis à leur disposition à Milan et Rome. En Allemagne, Covivio met à disposition de ses salariés des bornes de recharge pour véhicules électriques ainsi que des vélos et a équipé de véhicules électriques les ouvriers basés à Oberhausen.

Pour s'assurer de la bonne accessibilité de son parc en transports en commun, Covivio mène chaque année une étude de mobilité sur l'ensemble de ses actifs européens (panel représentatif pour le résidentiel en Allemagne). Cette étude montre que l'objectif de détenir plus de 90% d'actifs accessibles à moins de 10 minutes à pied est à nouveau atteint cette année. Les graphes ci-dessous révèlent les résultats pour les différentes activités au 31 décembre 2020.

L'étude approfondie réalisée en 2020 a permis de qualifier davantage l'accessibilité des bureaux aux réseaux de transports. Ainsi, 93,7% des immeubles de bureaux détenus par Covivio en Europe sont situés à moins de 10 minutes à pied d'au moins un réseau ferré urbain ou régional et 52% bénéficient même d'un double accès au réseau ferré urbain et régional dans ce même rayon.

Accessibilité des transports en commun

Au 31/12/2020 (en valeur PdG)



(1) Portefeuille Core+ Développement

(2) Panel représentatif

2.4.1.5.2 Agir pour l'accessibilité des bâtiments aux personnes en situation de handicap

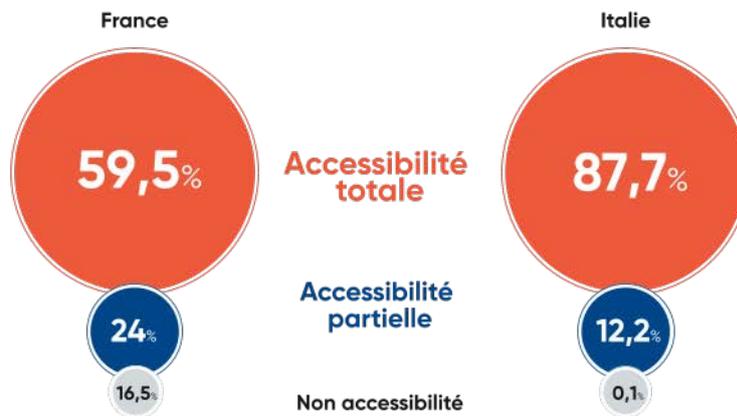
Covivio porte une attention particulière à l'accessibilité de ses immeubles et à la suppression des barrières architecturales dans les espaces publics. Le cadre législatif des pays dans lesquels Covivio exerce ses activités prévoit des paramètres techniques à garantir : largeur minimale des portes, caractéristiques des

escaliers (notamment pour favoriser leur utilisation pour les premiers étages plutôt que l'ascenseur), dimension des ascenseurs, rampes d'accès, caractéristiques des toilettes, etc. Les développements et rénovations de Covivio sont conformes aux standards d'accessibilité les plus ambitieux.

Le graphe ci-dessous présente les taux d'accessibilité des immeubles de bureaux aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Accessibilité des bureaux aux personnes à mobilité réduite

Au 31/12/2020 (en valeur PdG)



Différentes solutions ont été déployées pour les immeubles neufs et ceux en exploitation, afin d'améliorer la qualité de vie des personnes souffrant d'un handicap visuel ou auditif, notamment via l'installation de signaux sonores ou de marquages lumineux.

En Allemagne, d'importants travaux ont été menés pour adapter les logements existants aux personnes en situation de handicap dès que les conditions techniques le permettent : élargissement des portes, rampes d'accès, ajout d'ascenseurs ou de monte-escalier.

Le projet Probewohnen, lancé en 2015, a pour objectif d'offrir aux personnes handicapées mentales la possibilité de tester leur propre autonomie dans des logements adaptés. Le projet *Wohnen im Pott* consiste, quant à lui, en l'ouverture d'un bureau de proximité à Oberhausen, permettant aux personnes handicapées de venir se renseigner sur les droits et solutions dont ils peuvent bénéficier en matière de logement. Cette salle polyvalente ouverte à tous les habitants favorise également les échanges au sein du quartier.

2.4.2 Supply chain responsable

Covivio a été l'une des premières foncières européennes à se doter d'une politique Achats Responsables. Le dispositif, déployé dès 2011, couvre à la fois l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement des activités de développement et de gestion du portefeuille Bureaux, ainsi que les dépenses de fonctionnement de l'entreprise.

Le fait de bénéficier d'une *supply chain* responsable est clé pour le Groupe, tant les impacts sur la continuité d'activité de Covivio ou en termes de réputation peuvent constituer un risque important. Cet enjeu recouvre notamment le sujet de l'accidentologie sur les chantiers, et plus largement le suivi des mesures mises en place par les fournisseurs en faveur de la santé et de la sécurité des personnes travaillant sur les chantiers.

En 2020, Covivio a reçu de la part du CDP la reconnaissance de leader en termes d'engagement des fournisseurs (*CDP Supplier Engagement Leader A-List*), faisant ainsi partie du top 7% mondial sur ces aspects parmi la totalité des répondants au CDP. Covivio a par ailleurs obtenu la note de 81/100 (niveau Gold, note stable) à sa troisième évaluation EcoVadis, se plaçant ainsi parmi le 1% d'entreprises les mieux notées par cet organisme et bénéficie ainsi du niveau Platinum.

2.4.2.1 Une politique, quatre outils

La politique Achats Responsables de Covivio est déployée au moyen de quatre outils :

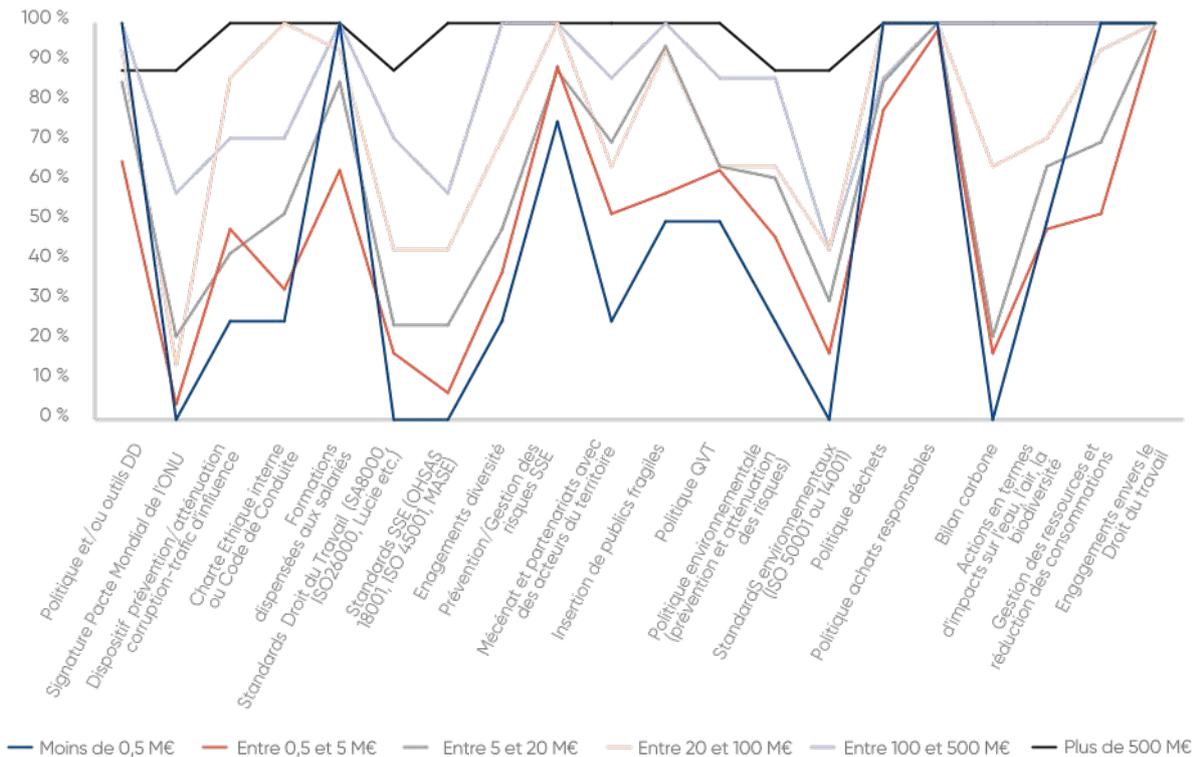
- la Charte Achats responsables, rédigée par Covivio, promeut les principes du Pacte Mondial, de la Charte de la Diversité, de l'Organisation Internationale du Travail ainsi que ceux de sa propre Charte Éthique (2.6.2.1), au travers de 11 principes. Cette dernière vise notamment à lutter contre la corruption et le blanchiment d'argent, les pratiques anticoncurrentielles ou encore les mauvaises pratiques environnementales (produits utilisés) ou sociales (non-respect de la réglementation). La Charte Achats situe les actions RSE de Covivio vis-à-vis des 17 ODD 2030 de l'ONU ainsi que des 10 principes du Pacte Mondial. À fin 2020, près de 150 fournisseurs ont signé la nouvelle version de la charte, soit plus de 30% des fournisseurs du panel France visés par la politique Achats Responsables. En termes de dépenses, la charte couvre 25% des dépenses de l'année 2020 en France (hors les exclusions ci-après). En 2018/2019, elle a également été traduite en italien et en allemand, afin de la faire appliquer dans ces deux pays (principalement dans le cadre de développement nouveaux). La Charte Achats responsables a été mise à jour en 2019 pour intégrer la réglementation RGPD et en 2020 notamment pour prendre en compte des dispositions relatives à la certification BREEAM-In-Use.

- une clause RSE permettant de contractualiser l'engagement RSE des fournisseurs, dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. En Italie, l'équipe de *Property Management* a intégré des clauses vertes dans les contrats de maintenance, incluant notamment la gestion des déchets, le recours à des matériaux et des produits de nettoyage écologiques etc.,. De même, en Allemagne, la grande majorité des produits référencés (matériaux, équipements...) par Covivio Immobilier bénéficient d'un label allemand exigeant, garantissant le respect de l'environnement et la santé des utilisateurs. Ces lignes directrices ont été revues en 2020, notamment pour intégrer les recommandations environnementales liées à la certification HQE Exploitation du portefeuille. Enfin, une clause relative à la lutte contre la corruption a été intégrée dans les nouveaux contrats et cahiers des charges signés en France
- un questionnaire sur les pratiques développement durable des fournisseurs, mis à jour en 2018/2019, est adressé aux fournisseurs français bénéficiant de commandes de plus de 200 K€ HT, en une ou plusieurs fois, sur 12 mois consécutifs. Sont exclus de la démarche : assurances, banques, copropriétés, impôts, notaires, taxes et redevances. Une notation est calculée sur la base des réponses, pondérée en fonction du nombre de salariés de l'entreprise répondante. Les 49 questions portent sur des sujets allant de la gouvernance (lutte contre la corruption, existence d'une Charte Éthique, etc.) à la prise en compte des risques environnementaux (rejets toxiques, politique déchets, etc.) en passant par des sujets sociaux/sociétaux (droits des travailleurs, santé/sécurité au travail, etc.). La version mise à jour du questionnaire est déployée depuis le second semestre 2019, et a permis de rassembler plus de 110 réponses à fin 2020
- une vérification des réponses au questionnaire d'une dizaine de fournisseurs chaque année : à fin 2020, près de 70 fournisseurs et conseils ont ainsi été évalués par un cabinet de conseil indépendant spécialisé en achats. Cette vérification permet de s'assurer de la qualité des réponses au questionnaire et d'approfondir certains sujets : actions mises en place par l'entreprise vérifiée vis-à-vis de sujets spécifiques examinés chaque année, comme la gestion de la sous-traitance, l'accidentologie ou la trajectoire carbone par exemple (2.4.2.2).

Le graphe ci-après montre le pourcentage de réponses positives aux thèmes abordés dans le questionnaire. Il fait apparaître une corrélation entre le niveau d'engagement RSE des fournisseurs et leur poids économique, exprimé en nombre de collaborateurs, sur la base de bonnes pratiques telles que détaillées ci-dessous.

Pourcentage de réponses positives aux thèmes du questionnaire RSE par catégorie de chiffre d'affaires

Au 31/12/2020



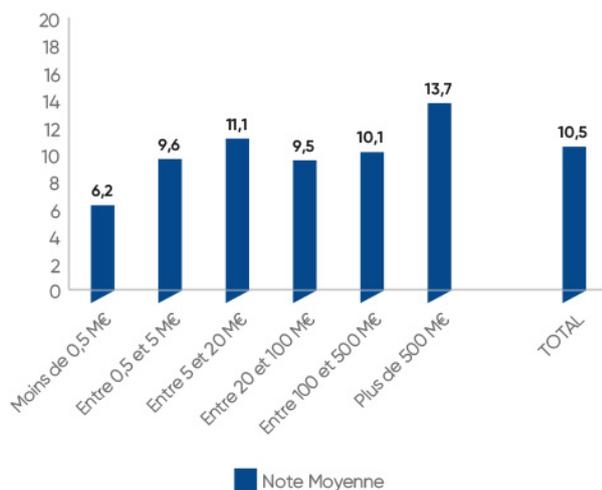
Le graphe ci-après présente les notes moyennes obtenues par les fournisseurs sur la base des 112 premières réponses au questionnaire et après pondération en fonction du nombre de salariés (moins de 50, entre 51 et 250, plus de 250). Les résultats montrent une corrélation entre la taille des entreprises et les notes obtenues, du fait de niveaux de maturité différents en matière de RSE, mais aussi de moyens financiers et humains hétérogènes.

À noter que ces résultats sont à nuancer, du fait d'un plus grand nombre de répondants côté petites entreprises (66 vs 23 moyennes et 23 grandes entreprises). Comme évoqué plus loin dans ce document, les notes moyennes des différentes catégories d'entreprises tendent néanmoins à s'homogénéiser du fait des notes de plus en plus élevées obtenues par les plus petites entreprises.



Notes moyennes par catégories de chiffre d'affaires

Au 31/12/2020



Depuis 2015, Covivio est signataire de **la Charte Relations Fournisseurs responsables** (RFR – initiative nationale portée par l'État) consacrant la maturité de cette démarche. Cette signature s'inscrit dans la dynamique d'amélioration des relations entre clients et fournisseurs, et favorise la diffusion de pratiques d'achat vertueuses vis-à-vis des fournisseurs. Un médiateur interne, le Directeur du Développement Durable, a été nommé au sein du Groupe afin de gérer d'éventuels litiges avec des fournisseurs. Aucun ne s'est produit en 2020.

2.4.2.2 Une vérification annuelle

En 2020, un panel de 10 fournisseurs a été interrogé dans le cadre de la vérification annuelle réalisée par un tiers spécialisé et indépendant (BuyYourWay) sur la base des réponses au questionnaire présenté ci-dessus. À fin 2020, aucune anomalie grave n'a été constatée et aucun fournisseur n'a été déréférencé. Néanmoins, cet échange avec le fournisseur ou le conseil permet d'identifier des points d'amélioration et donne lieu ensuite à des recommandations sous la forme d'une synthèse personnalisée.

Les réponses de 68 fournisseurs ont ainsi été vérifiées par ce tiers spécialisé depuis 2015; ces derniers ont bénéficié de recommandations.

Ces nouvelles vérifications ont concerné des secteurs variés : ingénierie, travaux, énergie etc. Les entreprises interrogées ont obtenu des notes au questionnaire qui s'échelonnent entre 3,5 et 15,5/20. Ces notes dépendent de la facilité des fournisseurs à documenter leurs réponses (les plus petits ont souvent du mal à identifier leurs actions comme pouvant répondre aux enjeux RSE même lorsqu'ils agissent sur le terrain), de leur secteur d'activité et de leur appartenance ou non à un groupe plus important. Il est à noter cette année que les notes des plus petits acteurs, même du secteur tertiaire, montrent une évolution positive et une meilleure prise en compte des enjeux de Responsabilité Sociétale. Ainsi les PME voient leur moyenne se rapprocher de celle des plus grandes entreprises. Les plus petites entreprises identifient de mieux en mieux leurs enjeux et formalisent de plus en plus leurs pratiques.

Covivio n'a pas vocation à réaliser ou diligenter des audits sur sites : en France par exemple, des contrôles sur chantier sont réalisés par le Coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé), voire par l'Inspection du Travail (organisme d'État) pour la déclaration des travailleurs, les conditions de travail, etc. Des équivalents du coordonnateur SPS ⁽¹⁾ existent également en Italie et en Allemagne. L'accidentologie fait par ailleurs l'objet d'un suivi spécifique (2.4.2.3).

2.4.2.3 Accidentologie sur les chantiers

Sur l'ensemble de ses opérations en cours de développement et restructuration, Covivio a mis en place un suivi de l'accidentologie. Le tableau suivant présente les différentes données collectées sur les chantiers d'immeubles en développement durant l'année 2020. Sur l'ensemble des chantiers de développement d'immeubles conduits en Europe, Covivio n'a déploré aucun décès au sein des entreprises intervenantes durant l'année 2020.

En Italie et en Allemagne, aucun accident grave n'a été à déplorer en 2020 sur les développements conduits par Covivio.

Sur le portefeuille Bureaux France, les statistiques d'accidentologie sont présentées dans le tableau ci-après.

Accidentologie sur les développements et rénovations en France en 2020

(Données fournisseurs)

Nombre total d'heures travaillées sur les chantiers	497 407
Nombre d'accidents de travail avec arrêt	4
Nombre de jours d'arrêt de travail	42
Taux de fréquence des accidents	8,04
Taux de gravité	0,84

Les moyennes pour le secteur de la construction de bâtiments calculées par la Caisse Nationale d'Assurance Maladie sont respectivement de 29,3 et 2,6 pour les taux de fréquence et de gravité. Les données publiées par Covivio ont été collectées sur trois chantiers livrés en 2019 et 2020.

(1) Coordonnateur sécurité et protection de la santé.

2.4.2.4 Cartographie des risques RSE des fournisseurs

En 2020 a été initiée une étude visant à déterminer les principaux risques RSE du panel fournisseurs de Covivio, en France, Allemagne et Italie. C'est le premier vrai chantier européen sur le sujet des achats !

En effet, des achats, voire une chaîne fournisseurs, mal gérés pourraient avoir des impacts négatifs en termes de réputation et d'activité pour Covivio, mais aussi pour ses parties prenantes : locataires, fournisseurs eux-mêmes, etc.

Méthodologie :

Plusieurs familles d'achats ont été déterminées dans chacun des trois pays, sur la base des dépenses de l'année 2019 : 9 en France, 7 en Italie et 6 en Allemagne. Les familles communes à chacun des pays sont : télécommunication, maintenance, bureaux d'étude/conseils, gros travaux et assurances. Les familles d'achat petits et gros équipements sont spécifiques à la France, et services aux occupants et dépenses de fonctionnement à la France et à l'Italie.

Pour chacune de ces familles, deux analyses distinctes ont été menées :

- une analyse sur le contexte de la famille d'achat : risque de rupture de la chaîne d'approvisionnement, possibilité d'alternatives, capacité d'influence des fournisseurs, exposition médiatique, attentes des principales parties prenantes etc.
- une analyse des risques RSE macro :
 - environnementaux : consommations énergétiques, émissions de CO₂, biodiversité, pollution etc.
 - sociaux : santé/sécurité, qualité de vie au travail, respect des droits de l'Homme, etc.
 - locataire : bien-être, sécurité des données, etc.
 - éthiques : corruption, blanchiment, etc.
 - territoriaux : nuisances pour les riverains, développement économique, etc.

Les risques analysés sont les risques résiduels, qui subsistent après la mise en place d'actions et de mesures spécifiques. Les interviewés ont dû quantifier ces différents risques sur une échelle allant d'inexistant à critique, en passant par limité, significatif et majeur, et ce, sur la base de leurs ressentis d'acheteurs.

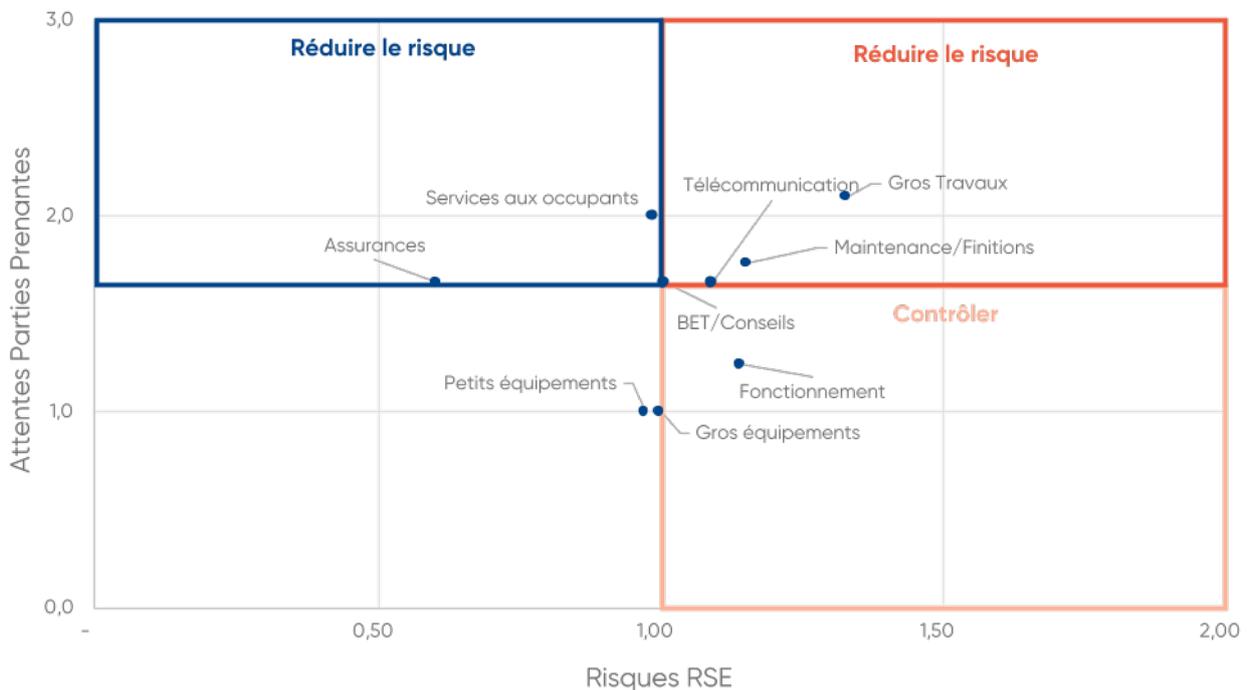
Cette étude permet d'ores et déjà d'aboutir aux résultats suivants : en France, les risques RSE perçus sont globalement limités car gérés en interne. Le risque environnemental est le plus prégnant de manière globale. Les risques sociaux et locataire ne sont également pas à négliger, respectivement sur la famille gros travaux et BET/conseil. En Allemagne, ce sont les risques liés à l'éthique des affaires qui sont perçus comme les plus importants et en Italie ceux liés au développement local. Les perceptions divergent donc d'un pays à l'autre.

Le graphique ci-après place les familles d'achats étudiées en fonction de leurs niveaux de risques RSE respectifs (moyenne de chacun des risques évoqués ci-dessus), en les croisant avec les attentes des parties prenantes vis-à-vis de chacune de ces familles. Plus le point est en haut à droite, plus les attentes et les risques sont significatifs.

Plus les attentes des parties prenantes sont importantes, plus le risque final sera important à gérer, car celui-ci ne concernera pas seulement Covivio, mais également son écosystème.

Les familles d'achat Gros Travaux et Maintenance sont identifiées comme les plus à risque en matière de RSE et celles sur lesquelles les parties prenantes ont le plus d'attente. Les risques sont principalement environnementaux (déchets, pollutions) et sociaux (notamment santé et sécurité des personnes). Les risques éthiques ont également été soulevés, ainsi que les risques pour les locataires (notamment liés à la maintenance sur site par exemple). Ces catégories donneront lieu à des actions spécifiques. Les autres familles identifiées comme ayant des risques à réduire sont assurances et BET/conseil, nécessitant des actions spécifiques.

Matrice de priorisation / Risques RSE et attentes PP



2.4.3 Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Son activité implique une multitude de relations avec différentes parties prenantes, privées et publiques, de tailles et de secteurs très variés (2.2.3.1). Le succès du Groupe étant pour partie basé sur la qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...), celle-ci a été jugée comme constitutive d'un risque, analysé comme très bien maîtrisé. Des stratégies spécifiques ont été mises en place afin de répondre au mieux aux attentes (2.2.3.2) notamment des clients, fournisseurs ou conseils (2.4.2). Au-delà de la qualité de la relation et de la confiance cultivée dans le cadre de partenariats structurants, Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance.

2.4.3.1 Une stratégie de partenariat long terme

Auprès de ses clients-locataires, actionnaires, fournisseurs, ou encore dans le cadre de ses actions menées auprès de collectivités et associations, Covivio privilégie une stratégie de partenariat long terme.

Cherchant en permanence à faire progresser la satisfaction de ses clients, Covivio s'attache à mieux connaître leurs enjeux stratégiques et à anticiper leurs évolutions pour mieux définir leur « parcours client ». La maîtrise complète de la chaîne immobilière et la logique servicielle pour inventer un immobilier « sur mesure » permettent à Covivio d'enrichir ce parcours client proposé et l'expérience utilisateurs.

À l'appui de sa Raison d'Être, Covivio s'est fixé des objectifs qualitatifs portant sur le bien-être de ses clients :

- dès 2020, tous les nouveaux projets viseront une labellisation en matière de bien-être
- toute demande clients sera traitée sous 24h, la satisfaction sera régulièrement mesurée et valorisée dans la rémunération des équipes.

L'enquête conduite en Italie auprès de 131 locataires en 2019 a également fait ressortir un excellent taux de satisfaction, avec 31,3% de locataires totalement satisfaits et 68,7% plutôt satisfaits.

Au-delà de ces mesures ponctuelles, les Comités de Partenariat avec les locataires restent un moyen privilégié pour les équipes de cerner les besoins des clients et adapter l'offre en conséquence. Ces comités ont lieu au minimum deux fois par an en France et en Italie, pour l'ensemble des immeubles.

En Allemagne, Covivio Immobilien se place au plus près des attentes de ses clients, grâce à une trentaine d'agences locales et une ligne téléphonique à la disposition des locataires, pour notamment faire état d'une demande ou d'un dysfonctionnement relatif à leur logement. Un numéro d'urgence est également disponible 7 jours sur 7, afin de mettre en œuvre les solutions adaptées dans les plus brefs délais. En 2019, une application a été déployée auprès des locataires allemands, leur permettant d'accéder aux informations liées à leur logement ainsi qu'à un certain nombre de services en ligne.

Pour mettre en œuvre ces objectifs, Covivio s'appuie sur l'expérience de ses équipes et son ADN partenarial qui lui ont permis d'instaurer une relation de confiance avec ses clients. La Culture Client Covivio repose ainsi sur cinq piliers : le parcours client, les services, le bien-être, le digital et l'adaptation permanente. Les entreprises et leurs collaborateurs cherchent à vivre leur expérience au sein du lieu de travail et attendent des espaces communs réversibles et adaptables. La crise sanitaire a joué un rôle de catalyseur de tendances, notamment sur les aspects sanitaires. En proposant des espaces collaboratifs connectés, une offre de services diversifiée et innovante, Covivio entend accroître le bien-être des occupants en s'adaptant au mieux à leurs besoins. Pour s'en assurer, le panel de services proposés est co-défini avec les clients et varie selon le quartier environnant afin de simplifier le quotidien des utilisateurs en proposant par exemple des services de conciergerie ou des activités sportives et culturelles. Covivio a déployé l'application MonBuilding sur ses immeubles multilocataires et réalise des mesures de satisfactions. Wellio fait bien sûr également partie de l'éventail de services proposés par Covivio (2.3.1.1).

En complément de la grande étude de satisfaction menée en France en 2019 auprès de 1 300 utilisateurs finaux afin de définir au mieux l'offre de services dans ses immeubles, Covivio réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction ciblées auprès de ses clients directement en relation avec les équipes Relation Clients. En 2019, l'enquête conduite auprès de 127 clients des 27 immeubles multilocataires *core* de Bureaux en France portait sur la disponibilité des équipes, la qualité des réponses et des interventions des facility managers mais aussi sur l'utilisation de l'extranet. Les résultats ont été très satisfaisants, avec 90% des répondants reconnaissant la disponibilité des équipes Relations Clients. En 2020, l'enquête a porté sur la disponibilité des équipes Covivio pendant le confinement. Sur les 143 locataires de 20 immeubles multilocataires, 93% des répondants jugent comme Assez ou Très satisfaisante la disponibilité des interlocuteurs Covivio mais aussi la qualité et la pertinence des plans d'actions et des communications sanitaires déployés dans les immeubles.

En 2020, Covivio Immobilien a été reconnu par le magazine spécialisé *Focus Money* ⁽¹⁾ comme l'entreprise privée du secteur résidentiel la plus « juste », atteignant la meilleure note possible pour la troisième année consécutive à l'issue du sondage réalisé par *ServiceValue* auprès de 1 390 locataires de 26 entreprises immobilières allemandes. Dans cette étude en ligne, les locataires ont été interrogés sur leur expérience avec leurs propriétaires au cours de 24 derniers mois, sur six catégories : agence immobilière, support technique, services, coûts, qualité du bâtiment, développement durable. Cette année, Covivio a obtenu pour la première fois la meilleure note possible sur chacune des catégories contre cinq sur six les années précédentes.

Covivio organise également de façon régulière des rendez-vous avec ses clients et prospects afin d'échanger avec eux sur leurs problématiques et leurs retours d'expérience. Ces rendez-vous sont essentiels à Covivio afin de nourrir ses réflexions et mieux définir son offre servicielle.

(1) https://www.focus.de/finanzen/news/studie-fair-zum-mieter_id_10131786.html

2.4.3.2 La proximité et l'art au cœur de l'approche client

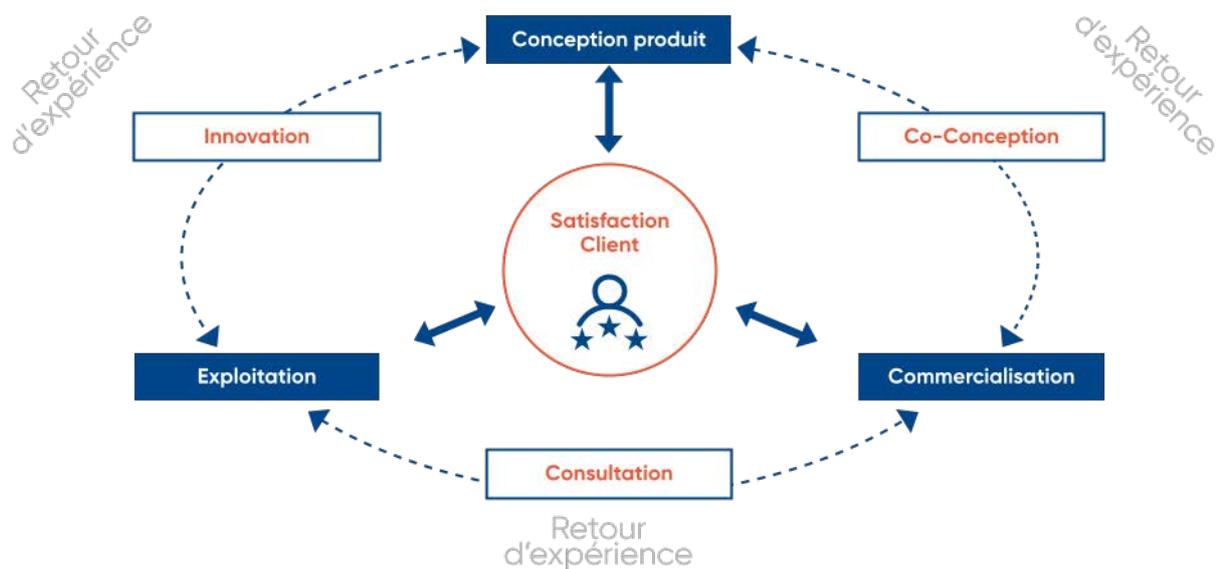
L'immobilier connaît une mue inédite sous l'effet des nouvelles technologies et des nouveaux besoins et usages des clients. Pour Covivio, l'innovation est à la fois un facteur d'amélioration de sa compétitivité et d'ouverture vers de nouveaux marchés. Pour accompagner les tendances qui soutiennent ses marchés, Covivio déploie sa démarche d'innovation à l'échelle européenne, en ayant recours à différents leviers :

- développer des synergies avec des acteurs de l'innovation : Covivio a noué des partenariats avec des incubateurs (tels qu'Impulse Partners) pour détecter, en amont, l'innovation

immobilière développée par les startups, ou encore avec Maddynews, média des startups et de l'innovation, qui promeut les actions de Covivio auprès de son écosystème

- créer des partenariats d'innovation avec les locataires grands comptes (Sekoya 2.3.2.3 ; Air Quality Challenge : 2.3.3.3) en vue d'accélérer la transformation de l'immobilier au service de l'expérience client, comme avec le groupe Orange dans le cadre de la restructuration de l'immeuble Paris-Montmartre
- diffuser auprès de chaque collaborateur une culture de l'innovation : celle-ci étant transversale et collaborative, des actions sont initiées dans toutes les entités du Groupe pour découvrir et travailler avec les nouveaux acteurs de l'immobilier.

Intégrer l'innovation au cœur de l'expérience client



Covivio a par exemple fait appel à la start-up Facilioo pour digitaliser sa relation client sur son patrimoine résidentiel allemand. Cette dernière a développé puis déployé auprès de l'ensemble des clients logements de Covivio en Allemagne l'application « Covivio #home » permettant notamment de signaler les demandes d'intervention sur le patrimoine, dématérialiser les documents administratifs liés à la location des logements ou encore offrir aux clients de suivre leurs demandes en temps réel.

Le projet AR4CUP (*Augmented Reality for Collaborative Urban Planning*) en collaboration avec Politecnico di Milano illustre aussi cette démarche collaborative. Il vise à promouvoir sur le marché un nouveau produit SAAS (Software As A Service) qui permettra de

présenter sur place des projets urbains en réalité augmentée, afin de permettre aux citoyens et aux décideurs de collaborer avec les architectes et les développeurs dans un processus de création vertueux. Ce nouveau produit a été testé sur le projet Vitae, lauréat du concours international *Reinventing Cities*.

L'innovation faisant partie de l'ADN de Covivio, elle trouve toute sa place dans le Manifeste de sa Raison d'Être, avec l'objectif d'offrir une large gamme de services accessibles via une application mobile sur tous les immeubles multilocataires. Cette application, déjà déployée sur ses principaux immeubles, offre un accès centralisé à tous les services de l'immeuble et une meilleure circulation de l'information.

Autre levier fort de la Culture Client Covivio et souligné par sa Raison d'Être : l'art, qui participe à améliorer le bien-être des utilisateurs. En signant la charte « Un immeuble, une œuvre » à l'initiative du Ministère de la Culture en 2015, Covivio s'est engagé à promouvoir l'art dans ses immeubles ⁽¹⁾. Les œuvres d'art déjà installées sur le patrimoine (10 œuvres à fin 2020) ont pour objet de sublimer ou prolonger l'esprit du lieu et de créer une interaction avec les occupants mais aussi les riverains dans certains cas. Covivio a fait le choix d'étendre cette démarche à l'Allemagne et l'Italie. Par exemple, avec le projet « A-FENCE » à Berlin, Covivio participe à un des plus grands projets de *street art* de la ville. Sur la durée du chantier de la deuxième tour Alexanderplatz, les artistes vont pouvoir occuper les 240 mètres de palissade de chantier (plus de détails sur <http://www.a-fence.eu>).

(1) Le dossier de presse est à retrouver au lien suivant : <https://www.Covivio.eu/fr/profil/activites/art-et-immobilier/>.

2.4.3.3 Réussir ensemble la transition environnementale

Covivio a conscience de la nécessité d'impliquer ses partenaires pour assurer la réussite de son action en matière de transition environnementale, notamment concernant sa trajectoire carbone 2030 (2.3). « Construire du bien-être et des liens durables » : la Raison d'Être de Covivio traduit à la fois cet enjeu et son savoir-faire déployé en ce domaine.

En mettant en place différentes actions concrètes, telles que les annexes vertes ou les Comités de Partenariat développement durable, Covivio a établi les bases d'une relation d'échange efficace et constructive, afin d'optimiser les performances environnementales des bâtiments.

Dans le cadre de ses relations privilégiées avec chaque locataire, Covivio organise en France des Comités de Développement Durable depuis 2010. Ceux-ci ont facilité et anticipé la mise en place de l'annexe environnementale sur 100% des baux portant sur plus de 2 000 m² de bureaux ou de commerces en France. D'autres baux, non soumis à cette obligation, bénéficient également d'une telle annexe, ce qui traduit l'engagement des parties en matière de RSE : énergie, carbone, eau, déchets, transports, biodiversité... Ces échanges facilitent l'obtention des certifications HQE Exploitation ou BREEAM In-Use, choisies en coordination avec les locataires. Demain, le cadre offert par l'annexe environnementale fournira également un cadre privilégié pour l'application des dispositions nées du décret tertiaire de juillet 2019. Compte tenu de la situation exceptionnelle en 2020, la majorité des Comités Développement Durable ont été reportés, toutefois ces enjeux ont bien sûr été évoqués dans le cadre des réunions régulières entre les équipes Relations Clients et les locataires.

En Italie, Covivio a rédigé, en 2017, un protocole d'entente *Memorandum of Understanding* (ou MoU) contenant des clauses environnementales pour les locataires qui souhaitent y adhérer. Les parties sont ainsi invitées à coopérer, afin d'identifier toutes les solutions et mesures considérées comme utiles, opportunes et/ou nécessaires dans le but d'améliorer, tout au long de la durée du bail, les performances du bâtiment en termes d'efficacité énergétique. Ce document est désormais proposé à l'ensemble des nouveaux locataires, venant compléter la « clause verte » portant sur l'efficacité énergétique des bâtiments incluses dans tous les baux. En 2020, 16 nouveaux MoU ont été signés (soit 80% des baux signés en 2020).

Afin d'accompagner et de sensibiliser les résidents des immeubles de Covivio en Allemagne, un livret d'accueil leur est fourni à l'emménagement et est disponible sur le site allemand (www.Covivio.immo/mieterhandbuch/). Ce livret contient notamment des informations sur la bonne utilisation du chauffage, le tri sélectif ou encore des astuces de réduction de la consommation énergétique de son logement.

Les locataires du portefeuille de Covivio Hotels ont mis en œuvre des politiques volontaristes afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer leurs liens avec leurs parties prenantes, et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs clients, privés et professionnels, sont eux aussi de plus en plus demandeurs d'alimentation saine et bio, et de produits et services vertueux.

2.5 Un capital humain européen créateur de valeur

Convaincu que son succès repose sur une politique de ressources humaines ambitieuse et axée sur le long terme, Covivio s'emploie, au quotidien, à créer les conditions pour que les femmes et les hommes qui composent ses équipes puissent développer tout leur potentiel.

En 2020, dans un contexte de crise sanitaire sans précédent, Covivio s'est mobilisé afin de préserver la santé de ses collaborateurs et leur permettre de continuer à travailler dans les meilleures conditions. Les actions entreprises touchant à la santé-sécurité des collaborateurs pendant cette période sont détaillées au 2.5.1.

Dans les différents métiers exercés au sein de Covivio, le niveau d'expertise et de compétence joue un rôle déterminant à tous les échelons. Attirer les meilleurs talents ne suffit pas, il faut également les retenir et favoriser leur développement, ce qui passe par un suivi de chaque parcours professionnel.

La crise sanitaire survenue en 2020 n'a pas empêché Covivio de poursuivre son ambitieux programme de formation qui accompagne et soutient ce dispositif, en cohérence avec la stratégie de l'entreprise, dans une dynamique qui donne toute sa place à la diversité sous différentes formes.

Toutes ces actions couvrent le risque « Compétences/Attractivité/Diversité ». Elles sont détaillées au 2.5.2, avec des éclairages complémentaires au 2.5.3 touchant au dialogue social et au bilan carbone de l'entreprise.

La politique Ressources Humaines (RH) développée par Covivio s'articule autour de quatre champs d'action qui s'inscrivent dans la dynamique des objectifs 2015-2020/2020-2025 détaillés au chapitre 2.5.2, à savoir :

- la professionnalisation et la recherche de l'excellence métier à tous les niveaux
- une politique de rémunération juste, en lien direct avec les performances et les réalisations
- un *management* exemplaire et proche des équipes
- un dialogue social transparent et constructif.

Au 31 décembre 2020, Covivio emploie 972 personnes : 301 en France, 94 en Italie, 574 en Allemagne, 2 collaborateurs au Luxembourg et 1 collaboratrice en Espagne. Le reporting présenté ci-après concerne les 969 salariés implantés dans les principaux pays du Groupe : la France, l'Allemagne et l'Italie (les collaborateurs luxembourgeois et espagnole étant opérationnellement rattachés à ces entités principales).

Si certains sujets sont traités localement (recrutements, négociation d'accords, etc.) compte tenu des pratiques et réglementations locales, d'autres, véhiculant des valeurs partagées à l'échelle du Groupe, font l'objet d'un déploiement similaire dans les trois pays. Diversité, dialogue social, développement personnel, qualité de vie au travail, équilibre vie personnelle/vie professionnelle et prévention de toute forme de discrimination... sont autant d'ambitions communes qui sous-tendent la politique RH de Covivio à l'échelle européenne.

En France, un sondage mesurant l'impact du télétravail sur l'état d'esprit des collaborateurs de Covivio en période de confinement.

En France, un sondage sur l'impact du télétravail a été initié en avril 2020 pendant le premier confinement. Malgré la situation particulière, les collaborateurs de Covivio ont donné la note de 7,7/10 à leurs conditions de travail. Cela s'explique en partie par le confort apporté par les outils informatiques mis à disposition, qui obtiennent une moyenne de satisfaction de 8,2/10. Pour 36% des collaborateurs français, télétravailler permet surtout de se concentrer sur certaines tâches et d'éviter la fatigue liée aux transports.

Les résultats mettent toutefois en évidence qu'allier vie de famille avec garde d'enfants et télétravail n'est pas si simple. Disponible depuis plusieurs années, l'existence du numéro « Pro-Consulte » (accompagnement téléphonique ponctuel dispensé par des psychologues certifiés) a été rappelée aux collaborateurs afin de prévenir ou d'endiguer les risques psycho-sociaux liés au confinement et à l'exercice du télétravail en continu. Des formations spécifiques ont également été organisées sur les thèmes du droit à la déconnexion et de la pleine conscience, afin de mieux vivre le télétravail (22 participants).

En Allemagne, un sondage a été administré en août 2020.

Les résultats sont similaires à ceux observés en France. Les collaborateurs de Covivio ont apprécié la réactivité des équipes IT et la plupart d'entre eux ont vu l'opportunité d'établir un meilleur équilibre vie professionnelle/vie personnelle.

En matière de bien-être au travail, le Baromètre Engagement réalisé en 2019 par Kantar TNS indiquait déjà des scores positifs dans les trois pays, qu'il s'agisse des conditions matérielles de travail (86% de satisfaction), de l'équilibre vie professionnelle-vie personnelle (73%), le contenu du travail (91%) ou de la possibilité pour chacun de développer ses compétences (72%).

Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2020)

969

SALARIÉS EN FRANCE, ALLEMAGNE ET ITALIE

RISQUE « COMPÉTENCES / ATTRACTIVITÉ / DIVERSITÉ »

92,4%

DE SALARIÉS EN CDI
(+ 1,7%)

32

MOBILITÉS INTERNES

84,6%

DE SALARIÉS À TEMPS PLEIN

50%/50%

HOMMES / FEMMES SALARIÉS PERMANENTS
EN EUROPE

22

PARTICIPANTES
AU PROGRAMME EX-AEQUO

3,1%

D'ÉTUDIANTS
EN APPRENTISSAGE

100%

DE SALARIÉS COUVERTS
PAR UNE CONVENTION SECTORIELLE

115

RECRUTEMENTS EN CDI
(+ 6,5%)

2.5.1 Santé, sécurité et bien-être au travail : une année marquée par la gestion de la crise sanitaire

2.5.1.1 Covid-19 : une gestion de crise centrée sur la santé des collaborateurs et le maintien de l'activité

La priorité absolue de Covivio en 2020 a été de préserver la santé et la sécurité de tous les collaborateurs du Groupe. Si les équipes se sont adaptées aux directives gouvernementales de leur pays, une réponse homogène a été apportée grâce au partage de bonnes pratiques à l'échelle européenne.

Covivio n'a eu recours à aucune forme de chômage partiel ou de réduction d'effectif en 2020 et ne prévoit aucun plan de restructuration entraînant des licenciements pour l'année 2021 en France, en Allemagne, ou en Italie.

La pratique du télétravail entrée en vigueur dès 2018 au sein de l'entreprise a permis le succès du passage au télétravail en continu. En France, 80% des salariés avaient déjà eu recours au télétravail de manière régulière ou ponctuelle. Le passage au télétravail à temps plein a ainsi pu être anticipé avant l'annonce du confinement par le gouvernement. La DSI (Direction des Systèmes d'Information) a fourni aux collaborateurs le matériel informatique nécessaire à la poursuite de l'activité. Ainsi, tous les collaborateurs qui n'avaient jamais pratiqué le télétravail ont été équipés dès les premières semaines. En Allemagne, 200 collaborateurs étant initialement équipés d'un ordinateur fixe ont été munis d'un ordinateur portable et 300 casques ont été distribués en mars 2020. En Italie, 41 ordinateurs portables ont été distribués afin de permettre à tous les collaborateurs de travailler depuis leur domicile.

Afin d'assurer la sécurité sanitaire des collaborateurs lorsque le retour au bureau a été possible, un protocole précis et strict a été mis en place en France, en Allemagne, et en Italie : port du masque obligatoire, mise à disposition gratuite de masques, de gel hydroalcoolique et de poubelles dédiées aux déchets sensibles aux points de passage, nettoyage renforcé des zones à risque et points de contact (poignées de porte, ascenseurs, machines à café, sanitaires etc.), gestion des flux au sein des bureaux, possibilité d'adopter des horaires décalés, mise en place de jauges d'occupation par service, restriction voire suppression des déplacements nationaux et internationaux, création d'une salle d'isolement dans chaque bâtiment, mise à disposition d'une caméra thermique ou encore transmission d'un guide de bonnes pratiques afin de faire respecter au mieux les distances physiques.

En France, le Comité de direction s'est réuni très régulièrement afin de construire et de faire évoluer en temps réel le plan d'action le plus adapté à ces circonstances exceptionnelles. Le DUER (Document Unique d'Évaluation des Risques professionnels) et le protocole sanitaire ont été actualisés en fonction des risques identifiés tout au long de l'année, en partenariat avec la médecine du travail. En Allemagne, l'équivalent du DUER français a également été modifié au regard de l'évolution de l'épidémie et des directives gouvernementales, et en étroite collaboration avec la direction, l'Administration Générale, l'expert sécurité au travail et la médecine du travail. En Italie, premier pays touché massivement par la Covid-19 en Europe, un comité de Sécurité a été mis en place afin de gérer au mieux l'impact de l'épidémie sur les collaborateurs et l'organisation du travail. La médecine du travail et le service de prévention et de protection mandaté par l'État ont fait partie de ce comité de Sécurité, qui a notamment contribué à la rédaction du

protocole sanitaire et à la création d'une adresse électronique destinée à répondre aux questions et alertes des collaborateurs. Tous les documents répertoriant les mesures sanitaires sont disponibles sur l'intranet pour les collaborateurs des pays.

Covivio et ses filiales cultivent un dialogue permanent avec les instances représentatives du personnel, de manière transparente et constructive. Le dialogue social s'est intensifié en 2020 afin de permettre aux instances représentatives du personnel d'être régulièrement sollicitées dans une logique de co-construction du protocole sanitaire de l'entreprise. En France, 7 réunions CSE extraordinaires et 5 réunions de la Commission Santé Sécurité et Conditions de Travail (CSSCT) ont été organisées à distance en 2020. En Allemagne, plusieurs réunions extraordinaires ont été organisées et un accord d'entreprise sur les modalités du travail à distance a été conclu avec les partenaires sociaux en septembre 2020. En Italie, les représentants du personnel faisaient partie du Comité de Sécurité qui s'est réuni quotidiennement au début de l'épidémie puis mensuellement par la suite.

Le maintien du lien social s'est aussi exprimé à travers différentes actions, telles que les communications portées par la Direction Générale lors de « Covivio Talk », les concours de photos organisés sur Yammer, ou l'attention particulière portée aux collaborateurs les plus isolés. En Italie, le Directeur Général de la filiale italienne s'est adressé tous les mois à ses équipes via vidéoconférence. Par ailleurs, Covivio a permis à certains collaborateurs isolés de venir au bureau s'ils en ressentaient le besoin, et des prises de contact régulières ont également été réalisées de la part de la Direction des Ressources Humaines pour les populations à risque.

2.5.1.2 Les autres problématiques liées à la santé-sécurité ont encore progressé

Chacune des entités de Covivio applique les huit conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) : liberté syndicale, reconnaissance effective du droit de négociation collective, élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, abolition effective du travail des enfants et élimination de la discrimination en matière d'emploi, de rémunération et de profession.

Santé et sécurité sont au cœur de la politique sociale de Covivio, et de nombreuses actions sont menées en faveur de la santé des collaborateurs, telles que la vaccination contre la grippe (en

France et en Allemagne) ou la prévention des cancers de la peau, l'aménagement spécifique des bureaux (installation de bureaux à hauteur variable, pieds réglables pour les écrans complémentaires, etc.) pour les salariés sujets à des troubles musculo-squelettiques, l'organisation de sessions de sensibilisation concernant le travail sur écran, etc. Un médecin ergonomiste est régulièrement sollicité dans les locaux français. Des cours de yoga sont également proposés aux équipes de Berlin et un partenariat avec une chaîne nationale de salles de sport permet aux collaborateurs de bénéficier de tarifs préférentiels. En France, le Comité d'Entreprise finance en partie les activités sportives des salariés qui le souhaitent et un *chatbot* a été mis en place pour permettre à chacun de profiter des bienfaits du yoga grâce à des exercices applicables à tous les postes de travail.

En matière de sécurité, Covivio s'engage au-delà des prescriptions du législateur français, avec un total de 5,3% des salariés titulaires d'un certificat Sauveteur Secouriste du Travail (SST). La prévention du risque électrique est également prise en compte, avec la mise en œuvre d'habilitations H0-B0 ⁽¹⁾ pour l'ensemble des collaborateurs confrontés à ce type de risques au sein de l'Ingénierie Immobilière et des Systèmes d'Information. En Allemagne, une majorité de collaborateurs a été sensibilisée en 2020 à la sécurité au travail, via des ateliers de 30 minutes en moyenne. En Italie, une formation des premiers soins a été dispensée à 7 salariés, pour un total de 60 heures, et 12 collaborateurs ont reçu une formation à la lutte contre les incendies, pour un total de 66 heures.

Plus généralement, la CSSCT en France et les instances nationales équivalentes en Allemagne et en Italie vérifient la conformité et le confort des installations mises à disposition des collaborateurs, et sont informées de tous les projets d'aménagement et des plannings prévisionnels d'éventuels travaux. En Italie, ce comité se réunit au moins une fois par trimestre et un « Manager Sécurité des Travailleurs » est, par ailleurs, en charge de vérifier que l'organisation respecte les principes de sûreté et de sécurité en vigueur.

Le taux d'accident du travail avec arrêt reste très faible, à 1% en France, 1,7% en Allemagne et 1,08% en Italie. Le taux d'absentéisme reste également faible, à 2,2% en France, 1,7% en Allemagne, et 2,4% en Italie. À l'échelle du groupe, Covivio se fixe comme objectif un absentéisme inférieur ou égal à 2,5% et un taux d'accidents du travail inférieur à 1,7%.

(1) L'habilitation électrique H0 B0 concerne toutes les activités exercées dans un local électrique ainsi que tous les travaux électriques effectués dans un cadre professionnel.

2.5.2 Compétences/Attractivité/Diversité

Covivio exerce ses activités dans un secteur où le capital humain possède un rôle clé dans la réussite de l'entreprise. Les enjeux touchant aux compétences, à l'attractivité et à la diversité ont été identifiés dans le cadre de la cartographie des risques RSE comme des sujets majeurs pour l'entreprise. Les pages qui suivent détaillent les différentes actions conduites dans ces domaines, avec un cap fixé au niveau européen dans le maintien d'une autonomie locale, afin de garantir une meilleure flexibilité et réactivité pour les trois entités que sont l'Unité Économique et Sociale France (Bureaux et Hôtels), l'Italie (Bureaux) et l'Allemagne (Résidentiel et Bureaux).

Les risques associés au capital humain sont liés à d'éventuelles pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer et retenir les talents ; à un défaut d'évolution des compétences en place en cas de manque d'investissements en matière de formation ; à des troubles psycho-sociaux (mal-être au travail, maladies professionnelles) s'ils

n'étaient pas prévenus et le cas échéant traités ; ou encore à des pratiques discriminatoires en cas d'absence de sensibilisation et de mécanismes d'alertes, induisant un fort risque de réputation.

2.5.2.1 Une politique de recrutement qui soutient la stratégie

L'effectif européen de Covivio est en légère baisse par rapport à 2019 (-2,5%), avec au total 969 collaborateurs au 31 décembre 2020, contre 994 à fin 2019. Cette baisse est principalement liée à l'externalisation du *Property Management* pour compte de tiers en Italie (60 personnes transférées à la société Revalo), une décision adoptée avant la crise. Cette diminution des effectifs a été compensée en grande partie par la dynamique de recrutement qui n'a pas faibli en Allemagne, où l'effectif global a augmenté de 10,4% par rapport à 2019, en partie en raison de l'acquisition de Godewind Immobilien AG et l'intégration de 11 salariés.

Revalo et Godewind : ajustement des effectifs et compétences en lien avec la stratégie

En Italie, l'intégration de la société Revalo en 2017 a permis d'internaliser un savoir-faire et une connaissance du patrimoine Covivio via les équipes de *Property Management*. En 2020, Covivio décide de conserver cet avantage concurrentiel en intégrant juridiquement les salariés de Revalo dédiés au patrimoine Covivio (22 collaborateurs). Désireux de développer l'activité pour compte de tiers de manière plus offensive, le *management* de Revalo reprend en parallèle son indépendance, en rachetant sa propre activité, avec le soutien de Covivio. Le *management* de Revalo et ses 60 collaborateurs ont ainsi quitté les effectifs en 2020.

En Allemagne, dans le cadre du renfort sur le marché de l'immobilier de bureaux, Covivio a intégré 11 collaborateurs de la foncière Godewind Immobilien.

2.5.2.1.1 Une politique de recrutement ambitieuse

Les besoins en recrutement sont étudiés et arbitrés par la Direction Générale, en fonction des priorités et enjeux *business* pluriannuels. Les entretiens de mi-année et de fin d'année, ainsi que les *people reviews*, permettent de mesurer à la fois le niveau de charge des équipes, la densité de compétences requises ainsi que leur allocation dans la durée, et les éventuelles évolutions de compétences à prendre en compte. Ces éléments permettent de définir un plan de recrutement, revu mensuellement dans les trois pays.

En France, 16 embauches CDI ont été réalisées en 2020 correspondant dans plus de la moitié des cas à une création de poste. La politique de recrutement est venue accompagner le développement de l'activité *coworking* Wellio par le recrutement de 2 responsables de site *coworking*, d'une responsable Expérience Client et d'un Assistant. Le *coworking* s'installe ainsi encore davantage comme un produit à part entière dans la stratégie de Covivio. La stratégie de recrutement de Covivio, portée par la création de nouvelles activités, intègre la volonté d'acquérir et de développer de nouvelles compétences afin de les mettre, par synergies et partage de connaissances en transverse, au service de tous les métiers, en particulier dans le domaine des services et des activités B2C (*coworking*, *asset management* Hôtels), et bien sûr du digital, soutenu par ailleurs par le recrutement d'un Responsable Smart Building dédié à 80% au *coworking*. En Allemagne, 98 embauches CDI ont été réalisées en 2020. Plus de 25% des embauches correspondent à l'intégration de Godewind Immobilien dans les effectifs Covivio, permettant ainsi l'acquisition d'un savoir-faire en matière de bureaux (*asset management*, *property management*) et le renforcement de fonctions transverses (RH, juridique, IT).

Traditionnellement orienté vers le développement des talents, Covivio renforce sa politique dite de « pépinière » avec le recrutement de jeunes (moins de 30 ans) en CDI (50% des recrutements en CDI) et en apprentissage. La présence de Covivio sur des forums étudiants a de nouveau été importante en 2020 (ESTP, HEC, ESSEC, EDHEC), et la poursuite d'un partenariat

spécifique avec l'ESTP permet au Groupe d'être présent auprès des étudiants dès leur entrée à l'école (sponsoring du séminaire d'intégration par exemple) et lors des rencontres partenaires. En Italie, Covivio a participé aux Forums virtuels organisés par Politecnico et l'Università Bocconi. En Allemagne, 16 personnes de moins de 30 ans ont été recrutées (soit le double par rapport à 2019, représentant près de 16,3% des recrutements en CDI), menant cette tranche d'âge à 15,2% des effectifs à fin 2020 (contre 3,6% à fin 2017), et permettant de poursuivre de manière continue la rotation des générations au sein des équipes. Le *Graduate Program*, créé en 2019, s'est concrétisé en 2020 avec l'embauche de 2 jeunes diplômés en CDI. Les jeunes intégrés en *Graduate Program* bénéficient d'un parcours de 18 mois composé de 3 rotations dont une obligatoirement dans un autre pays du groupe. Partie intégrante de la politique de recrutement et de développement de Covivio, le programme est représentatif de sa volonté de générer une pépinière de talents 100% européenne.

Par ailleurs, Covivio poursuit sa politique d'alternance malgré les effets de la crise, permettant à 30 étudiants de bénéficier d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation au sein du Groupe. En Allemagne, 4 jeunes en apprentissage terminant leur formation en 2020 ont été embauchés en CDI. En Italie, 1 étudiant en stage a été recruté au sein de l'équipe Communication.

La qualité du processus de recrutement et d'intégration fait l'objet d'une attention soutenue. Au travers de 4 entretiens, conçus comme des échanges, les candidats ont l'opportunité d'avoir une vision concrète de l'entreprise et d'en comprendre les enjeux stratégiques. Un entretien avec la Direction Générale est organisé au terme du processus de recrutement, conçu comme la première étape d'un véritable partenariat de travail. Un test d'anglais intervient au cours du processus, en ligne avec les exigences du Groupe en matière d'intégration européenne. Un questionnaire de personnalité est également proposé aux candidats afin de servir de point d'appui pour échanger sur leurs compétences comportementales lors de l'entretien RH. Des synthèses sur leur personnalité et leurs motivations sont automatiquement générées après le remplissage du questionnaire. En 2020, la DRH Allemagne

s'est dotée d'une nouvelle plateforme de recrutement afin d'améliorer l'expérience candidat sur le site carrières.

Une fois recruté, chaque nouveau collaborateur est reçu au minimum par trois membres du Comité de direction, dont le Directeur Général, au cours de son intégration. En Allemagne, afin d'assurer la bonne intégration des nouvelles recrues et des

stagiaires, sont régulièrement organisées des visites de nouveaux actifs ou de villes présentant des caractéristiques intéressantes pour le secteur résidentiel. En France, les nouveaux arrivants sont prioritaires dans les visites de sites organisées tous les trimestres pour les collaborateurs du Groupe.

Le processus d'intégration s'enrichit de nouveaux dispositifs

Persuadé que l'accompagnement des collaborateurs lors de leurs premiers mois dans l'entreprise est essentiel, Covivio a décidé d'étoffer son dispositif d'intégration en 2020. En France, en plus de la journée d'intégration mobilisant des représentants de chaque direction venus présenter les aspects essentiels de leur métier, du rapport d'étonnement effectué auprès de 2 membres du Comité de direction, et d'un petit-déjeuner d'échanges avec le Directeur Général, s'ajoutent en 2020 un module e-learning « 120 minutes pour comprendre l'immobilier » ainsi qu'un programme de parrainage. L'objectif de ce dernier, baptisé « Buddy Program », est de transmettre des savoir-faire et savoir-être essentiels à la réussite de l'intégration du nouveau collaborateur, de créer du lien social mais aussi de répondre aux questions du nouvel arrivant concernant le fonctionnement et la stratégie de Covivio. En Allemagne, le moment entre la signature du contrat et le premier jour du collaborateur fait l'objet d'une attention particulière avec l'envoi d'une carte de bienvenue. Puis, durant la première semaine, le collaborateur bénéficie d'un accompagnement *via* des formations (RGPD, règles de sécurité). Enfin, un échange est également organisé avec son référent RH la première semaine et des points de suivi sont effectués régulièrement pendant les premiers mois.

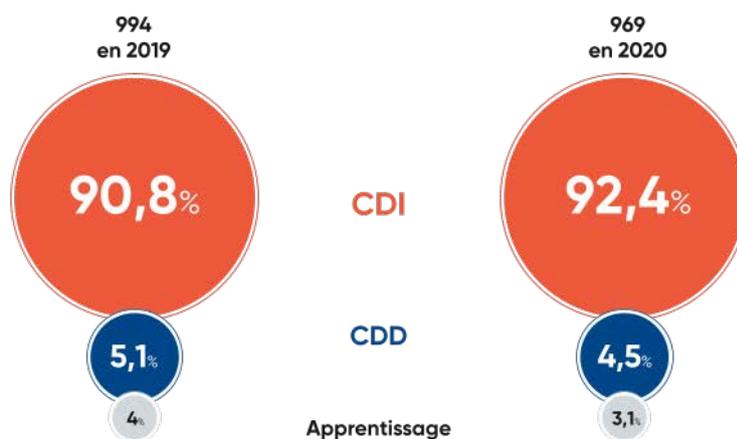
La politique de Marque Employeur mise en place en 2019 dans le cadre du changement d'identité se poursuit et prend une dimension européenne. En 2020, une deuxième vague d'ambassadeurs désignés parmi les équipes a été formée à ce rôle durant une journée dédiée en France et en Italie (prévue en Allemagne en 2021). Prêtant leur image et leur voix à la Marque Employeur de Covivio, ces collaborateurs représentent le Groupe et ses métiers sur les réseaux mais aussi dans les Forums organisés par les Écoles. L'agence de communication ZComme, partenaire de Covivio dans l'organisation des journées Ambassadeurs, a reçu le prix Bronze dans la catégorie engagement lors du Grand Prix de la Créativité RH 2020 organisé par l'ACCE (Association des Agences Conseil en Communication pour l'Emploi) grâce au projet de Marque employeur conduit avec Covivio. Les outils de

recrutement et de *sourcing*, publications et annonces, sont conformes aux ambitions de la marque Covivio désormais déployée au niveau européen.

Les procédures RH France liées au parcours du collaborateur ont été actualisées en 2020 afin de faire face aux risques identifiés (risques financiers, de fraude, d'image, de manque d'efficacité ou de violation de la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel). Les règles également applicables au personnel/prestataires non UES (prestataires externes, maintenance informatique, collaborateurs Covivio des filiales étrangères) susceptibles d'avoir accès à certaines ressources (outils, applications, matériel, badges) ont été identifiées.

2.5.2.2 Des orientations RH stratégiques au service de la performance

Évolution du nombre de collaborateurs



En 2020, le nombre de contrats à durée déterminée (CDD) représente toujours en France une très faible part des effectifs (1% au 31 décembre). Les deux tiers des CDD correspondent à des remplacements d'absences et un tiers à un surcroît d'activité. En Allemagne, le recours au contrat temporaire est traditionnellement plus fréquent, mais reste dans des proportions limitées (7% de

l'effectif au 31/12/2020). La part des CDI continue ainsi de progresser (92,4% de l'effectif total à fin 2020), preuve de l'importance donnée à la rétention des talents et à la visibilité sur le développement du Groupe. En Italie, la part des CDD est en forte baisse (1% contre 6% en 2019).

Le turnover des départs CDI s'installe en France à 7%. Le risque de rétention, fort dans le secteur immobilier, et clairement identifié dans la cartographie des risques RSE, a été adressé via le renforcement d'une politique RH offensive en termes d'évolutions de carrière (cf. *infra* la mise en place de l'entretien de parcours professionnel depuis 2019), de mobilité et de promotion, mais aussi de rémunération et de qualité de vie au travail. Le turnover des seules démissions (hors départs en retraite et rupture de période d'essai) s'élève à 4,2%. En Italie, le turnover est en baisse et s'établit à 4,1%, contre 6,8% fin 2019. En Allemagne, retraité des départs liés à l'opération Godewind, le turnover des effectifs est en baisse et s'établit à 8,5% contre 9,6% fin 2019.

Covivio poursuit sa politique d'emplois jeunes malgré les effets de la crise. Aux 30 apprentis présents en Europe au 31 décembre 2020 se sont ajoutés, au fil de l'année, 10 stagiaires sous convention en France, ainsi que 67 étudiants en Allemagne, en CDD de 20 heures par semaine maximum, conformément à la législation allemande (non comptabilisés à l'effectif). Tous ces étudiants se voient systématiquement attribuer un tuteur au sein de l'entreprise, professionnel reconnu dans son métier, et sont suivis tout au long de l'année par la Direction des Ressources Humaines. Par ailleurs, la Direction des Ressources Humaines veille au bon déroulement de l'apprentissage, tant sur le plan des missions confiées que de l'intégration ou de la charge de travail, au travers notamment d'un entretien de mi-année réalisé avec chaque apprenti. Covivio a bénéficié en 2020 de la labellisation « *Happy trainees* » délivrée par l'organisme *Choose my company*, sur la base d'une enquête anonyme adressée à l'ensemble des stagiaires et apprentis. Avec un taux de recommandation de 84,6% et une note globale de 4,18/5, Covivio a obtenu pour la deuxième année consécutive la labellisation.

Pour favoriser l'ouverture de Covivio sur des profils plus diversifiés, et contribuer concrètement à l'égalité des chances, le Groupe est engagé aux côtés de l'association Article 1, qui accompagne des étudiants à fort potentiel, issus de milieux modestes (2.4.1.3.2). Certains de ces jeunes ont un mentor parmi le personnel de Covivio.

2.5.2.3 Assurer le développement des compétences

Le développement des compétences individuelles et collectives est un enjeu majeur pour Covivio, afin d'une part de rendre le meilleur service à ses clients et partenaires et d'autre part d'assurer à chacun une évolution de carrière adaptée et motivante. Chacun des trois pays définit son plan de formation annuel, en fonction d'axes prioritaires pluriannuels. Depuis 2017, le digital et l'anglais sont des priorités stratégiques de développement des compétences.

2.5.2.3.1 Une politique de formation en appui de la stratégie

En matière de développement des compétences, Covivio poursuit une logique d'alignement du plan de formation à la stratégie de l'entreprise et au développement individuel des collaborateurs. Le plan de formation poursuit 2 objectifs principaux : accompagner la stratégie de l'entreprise au travers de la définition de formations collectives corrélées aux enjeux stratégiques et aux évolutions de contexte (nouvelles opportunités de marché, législation, etc.) ; accompagner le développement des individus au travers de formations portant sur les métiers, la maîtrise de l'anglais, l'appropriation des outils digitaux ou encore liées au développement professionnel et personnel, à la fois dans une optique de développement du capital de compétences de Covivio, mais aussi en vue de fidéliser des collaborateurs de plus en plus soucieux de leur développement et de leur employabilité.

Chaque année, des réunions sont organisées avec chaque Directeur d'activité afin de déterminer les évolutions pouvant impacter les métiers et nécessitant de déployer des formations

pour permettre aux collaborateurs de monter en compétences. Les *People Reviews* menées sur chaque métier permettent également de définir des axes pluriannuels prioritaires de formation. Puis les entretiens annuels recueillent les besoins individuels au plus près du terrain, sur la base du catalogue ainsi établi, et les affinent individuellement au travers des échanges et constats des collaborateurs et managers de proximité.

Covivio accorde un soin particulier au développement des compétences de ses collaborateurs en proposant des formations collectives ou individuelles, réalisées en intra ou en inter-entreprises, ou plus rarement en interne. Le nombre de collaborateurs formés cette année est légèrement en baisse en 2020 en raison de l'annulation de plusieurs formations pendant les périodes de confinement et par le désistement de certains collaborateurs qui ont préféré repousser leur formation à 2021 afin de pouvoir en bénéficier en présentiel. Un certain nombre de formations a pu être maintenu à distance, comme les formations santé-sécurité. Néanmoins, chaque collaborateur français formé a bénéficié de 18 heures de formation, soit une hausse de 3 heures de formation par rapport à 2019. Cette hausse s'explique par le succès des formations en anglais (21h en moyenne) initialement prévues à distance et donc maintenues pendant les périodes de télétravail en continu.

3,95% de la masse salariale a été consacrée à la formation en France en 2020.

L'objectif de Covivio est de pouvoir former tous les ans 70% de ses collaborateurs.

En France, 68% des collaborateurs ont reçu au moins une formation cette année, ciblant en priorité les aspects métiers qui représentent 44% des actions de formation (RGPD, *design* de services et parcours client, fondamentaux de l'immobilier). Viennent ensuite les formations en langues (20% des formations) qui s'inscrivent dans la stratégie de développement européen de Covivio. Dans un contexte de crise sanitaire, Covivio a souhaité proposer davantage de formations liées à la santé au travail (8 fois plus qu'en 2019), dont trois quarts étaient centrés sur la pratique du télétravail et la pleine conscience (22 collaborateurs concernés). Par ailleurs, comme chaque année, des formations de préparation à la retraite sont systématiquement proposées pour accompagner les collaborateurs concernés qui le souhaitent.

La DRH Italie a une nouvelle fois investi sur les formations métiers et techniques avec, en 2020, des formations liées par exemple au Smart Building ou au nouveau plan d'urbanisation de Milan en partenariat avec l'Assolombarda (Association des industriels de la métropole de Milan). En 2020, 59% des collaborateurs italiens ont suivi une formation. Malgré les annulations de nombreuses formations en raison de la pandémie, l'effort de formation en anglais s'est poursuivi, avec 546 heures de formations *via* Teams (*versus* 350 heures en 2019).

En Allemagne, près de la moitié des heures de formation étaient dédiées à l'apprentissage ou au perfectionnement de l'anglais. 16% des collaborateurs ont suivi une formation de plus d'une demi-journée en 2020, pour une moyenne de 16 heures de formation. Fin 2019, et pour la première fois, a été mis en place un recueil individuel des besoins de formations au travers d'une discussion entre les managers et leurs équipes. Sur cette base, un plan de développement des compétences a été dessiné en 2020. Il se compose de plusieurs actions dont des formations pour développer des compétences comportementales et de leadership, des sessions de cohésion d'équipe, et des ateliers de co-développement avec des professionnels de l'immobilier en interne et en externe, afin de faciliter le partage d'expérience. Huit collaborateurs d'équipes techniques et commerciales à Hambourg ont également bénéficié d'un coaching axé sur la collaboration et le leadership.

En France, 18% du catalogue de formation (soit 41 formations) est consacré à des formations certifiantes. En 2021 sera proposé un catalogue dédié à ces formations afin de permettre aux collaborateurs identifiés de développer leurs compétences douces, leur expertise métier et leur employabilité. En 2020, Covivio a contribué au financement de la formation des alternants à hauteur de plus de 260 000 € (taxe d'apprentissage incluse).

2.5.2.3.2 Une gestion des carrières intégrée et dynamique

D'un point de vue collectif, le moment clé du cycle de gestion des talents de Covivio s'incarne en France dans les *People Reviews*, réunions transverses qui permettent de faire le point sur le « vivre » d'un métier, ses enjeux de rétention, de développement et de recrutement, et ce en fonction de l'évolution du métier, des objectifs de la société et du marché de l'emploi associé. Une *People Review* a été menée en 2020 sur le périmètre de la direction des Systèmes d'Informations (DSI). Un retour a été fait auprès des collaborateurs et un point de suivi avec les managers a été fixé début 2021, afin d'inscrire dans la durée la dynamique de gestion des compétences initiée. La *People Review* consacrée aux Jeunes Talents de 30 ans et moins, initialement prévue fin 2020, a été repoussée au premier semestre 2021.

Sur le plan individuel, l'entretien annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que les différents entretiens conduits par la Direction des Ressources Humaines, sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de chaque salarié. En 2020, 100% des salariés présents ont effectué leur entretien annuel avec leur manager, ainsi qu'un entretien de mi-année pour faire un point d'étape sur l'atteinte des objectifs et leur éventuelle mise à jour. Deux volets distincts constituent la base des discussions de l'entretien annuel : une première partie consacrée à la performance, consistant à évaluer l'atteinte des objectifs, à mesurer les principaux résultats du collaborateur, tant quantitatifs que qualitatifs, et à fixer les objectifs de l'année suivante ; une seconde partie est dédiée au développement des compétences et à la formation.

En Italie, les entretiens annuels de performance, mis en place en 2015 sur le modèle français, allient l'évaluation de la performance, le développement des compétences, et l'expression de besoins de formation et de souhaits éventuels d'évolution, et concernent désormais la totalité de l'effectif. En 2020, 86% des entretiens ont été réalisés. Un entretien de mi-année a été introduit en 2019 afin de faire le point sur les objectifs annuels à mi-parcours. Compte tenu de la situation sanitaire et économique en mars 2020 en Italie, ces entretiens n'ont exceptionnellement pas été tenus.

En Allemagne, une part croissante de l'effectif est concernée par les entretiens de fin d'année (64% en 2020 versus 62% en 2019).

À l'origine considérés comme optionnels, le nombre d'entretiens réalisés progresse. Ils permettent aux collaborateurs et managers de faire le point sur l'année écoulée, d'objectiver les décisions concernant la rémunération variable, et de définir ensemble des objectifs de progrès. Ils sont aussi l'occasion de faire le point sur les besoins ou les souhaits de formation de chacun.

Covivio favorise tous les ans les mobilités au sein du Groupe. En 2020, 8 mobilités ont été réalisées en France. Parmi ces mobilités sont recensées 3 promotions, dont 2 ont concerné des femmes promues au poste de Directrice de Projets à la suite de la réorganisation de la direction des projets tertiaires. En Italie, 3 mobilités ont eu lieu, dont 2 promotions à des postes de manager. En Allemagne, 21 mobilités ont été recensées, dont 3 promotions. Au niveau européen, le taux de mobilité atteint 3,3%.

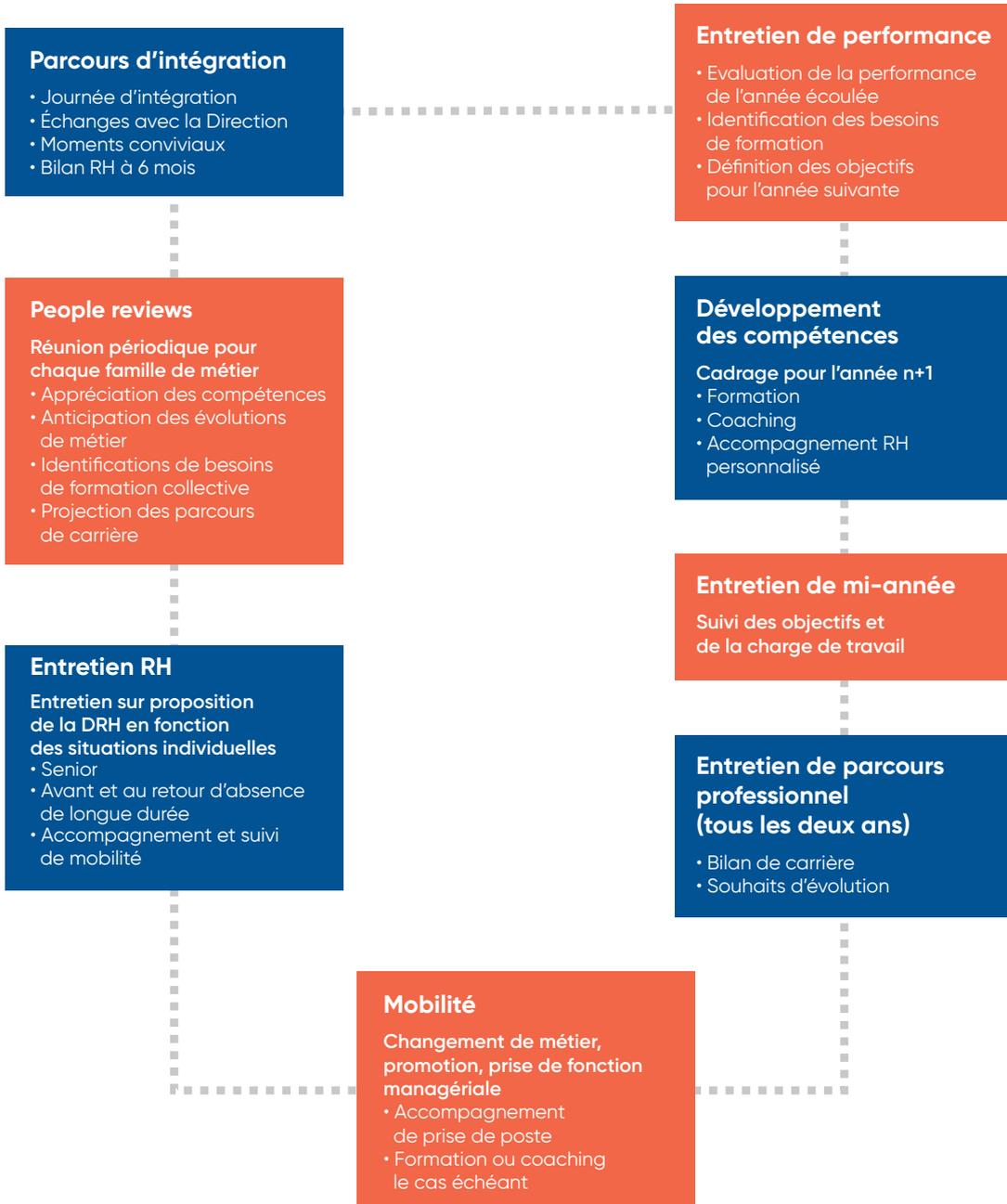
Promouvoir les parcours européens

Persuadé que le partage des bonnes pratiques et le renforcement des liens entre les pays doivent être portés par chacun à tous les échelons, Covivio s'emploie à encourager la mobilité européenne de ses collaborateurs, via notamment la mise en place de dispositifs de mobilité de jeunes collaborateurs au niveau européen et une coordination RH à l'échelle européenne, impulsée par le Comité RH européen.

En 2020, 2 collaboratrices ont pu bénéficier de cette politique. La première, venant de France, a rejoint les équipes berlinoises pour deux ans, afin de contribuer au développement de l'activité Bureaux en Allemagne. La seconde, en provenance d'Allemagne, a intégré le Pôle *Asset Management* et Acquisitions France en qualité d'*Asset Manager*.

Depuis 2019, l'échange sur le parcours et le développement de la carrière du collaborateur se fait lors d'un entretien spécifique, dit « entretien de parcours », mené au minimum tous les deux ans. Il est l'occasion d'un dialogue nourri entre manager et collaborateur sur les attentes de ce dernier. Les managers ont été formés en 2019 à la conduite de cet entretien, qui suppose une posture différente de celle de l'entretien de fin d'année, et nécessite une approche de « manager coach ». Cet entretien de parcours pourra être suivi d'un entretien RH pour qualifier la faisabilité d'un éventuel projet et mettre en place les accompagnements nécessaires (bilan de compétences, compte personnel de formation, transition professionnelle, conseils en évolution professionnelle, coaching, formations métier, etc.). L'expression d'un projet de mobilité à court terme (1 an) ou à moyen terme (3 ans) dans le cadre de cet entretien déclenche systématiquement un entretien exploratoire avec l'équipe RH et la recherche de pistes d'évolution à court terme en interne.

LES MOMENTS ET DISPOSITIFS CLÉS DE LA GESTION DE CARRIÈRE



2.5.2.3.3 L'apport du digital

Covivio poursuit sa transformation digitale structurée par sa feuille de route digitale inaugurée en 2019, qui trace les ambitions et les jalons pour accomplir cette transformation.

S'agissant des modes de travail, les applications de travail à distance (Office 365 et en particulier Teams) ont été largement plébiscitées tout au long des périodes de confinement et de télétravail en continu en France, en Allemagne et en Italie, permettant ainsi l'émergence d'une philosophie *Smart Working* basée sur la technologie et l'esprit d'équipe entre les collaborateurs. Des séances *teambuilding* ont également été organisées à distance comme le « *Bimbi in ufficio* » (« Les enfants au bureau ») et la fête de Noël.

Un nouvel intranet européen a vu le jour en 2020. Cette *Digital Workplace*, aux couleurs de Covivio, centralise une information plus lisible. *News corporate* et métiers, espace RH, bibliothèque de documents, annuaire, accès simplifiés à Yammer et aux outils Microsoft 365, liens vers les réseaux sociaux sont autant de fonctionnalités disponibles sur cette nouvelle plateforme qui favorise les échanges, le partage d'information et le maintien du lien social. À cela s'ajoute la newsletter européenne bimensuelle *Covivio Inside* diffusée par email auprès de tous les collaborateurs du Groupe.

En matière d'offres RH et d'expérience utilisateur, Covivio continue de s'adapter. Les tickets restaurant sont désormais tous dématérialisés grâce à une application dédiée et les collaborateurs français ont pour la première fois pu signer leur courrier d'attributions d'actions gratuites en y apposant leur signature électronique.

Un coaching digitalisé accessible à tous

Covivio participe à la démocratisation du coaching et propose à tous les collaborateurs français qui le souhaitent un coaching à distance avec son partenaire Moovone. Cette offre sur-mesure permet au collaborateur d'être accompagné pendant 8 séances par un coach en visioconférence. Un rendez-vous RH est prévu en amont afin de définir avec le collaborateur ses axes de développement. Une fois cette étape réalisée, le collaborateur peut choisir son coach sur la plateforme Moovone et débiter son coaching. Les échanges, strictement confidentiels, aboutissent à la construction de plans d'actions à la fin de chaque séance et des fiches-outils sont également mises à disposition. À la fin du parcours, un entretien avec le HRBP (*human resources business partner*) et le manager N+1 permet de faire le bilan du coaching. MoovOne, a ainsi accompagné 7 collaborateurs en 2020 et 7 autres collaborateurs se sont inscrits en 2021 pour suivre ce coaching.

Le digital permet également de mettre à disposition des collaborateurs des outils afin de prévenir les risques psycho-sociaux et privilégier les pauses bien-être. L'application MyMentalEnergy Pro, en service depuis 2018, propose des vidéos et conseils pour mieux gérer son stress. Une formation sur le droit à la déconnexion et un chatbot intitulé « Chatbot Yogist », permettant de réaliser des séances de yoga sur chaise, ont été proposés au deuxième semestre 2020.

2.5.2.4 Retenir les talents

2.5.2.4.1 S'engager pour le bien-être des collaborateurs

L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire et la santé-sécurité des collaborateurs a été une préoccupation constante (2.5.1). Parallèlement, Covivio poursuit son engagement en faveur de la Qualité de Vie au Travail (QVT), dans le cadre notamment de l'accord Qualité de Vie au Travail, signé en 2014 et reconduit en 2018, instaurant de nombreux outils en France :

- une commission *ad hoc* composée des élus du CSSCT, des Délégués syndicaux, de la direction et de représentants des Cadres (réunie 5 fois en 2020)
- une cellule d'écoute téléphonique, accessible 24h sur 24 et 7 jours sur 7 par le biais d'un numéro d'appel gratuit, et animée exclusivement par des psychologues diplômés
- des entretiens de suivi de la charge de travail tous les semestres.

En Allemagne, la Direction des Ressources Humaines a mis en place une procédure de gestion des conflits, en collaboration avec les représentants du personnel. Strictement confidentielle, cette procédure prévoit un système de médiation entre la ou les personnes concernées, piloté par le Directeur des Ressources Humaines, épaulé par un représentant du personnel. L'existence de cette procédure a été largement communiquée aux collaborateurs et a permis de résoudre quelques cas de conflits avec succès.

En 2018, Covivio a pérennisé le télétravail au travers d'un accord collectif permettant à chaque collaborateur français éligible (CDI et CDD bénéficiant de 6 mois d'ancienneté) de télétravailler 5 jours par mois, depuis son domicile ou des tiers lieux, soit de manière fixe (un jour fixé dans la semaine), soit de manière flexible (sur décision du collaborateur, avec délai de prévenance de 24h). Fin 2019, le télétravail concernait 76% de la population éligible (versus 64% à fin 2018) – la fourchette dans les entreprises du secteur privé pratiquant le télétravail se situant entre 30% et 60% de télétravailleurs – pour une moyenne se situant entre 3 et 4 jours télétravaillés par mois. En 2020, le télétravail est devenu le mode de travail privilégié compte tenu de la crise sanitaire et son intégration à long terme dans les modes de fonctionnement ne fait plus débat. Inscrit dans le procès-verbal des Négociations Annuelles Obligatoires (NAO) 2020, un nouvel accord sera signé en 2021 afin d'étendre la pratique du télétravail à 2 jours par semaine.

En Italie, le télétravail sera mis en place de manière pérenne à hauteur d'une journée par semaine dès la fin de la crise sanitaire. En Allemagne, ce dispositif existe déjà, et est utilisé dans le cadre de la facilitation de l'équilibre vie professionnelle – vie personnelle ; les collaborateurs y sont éligibles au cas par cas en commun accord avec leur manager.

En France, une subvention (à hauteur de 50% et dans la limite de 100 €) a été accordée à chaque salarié pour tout achat d'un équipement de bureau (chaise, bureau, écran, clavier etc.). Un casque au choix sera également distribué à chaque salarié début 2021 afin d'apporter plus de confort dans la pratique du télétravail au quotidien. En Allemagne, une contribution de 60 € a été proposée afin de permettre aux collaborateurs de mieux s'équiper. Au total, plus de 200 salariés ont pu bénéficier de cette aide.

En France, les collaborateurs bénéficient d'une couverture santé supplémentaire (mutuelle) financée par Covivio à hauteur de 75% pour les non-cadres et 65% pour les cadres, et d'un maintien de leur salaire dès le premier jour d'absence pour arrêt maladie. En Italie, l'assurance santé des collaborateurs inclut désormais de nouveaux services tels que le transport en ambulance.



Les entretiens de suivi de la charge de travail

Prévus dans le cadre de l'accord relatif à l'Aménagement et à la Réduction du Temps de Travail du 25 novembre 2014, les entretiens de mi-année réalisés en France permettent de formaliser une alerte en cas de surcharge de travail, s'inscrivant ainsi dans les dispositifs de prévention du stress et des risques psychosociaux. En 2020, 37% des entretiens ont fait état d'une surcharge de travail occasionnelle en cours d'année, 10% de manière régulière (en baisse par rapport à 2019). La Direction des Ressources Humaines partage avec les représentants du personnel, au sein de la Commission QVT, une synthèse des alertes relevées, leur niveau de gravité, ainsi que les plans d'actions mis en place.

Les entretiens menés avec la Direction des Ressources Humaines ou avec le *management* permettent également à certains collaborateurs d'identifier les contraintes de leur vie personnelle pouvant avoir un impact sur leur vie professionnelle, et en particulier les problématiques liées à la charge régulière ou permanente de parents en perte d'autonomie. Au travers d'une plateforme prévoyance-frais de santé, les collaborateurs peuvent avoir accès à toute l'information et aux contacts sociaux adaptés dans ce type de situation.

2.5.2.4.2 Rémunérer les performances

En France et en Italie, la politique d'attribution des parts variables intègre la notion de performance individuelle, en s'appuyant sur le niveau de réalisation des objectifs déterminés lors de l'entretien annuel. Il s'agit de rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, la mesure de sa contribution aux performances du Groupe. En France, 100% des collaborateurs en CDI sont éligibles à une rémunération variable. En Italie, les primes ont concerné 77% des effectifs en 2020.

En Allemagne, un nouveau modèle de rémunération des salariés a été mis en place en 2017, incluant la possibilité d'avoir accès à une rémunération variable, et rejoignant la politique de rémunération des performances établie au sein de Covivio. Cet accord a été négocié et approuvé par les instances locales de représentation du personnel. Les collaborateurs ont pu choisir d'adhérer à ce nouveau modèle ou de rester couvert par l'ancien accord de branche. En 2020, 80% des collaborateurs disposent d'une rémunération variable. Au 31 décembre 2020, 92,5% de l'effectif était couvert par l'un de ces deux accords collectifs (seuls quatre managers dirigeants ne sont pas couverts en raison d'un statut contractuel différent).

Les dispositifs d'intéressement, de participation et d'épargne salariale ont été déployés au sein de l'UES France dans le cadre des accords collectifs existants. Au titre de l'année 2019, un intéressement moyen représentant 9,76% du salaire annuel moyen a été versé aux bénéficiaires en 2020. 90% de ces bénéficiaires ont opté pour un placement partiel ou total sur le Plan Épargne Groupe, et 84% ont opté pour un placement en titres Covivio, ce placement donnant lieu à un abondement supplémentaire de la part du groupe, afin d'encourager l'actionnariat salarié.

En 2020, au niveau européen, 87% des collaborateurs ont également bénéficié d'une attribution d'actions gratuites de la société.

2.5.2.5 S'engager en faveur de la diversité et de l'égalité

Signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011, Covivio inscrit sa politique RH dans les objectifs de ces accords, en particulier via l'analyse systématique des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, à compter d'un positionnement inférieur à 5% de la médiane. Deux membres du personnel ont été concernés par une mesure salariale adaptée à la suite de cet examen en 2020. La note de Covivio sur l'Index

Égalité Femmes Hommes mis en place en France en 2020 est de 93. Un processus similaire d'examen de potentielles inégalités a été mis en place en Italie en 2017 : les seuls écarts identifiés proviennent d'un écart d'ancienneté moyenne entre les hommes et les femmes, impliquant un écart de rémunération compte tenu des règles édictées par la Convention collective.

En France, la répartition de l'effectif reste stable (56% de femmes au 31 décembre 2020). Les femmes sont désormais plus nombreuses au sein de la population managériale : 51,7% des managers sont des femmes au 31 décembre 2020, et la part des femmes au sein du Comité de direction français de Covivio est de 40%. En Allemagne, les effectifs montrent une quasi-parité entre hommes et femmes, représentant respectivement 52% et 48% des salariés. La part de femmes managers progresse (34% des managers du Groupe sont des femmes), confirmant les progrès effectués depuis 2016 (+ 11 points). En Italie, l'effectif est à 52% masculin, et les femmes représentent 41,7% des managers.

Le Comité Exécutif de Covivio, instance européenne de direction, comprend 36% de femmes, et est en augmentation par rapport à 2019 à la suite du départ de Marcus Bartenstein et de la nomination de Barbara Pivetta.

Le Programme Ex-Aequo a pour but de promouvoir, à l'échelle européenne, l'égalité des chances entre hommes et femmes

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du Groupe, Covivio anime, depuis 2017, le programme Ex-Aequo. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

- des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité homme-femme, au travers de sondages et de réunions internes d'information
- un programme de mentoring, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de direction européenne. 22 femmes françaises, italiennes et allemandes bénéficient aujourd'hui de ce programme.

En matière de recrutement, le suivi des candidatures et convocations en entretien d'embauche fait l'objet d'une analyse, afin d'assurer la diversité des profils considérés pour chaque poste. Dans l'ensemble du Groupe, tous les processus de recrutement doivent présenter au moins une candidature de chaque sexe, et le guide du recruteur, à destination des recruteurs RH et des managers, vient rappeler les principes de non-discrimination à l'embauche et les réglementations en la matière. Les recruteurs au sein de la DRH France suivent une formation à la lutte contre la discrimination à l'embauche tous les 3 ans. En Allemagne, à la suite d'une décision de la Cour Constitutionnelle allemande, Covivio ajoute désormais le terme « Divers » à ses offres d'emploi : « Titre de l'offre (Homme/Femme/Divers) ». Covivio affirme ainsi ses valeurs en termes de lutte contre les discriminations, en l'occurrence vis-à-vis des personnes transgenres.

À compétences égales, Covivio favorise les candidats en situation de handicap. Au 31 décembre 2020, Covivio emploie en France 1,3%, en Italie 4% (contre 2,7% en 2019) et en Allemagne 4,3% de travailleurs en situation de handicap, et favorise leur emploi indirect en faisant appel à des ESAT (établissements et services d'aide par le travail) ou à des Entreprises Adaptées pour des prestations d'événements (buffets solidaires, audit déchets, etc.). Un plan d'action Handicap 2021 a été conçu à la suite de l'intervention d'un cabinet externe fin 2020 et 2 référentes Handicap ont déjà été nommées au sein de la DRH et de la Direction du Développement Durable.

En 2020, aucune plainte en lien avec des problématiques de discrimination n'a été émise auprès du Déontologue. Le dispositif d'alerte mis en place couvre également les questions de harcèlement et de discrimination de tous types, et protège les lanceurs d'alerte. Un double référent sur le harcèlement sexuel a également été nommé (l'un au sein du Comité d'Entreprise, l'autre au sein de la Direction des Ressources Humaines) dans le cadre de la Loi Travail 2017, et permet de multiplier les canaux possibles d'alerte et d'intervention.

En Allemagne, une attention particulière est portée à la vie familiale. Qu'il s'agisse de la mère ou du père, les parents peuvent bénéficier d'un aménagement du temps de travail durant leur congé parental et opter pour un temps partiel. 100% des salariés retrouvent leur poste à la fin de leur congé parental et peuvent bénéficier, s'ils le souhaitent, d'une modification de leurs horaires de travail. Le télétravail peut également être mis en place, au cas par cas, selon la situation du collaborateur. L'emploi du temps peut également être rendu flexible pour les parents d'enfants de moins de 16 ans.

En France et en Italie, où l'environnement national est plus favorable à la garde en collectivité et où l'offre est plus complète, des dispositifs ponctuels sont mis en place pour favoriser l'équilibre des temps de vie, comme le dispositif Flexicrèche, accueil d'urgence en cas de problématique de garde d'enfants, dans la limite de 15 jours par an. Le partenariat avec Flexicrèche s'est poursuivi en 2020 via l'offre « Summer Camps » dédiée la garde d'enfants pendant la période estivale. En France, le congé maternité est de 16 semaines et peut être complété avant l'accouchement d'un congé pathologique de 14 jours. À partir de juillet 2021, le congé paternité passera à 28 jours et Covivio a d'ores et déjà acté que le salaire des hommes concernés serait maintenu à 100% pendant toute la durée de ce congé. Par ailleurs, le congé parental permet aux parents d'un enfant de moins de 3 ans de bénéficier d'un temps partiel jusqu'aux trois ans de l'enfant, ou d'une suspension de leur contrat de travail à temps complet pour la durée de leur choix (100% des parents faisant ce

choix retrouvent leur poste au sein de Covivio au terme de leur congé parental). Lorsqu'un parent souhaite conserver le bénéfice d'un temps partiel au-delà des trois ans de son enfant, il peut en faire la demande ; chez Covivio, toutes les demandes en ce sens ont été acceptées. En Allemagne, un dispositif nommé BUK permet de concilier la vie familiale et la vie professionnelle, en accompagnant les collaborateurs à trouver des solutions de garde d'enfant ou d'accompagnement de parents âgés.

En France, les collaborateurs revenant à la suite d'une absence d'une durée supérieure à 3 mois (maladie, congé maternité) sont accompagnés afin de faciliter leur retour. Un entretien RH est notamment organisé pour échanger sur leurs conditions et rythme de travail. À la suite de cet entretien, un aménagement des horaires ou l'intervention d'un ergonome peuvent être organisés afin de répondre aux besoins du collaborateur.

En matière d'accompagnement des seniors dans l'emploi, Covivio a mis en place un entretien systématique avec la Direction des Ressources Humaines dans l'année du 55^e anniversaire, entretien renouvelé tous les ans pour les salariés qui le souhaitent, permettant de faire le point sur le poste de travail, les évolutions souhaitées et les actions à mettre en place, en matière d'ergonomie par exemple. En 2020, 100% des seniors ont été conviés à cet entretien et 33% ont souhaité être reçus (les collaborateurs seniors souhaitent de manière générale réaliser cet entretien tous les deux ans et non chaque année). Par ailleurs, Covivio permet aux salariés de plus de 55 ans de bénéficier d'un temps partiel avec des cotisations retraite maintenues sur une base correspondant au temps plein. Quatre salariés ont bénéficié de ce dispositif en 2020, soit près de 13% de l'effectif senior. Un accord relatif aux Séniors favorisant le maintien dans l'emploi des salariés âgés et la préservation de leurs conditions de travail a été signé en 2020. Un Compte Épargne-Temps (CET) Senior à destination des salariés âgés de 55 ans et plus leur permettra d'anticiper leur départ en retraite.

2.5.3 Autres enjeux identifiés lors de la cartographie des risques RSE

Même s'ils ne ressortent pas dans la sélection des risques considérés comme majeurs (2.5.2), les sujets traités en 2.5.1. et 2.5.3 constituent des enjeux importants pour Covivio. En particulier, la richesse du dialogue social, ou encore les enjeux relatifs à la réduction de l'empreinte environnementale du groupe.

2.5.3.1 Garantir un dialogue social transparent

Covivio et ses filiales entretiennent un dialogue permanent avec les instances représentatives du personnel, de manière transparente et constructive.

En France, la négociation des Accords collectifs se fait avec les Délégués syndicaux : trois organisations syndicales sont représentées en 2020 au sein de Covivio (CFE CGC, CFDT, CFTC). Les Délégués du Personnel sont en charge des questions et éventuelles problématiques individuelles. Tous les élus sont « protégés » par le droit du travail, y compris après le terme de leur mandat, et ne peuvent faire l'objet de sanctions que sur autorisation de l'État. Ils disposent d'une grande liberté de parole et de temps dédié à leurs responsabilités d'élus.

Le Comité Social et Économique (CSE)

Le CSE est composé de 11 membres titulaires élus par le personnel. Il siège depuis le 1^{er} janvier 2020 et intègre, en plus des missions de l'ancien Comité d'Entreprise, les missions des « Délégués du personnel » et du CHSCT, rendant ainsi plus lisible pour les collaborateurs leur représentation auprès de la Direction Générale. Le CSE gère et décide en autonomie de l'allocation d'un budget équivalent à 2% de la masse salariale, en vue de financer des activités sociales et culturelles pour les collaborateurs de Covivio.

En France en 2020, lors de sept réunions du Comité Social et Économique, les partenaires sociaux ont été informés et consultés sur les mesures sanitaires liées à la pandémie comme évoquée en 2.5.3.1 mais aussi sur la politique sociale du Groupe, sur la situation économique et financière, ainsi que sur les orientations stratégiques et leurs impacts sociaux (évolution des métiers et des compétences notamment). Un accord à durée déterminée relatif aux mesures d'urgence en matière de congés payés, de durée du travail, et de jours de repos afin de faire face aux conséquences économiques, financières et sociales de la propagation du Covid-19 a été signé en mars 2020.

Depuis plusieurs années, Covivio obtient un accord des Délégués Syndicaux sur les salaires dans le cadre des Négociations Annuelles Obligatoires (NAO), qui doivent couvrir les champs définis par la loi : principalement la rémunération et le partage de la valeur ajoutée, mais aussi le temps de travail, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la qualité de vie au travail. En 2020, plusieurs mesures ont été conclues ou reconduites dans ce cadre, et notamment l'attribution collective d'actions gratuites malgré la crise, pour récompenser l'implication des équipes. Dans le cadre des mesures favorisant l'équilibre des temps, il a été par ailleurs décidé en 2020 que le 31 décembre ne serait pas travaillé. Un accord à durée déterminée sur le versement d'une prime exceptionnelle de pouvoir d'achat de 1 000 € a également été décidé en janvier 2020.

Parallèlement, deux autres accords ont été conclus : un accord sur la mise en place d'un système d'astreinte rémunérée et désormais étendu à toute l'UES et un accord relatif aux Séniors, favorisant le maintien dans l'emploi des salariés âgés et leur permettant d'anticiper leur départ en retraite grâce à un CET (Compte Épargne Temps).

En Allemagne, le dialogue social s'organise à travers différents canaux. Comme en France et en Italie, l'article 9 de la Constitution allemande garantit aux entreprises et à leurs salariés la liberté d'adhérer ou non à une association professionnelle ou à un syndicat. Tous les mois, une réunion est organisée entre le *management*, le Directeur des Ressources Humaines et les instances représentatives du personnel afin d'échanger sur différents sujets. Les responsables de département sont en charge de relayer les informations relatives aux potentielles évolutions des conditions de travail. L'intranet fournit également l'ensemble des informations liées aux accords collectifs, aux principes éthiques, aux principales cessions et acquisitions réalisées par l'entreprise, ou encore à la stratégie et à l'actualité de Covivio. En 2020, 3 accords collectifs ont été conclus en Allemagne : un accord réglementaire pour la phase de test d'utilisation de l'outil informatique Lanes & Plans qui permet de réserver des chambres d'hôtels et des vols ainsi que le remboursement des frais de voyage, un accord sur la mise en œuvre de nouveaux systèmes informatiques et un accord sur le travail à distance. En Allemagne, la négociation collective sur le salaire (20% du périmètre) a été conclue en août 2020.

2.5.2.3 Progresser ensemble

Covivio se veut exemplaire dans son fonctionnement quotidien, en appliquant les meilleures pratiques permettant de réduire l'empreinte environnementale de l'ensemble de ses implantations. Cette dynamique fait partie intégrante de la politique de développement durable du Groupe et s'appuie sur l'adhésion de chaque collaborateur.

2.5.2.3.1 Un bilan gaz à effet de serre européen

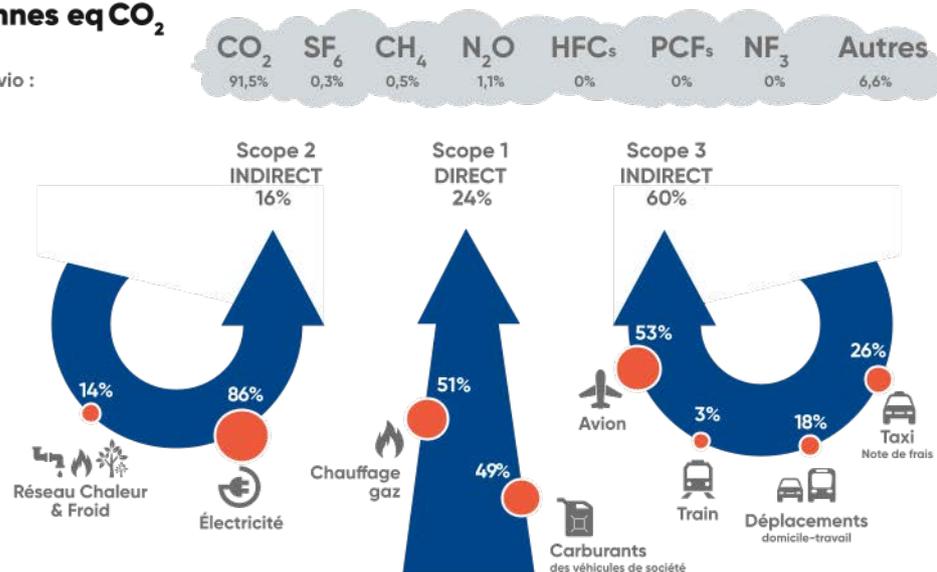
Ralentissement de l'activité dans les immeubles, télétravail, déplacements réduits, la crise sanitaire internationale a eu en 2020 des répercussions importantes sur les éléments entrant dans le calcul du bilan des gaz à effet de serre (GES). Afin de ne pas présenter des résultats faussés par ces conditions exceptionnelles, le bilan GES présenté ci-après concerne l'année 2019. Il est calculé sur la base du tableau bilan carbone V7 de l'ADEME.

Les résultats sont présentés selon les trois périmètres d'émissions distingués par le *GHG Protocol*, standard reconnu au plan international :

- scope 1 – émissions directes liées à la combustion d'énergies fossiles utilisées pour les bâtiments ou les véhicules de l'entreprise. Pour Covivio, cela correspond à la consommation de gaz naturel (90 teqCO₂/an) et de carburant des véhicules de service ou de fonction, mis à disposition par l'entreprise (372 teqCO₂/an)
- scope 2 – émissions indirectes liées à l'achat d'électricité et de chaleur/froid issus de réseau de chaleur : pour Covivio, cela correspond à la consommation d'électricité (308 teqCO₂/an) et aux réseaux de froid et de chaud (197 teqCO₂/an)
- scope 3 – autres émissions indirectes notamment le transport de personnes. Pour Covivio, elles correspondent principalement aux déplacements inhérents à l'activité (435 teqCO₂/an), ainsi qu'aux déplacements domicile-travail (1 324 teqCO₂/an). Les émissions domicile/travail prennent en compte le mode de transport de chaque collaborateur, le type d'énergie lorsqu'un véhicule à moteur est utilisé, ainsi que le kilométrage réel.

Total : 537 tonnes eq CO₂

Décomposition Covivio :



Pour la deuxième année consécutive, l'empreinte carbone moyenne par collaborateur du Groupe en Europe était en diminution en 2019, à un niveau de 2,74 teqCO₂ (2,88 teqCO₂ en 2018). Pour réduire son empreinte carbone, Covivio a mis en place différentes mesures : rédaction de Plans de Mobilité en France et en Allemagne, mise à disposition de véhicules électriques en Allemagne et en Italie, réduction des consommations de l'immeuble.

Pour leurs déplacements domicile-travail et professionnels, les collaborateurs français sont sensibilisés et incités à recourir aux transports en commun, via par exemple la prise en charge de 80% de l'abonnement au pass navigo pour les collaborateurs de région parisienne. Les trajets professionnels nécessitant moins de trois heures de train ne peuvent être effectués en avion et ceux de plus de 250 km ne peuvent être effectués en voiture. Pour les déplacements en taxi, une convention a été passée avec la compagnie G7 afin de favoriser le recours à des véhicules hybrides ou électriques ; cette compagnie s'est notamment rapprochée de l'association Reforest'action en prenant l'engagement de planter un arbre toutes les 10 courses (« G7 Green »). Le remboursement des indemnités kilométriques pour les personnes se rendant au bureau à vélo et la mise à disposition de locaux vélos sécurisés à Paris et à Metz permettent également d'orienter les collaborateurs vers des modes de déplacement plus respectueux de l'environnement.

2.5.2.3.2 Des locaux exemplaires

Dans ses implantations les plus récentes, en France et en Allemagne, Covivio recourt à des aménagements flexibles mettant l'accent sur le bien-être et la convivialité, propices à un travail collaboratif et créatif.

En France, les locaux occupés par Covivio au 30, avenue Kléber, à Paris, ont fait l'objet, en 2017, de la construction d'une serre agricole dans la cour de l'immeuble. Le volet agriculture urbaine a été confié à la société Topager, tant pour la conception et la mise en place des différentes essences plantées et semées, que pour le suivi et l'entretien. Cette serre constitue, en outre, un formidable outil de sensibilisation aux enjeux touchant à la présence de la nature en ville. Des réunions de sensibilisation ont été organisées avec Topager pour présenter les plantations aux salariés, les premières récoltes et expliquer l'importance de la biodiversité en ville.

Par ailleurs, afin d'accroître le bien-être des collaborateurs, un service de conciergerie gère l'animation des locaux à Paris et à Metz. Des paniers de fruits sont également mis à disposition des collaborateurs en France et en Allemagne.

Les salariés sont de plus en plus demandeurs d'actions concrètes de la part de l'entreprise en faveur de l'environnement et de la société en général. L'engagement de Covivio en matière de développement durable repose sur l'adhésion de chacun, à la fois dans l'exercice de son métier et dans des gestes citoyens qui s'imposent progressivement comme autant de réflexes.

Les initiatives concrètes et nombreuses en ce domaine contribuent à la fierté d'appartenance à l'entreprise :

- certifications environnementales des immeubles sièges : HQE pour l'immeuble Le Divo à Metz, BREEAM In-Use pour les immeubles des 30 et 10 avenue Kléber à Paris et BRaVe BB pour Milan Cornaggia
- contrat d'électricité 100% verte pour les implantations italiennes et présence de panneaux photovoltaïques sur le siège d'Oberhausen (Allemagne)
- travaux d'amélioration énergétique sur différentes implantations : chauffage et climatisation plus performants, éclairage LED, détecteurs de présence dans les parties communes...

- installation d'équipements de mesure de la qualité de l'air sur le siège milanais
- tri des déchets et recyclage de 100% des papiers et cartons, collecte et recyclage des capsules de café, collecte du toner des imprimantes, des piles et bouchons plastiques (en vue de leur valorisation), extension progressive du tri aux autres déchets (métal, plastique...)
- gâchis alimentaire évité *via* la redistribution aux collaborateurs de préparations et plats non consommés à l'issue de réunions
- recours maximal à des produits d'entretien et nettoyeurs bénéficiant d'un Ecolabel
- économies d'eau grâce à la mise en place de chasses d'eau double flux
- suppression des bouteilles d'eau en plastique et mise en place de fontaines à eau
- distribution de gourdes en plastique recyclé
- dans le cadre de sa politique papier, lancée en 2013, 100% du papier utilisé dans les imprimantes de Covivio est certifié PEFC (papier issu de forêts gérées durablement), et bénéficie de l'Ecolabel européen (prenant en compte le cycle de vie complet du produit, sa qualité et son usage). Cette politique papier s'applique à toutes les impressions et les publications externes administratives ou commerciales.

Un audit déchets des locaux accueillant les équipes parisiennes de Covivio a été réalisé en décembre 2019, avec l'aide d'une entreprise adaptée, Cèdre, employant 74 salariés en situation de handicap (ce qui a permis de faire travailler l'équivalent d'un peu plus d'un salarié en situation de handicap durant la période de l'audit, qui a duré une semaine).

Cette étude a révélé un potentiel de recyclage supplémentaire de 30% en volume et de 10% en poids. Des actions de sensibilisation au tri sélectif et au gâchis alimentaire ont été mises en place courant 2020 auprès du personnel et complètent les actions déjà réalisées en ce domaine durant la semaine européenne du développement durable 2019. Un guide relatif au tri des déchets au quotidien, réalisé en interne, a été diffusé aux salariés en 2020.

2.5.2.3.3 Des collaborateurs sensibilisés

La conduite du changement s'appuie sur un dispositif complet d'actions. Parmi celles-ci, citons les articles de sensibilisation régulièrement diffusés *via* l'Intranet du Groupe, ou encore les Covivio Meetings (Green ou Innovation), consistant en des réunions bimensuelles de sensibilisation et d'information sur le développement durable, *via* divers sujets liés aux métiers de Covivio. Des experts (start-up, bureaux d'études, avocats, associations, collectivités, etc.) de sujets RSE (constructions bas carbone, outils numériques, nouveaux labels, biodiversité, résilience...), ou de sujets innovation (nouveaux usages, intelligence artificielle...) sont invités à présenter des solutions novatrices, des concepts nouveaux ou encore des résultats d'études commandées par Covivio (flexibilité énergétique, trajectoire carbone...).

Au cours de l'année 2020, ces Covivio meetings ont eu lieu en visioconférence ; en 2019 et 2020, les sujets ont concerné la résilience territoriale parisienne avec la Mairie de Paris, les labels relatifs à la qualité de vie au travail/santé/bien-être et carbone, la Réglementation Environnementale 2020, la finance durable, etc. avec des audiences importantes (de 50 à plus de 100 participants).



En 2020, la semaine du Développement Durable s'est transformée en Quinzaine et a eu lieu au mois de septembre/octobre, en lieu et place du traditionnel mois de juin. Le contexte n'a pas permis l'organisation d'événements physiques, comme les années passées, mais de nombreux articles de sensibilisation sur divers sujets (la résilience climatique et le biomimétisme notamment) ont été publiés.

De manière générale, chaque nouvel arrivant est sensibilisé à la RSE notamment à l'occasion de la journée d'intégration à laquelle il participe au cours des semaines qui suivent son arrivée.

Tout au long de l'année, des actions ponctuelles de sensibilisation et d'engagement des collaborateurs sont mises en place :

- collecte solidaire de jouets organisée sur les sites parisiens avec l'association Rejoué, qui emploie des travailleurs en insertion. 24 kg de jouets ont été ainsi collectés fin 2020 (15 kg fin 2019) à l'occasion des fêtes de Noël, et pour la troisième année consécutive
- collecte au profit des Restos du Cœur
- collecte de peluches et de pièces jaunes
- plantation en 2019 de 924 arbres avec Reforest'Action pour le premier anniversaire de Covivio en juin 2019 (924, comme le nombre de collaborateurs au sein du Groupe au moment de cette action soit, selon cet organisme, 534 996 km en voiture compensés)
- actions en lien avec les semaines nationales/européennes/internationales : par exemple, lors de la semaine de la réduction des déchets, animation en 2019 autour du compostage dans la serre agricole, et en 2020, distribution d'un guide sur le tri des déchets
- partenariat avec Bilum, entreprise qui donne une seconde vie aux matières, dans le cadre de la récupération de bâches publicitaires du projet Silex2. 140 trousseaux ont ainsi été confectionnés en 2019
- animations dans l'espace Wellio de Marseille : Mise en avant d'organisations ou de start-up locales au travers d'*afterwork* telles que Plastic Odyssey ou encore Lemon Tri, collectes de jouets, librairie collaborative, etc.

- en Italie en 2019, visites des locaux par les enfants des collaborateurs de Rome et de Milan, avec action de sensibilisation au développement durable par une ONG
- en Italie toujours, participation à la campagne internationale *Clean Up The World* en septembre 2019, et au nettoyage des quartiers d'implantation de Covivio, ou autour d'écoles (2 à Milan et 2 à Rome).

2.5.2.3.4 Des solutions IT exemplaires

Dans le cadre de la transformation numérique de l'entreprise, Covivio adopte des solutions IT (technologies de l'information) innovantes, afin de permettre une meilleure fluidité et fiabilité de l'information à l'échelle européenne, et œuvre ainsi au rapprochement de ses trois pays d'implantation. Pour cela, le recours à des outils collaboratifs conviviaux (notamment SharePoint, Teams, Onenote etc.) est généralisé sur l'ensemble des implantations. Les équipements de visioconférence ont été modernisés, facilitant les échanges entre les différents services/entités d'une part, et favorisant la réduction du nombre de déplacements d'autre part. De même, la bascule engagée vers le cloud et la mutualisation de certaines ressources à l'échelle européenne participent à la réduction de l'empreinte énergétique et carbone du Groupe.

En France, les imprimantes multifonctions ont été remplacées, en 2018, par des équipements plus modernes et plus écologiques. Leur nombre total a été réduit et les imprimantes individuelles ont été supprimées. Plusieurs processus ont déjà été dématérialisés. Un reporting des impressions, mis en place en 2012, permet de suivre les impacts des initiatives intervenues en ce domaine (baisse du nombre d'impressions de 22% en 6 ans).

La sécurité des données constitue quant à elle un risque identifié comme majeur dans le cadre de la réalisation de la cartographie des risques menée en 2018 (2.6.3). Enfin, un plan de continuité d'activité est également mis en œuvre et testé périodiquement (2.6.3.1).

La direction des Systèmes d'Information met également en place, début 2021, un nouveau plan anti-phishing (cyberattaques visant à récupérer des données personnelles pour en tirer profit) sous la forme d'un document permettant aux collaborateurs d'identifier ce genre d'attaques et, *in fine*, de les éviter.

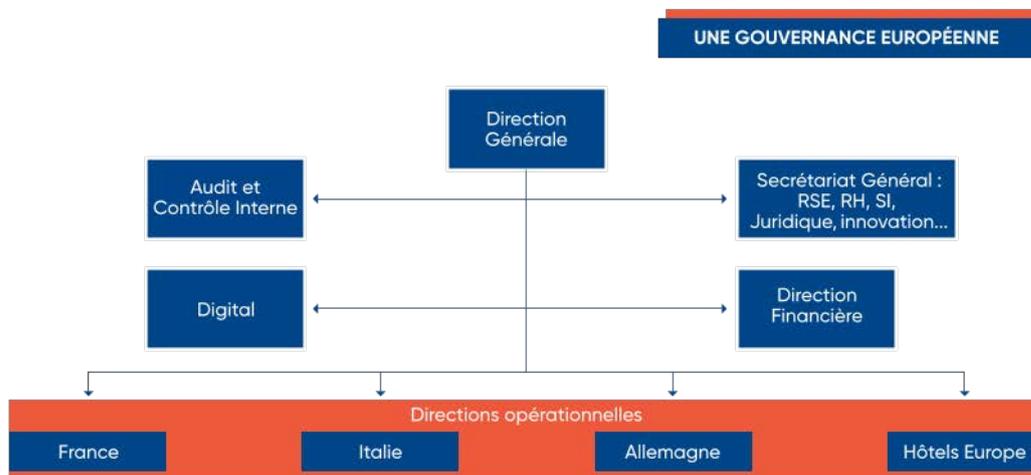
2.6 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence

Depuis plusieurs années, Covivio est l'un des leaders européens de son secteur, position renforcée notamment par la fusion-absorption de sa filiale italienne Beni Stabili, réalisée le 31 décembre 2018 et ayant donné lieu à la création d'une succursale en Italie et l'admission de ses actions aux négociations sur le marché MTA (Mercato Telematico Azionario) de la bourse de Milan, en parallèle de la cotation de ses titres sur le compartiment A d'Euronext Paris. La gouvernance de Covivio s'est adaptée à ce statut afin d'être en mesure de répondre efficacement aux enjeux auxquels il donne lieu. L'analyse de la cartographie des risques RSE ne place pas les risques relatifs à la gouvernance parmi les risques les plus sensibles pour le groupe. Toutefois, Covivio entend poursuivre sa volonté de bénéficier d'une gouvernance efficace et adaptée à la stratégie de l'entreprise. Ainsi la direction exécutive et non-exécutive de Covivio évolue en permanence et s'adapte à l'évolution de l'entreprise et de ses filiales, avec un objectif de performance et d'agilité. Elle est synthétisée dans les schémas ci-après.

Actionnariat et organisation du Conseil d'Administration et de ses comités



Organigramme simplifié de la direction exécutive européenne



Ce chapitre 2.6 s'intéresse à l'organisation de la gouvernance de l'entreprise, ainsi qu'aux principales exigences qu'elle s'impose qui sont l'éthique et la transparence. Les autres risques portant sur la gouvernance mais sortant du champ de la RSE sont détaillés au chapitre 1 du document d'enregistrement universel.

Un engagement fort des instances de gouvernance lors de la crise sanitaire

Pour faire face à la crise, une organisation exceptionnelle a été mise au point tant au niveau du Conseil d'Administration que de la Direction Générale. En 2020, le Conseil a tenu trois réunions extraordinaires (avril, juin, décembre) dédiées à la gestion de la crise en plus de ses réunions ordinaires, avec un taux d'assiduité moyen de 93%.

À la décision unanime du Conseil, les Administrateurs ont décidé de reverser la totalité de leur rémunération liée à ces réunions extraordinaires à la Fondation Covivio. Le budget de cette Fondation a par ailleurs été porté de 300 à 500 K€ pour 2020 en vue de soutenir des initiatives en faveur de personnes fragilisées par la crise (2.4.1.2).

En plus des mesures de soutiens déployées pour ses clients directement affectés (2.2.2) ainsi qu'au personnel soignant, les membres du Comité Exécutif ont renoncé également à une semaine de congés au profit de la Fondation Covivio.

Indicateurs clés de performance relatifs à la gouvernance (au 31/12/2020)

15
ADMINISTRATEURS

60%
D'ADMINISTRATEURS
INDÉPENDANTS

40%
DE FEMMES

UNE GOUVERNANCE EFFICACE ET ADAPTÉE À LA STRATÉGIE DE L'ENTREPRISE

0
CONTROVERSE

2
EPRA AWARDS
GOLD EN 2020

0
SOUTIEN À DES PARTIS
POLITIQUES

FRAUDE / ÉTHIQUE / CORRUPTION

1
CHARTRE ÉTHIQUE
EUROPÉENNE

100%
DES COLLABORATEURS FORMÉS
AUX RISQUES DE FRAUDE ET CORRUPTION

0
CONDAMNATION POUR
ACTE DE CORRUPTION

PROTECTION DES DONNÉES ENTREPRISE / SMART BUILDING

1
ASSURANCE CYBER
SOUSCRITE POUR LE GROUPE

3
DATA PROTECTION
OFFICERS EN EUROPE

1
CODE INTERNE
RGPD EUROPÉEN

2.6.1 Une gouvernance efficace et adaptée à la stratégie de l'entreprise

Plaçant la RSE au cœur de son *business model* et de sa stratégie de développement, les instances de gouvernance de Covivio intègrent les différents enjeux sociaux et environnementaux auxquels les activités de la société sont confrontées. La cartographie des risques RSE a mis en évidence l'importance pour Covivio de bénéficier, comme c'est le cas, d'une gouvernance efficace et stable.

2.6.1.1 Une structure de gouvernance efficace, conforme aux recommandations du Code Afep-Medef

Dès novembre 2008, Covivio a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. L'entreprise se réfère aujourd'hui à ce code, dans sa version actualisée publiée en janvier 2020, et s'appuie sur les travaux du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise, sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, de l'EPRA et du Code de déontologie de la Fédération des sociétés Immobilières et Foncières (FSIF).

Depuis 2013, Covivio a renforcé la proportion d'Administrateurs indépendants et la féminisation du Conseil, tout en veillant à conforter les compétences du Conseil, notamment en matière immobilière, juridique, environnementale/RSE et financière, ainsi qu'en termes d'expertise internationale et d'administration de sociétés cotées.

La synthèse des compétences et expertises des Administrateurs est présentée au paragraphe 4.3.2.1.3. du chapitre 4.3 du document d'enregistrement universel.

Ces progrès ont contribué à doter Covivio d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique et adaptée à la structure de son actionnariat, avec l'ambition de servir les intérêts à long terme de la société, de ses actionnaires, ses locataires, ses parties prenantes et ses salariés.

Ces efforts ont été salués par les analystes et les agences de notation, et couronnés, entre autres, par l'obtention du « Grand Prix du gouvernement d'entreprise 2018 » et le « Grand prix de la Compliance 2020 » décernés par l'AGEFI.

Le Conseil d'Administration s'attache régulièrement à adapter son Règlement Intérieur aux évolutions de gouvernance introduites par le Code Afep-Medef, dont les dispositions ont été actualisées en 2020 afin notamment d'intégrer :

- la fixation par le Conseil des objectifs de mixité femmes/hommes au sein des instances dirigeantes et d'arrêter les modalités de présentation au Conseil de leur mise en œuvre par la Direction Générale et des résultats obtenus
- la détermination par le Conseil d'un processus de sélection des Directeurs Généraux Délégués permettant de garantir jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats.

2.6.1.2 La gouvernance d'entreprise autour du Conseil d'Administration

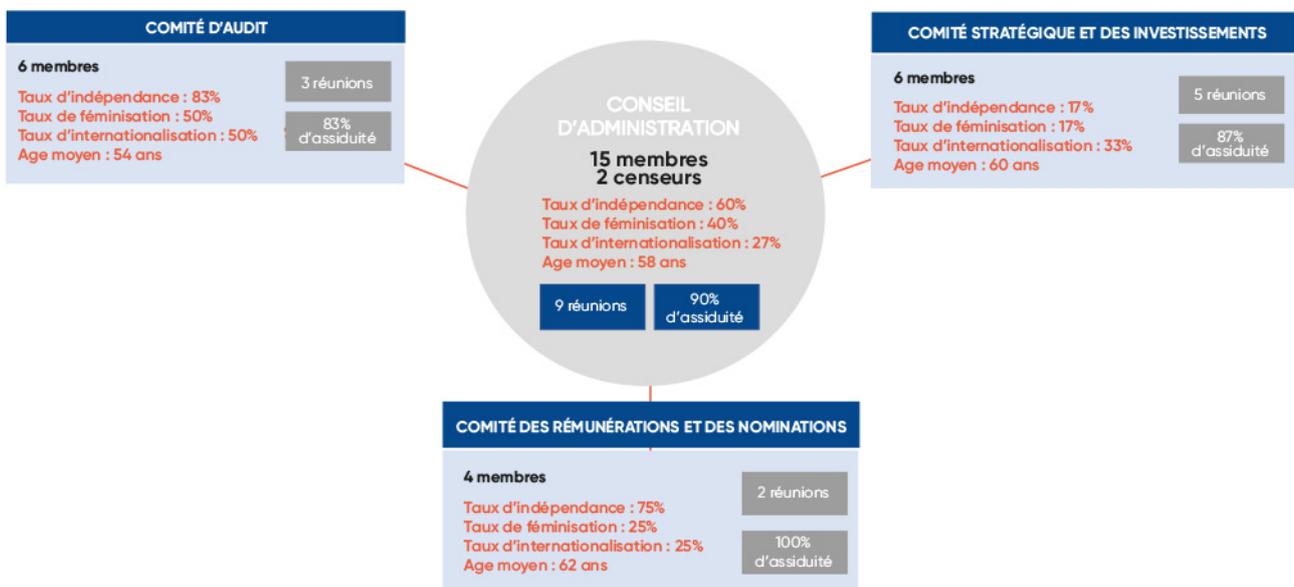
2.6.1.2.1 Composition et fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses Comités

La gouvernance de Covivio repose sur une structure à Conseil d'Administration, avec dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, garantissant ainsi un équilibre efficace des pouvoirs entre, d'une part, le Président, qui veille notamment au bon fonctionnement du Conseil d'Administration, et d'autre part, le Directeur Général, qui assure la gestion exécutive de la société. Le Président du Conseil d'Administration, également Administrateur indépendant, est le garant d'une animation transparente et efficace des instances de gouvernance. Ses échanges continus avec le Directeur Général, également Administrateur, contribuent à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité de ses réunions.

Le Conseil d'Administration, qui approuve les orientations stratégiques du Groupe et veille à leur mise en œuvre, accorde un intérêt particulier au suivi des performances RSE. Sa composition réunit des personnalités aux expériences et compétences complémentaires, avec une prépondérance d'Administrateurs indépendants, et une grande ouverture internationale.

Les séminaires stratégiques du Conseil d'Administration, tenus depuis 2015 à Berlin, Milan et Londres, ont permis par ailleurs aux Administrateurs de mieux appréhender les particularités locales de certains produits et marchés.

Trois Comités spécialisés



La composition détaillée du Conseil et de ses Comités, ainsi que la liste des mandats et fonctions exercés par chaque Administrateur en fonction au 31 décembre 2020 sont présentés au paragraphe 4.3.2.1. du document d'enregistrement universel.

2.6.1.2.2 Un Conseil d'Administration efficace

Le Conseil d'Administration procède annuellement à un débat sur son fonctionnement et sur celui de ses Comités, ainsi qu'à une évaluation formalisée, tous les trois ans au moins, de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires, en passant en revue périodiquement sa composition et celle de ses Comités, son organisation et les modalités de son fonctionnement. Trois évaluations formalisées ont été réalisées à la fin des exercices

2013, 2016 et 2019. Elles ont permis de vérifier que le Conseil d'Administration est jugé équilibré, efficace, dans une dynamique positive, et dispose de tous les outils nécessaires pour mener à bien sa mission. L'année 2020 a été mise à profit pour poursuivre la bonne dynamique actuelle et travailler sur les pistes d'amélioration proposées par les Administrateurs. Le Comité des Rémunérations et des Nominations a ainsi présenté au Conseil d'Administration diverses propositions portant sur la composition du Conseil, le contenu des débats et l'articulation entre les Comités, lequel a décidé de les mettre en œuvre. Le détail de ces propositions est présenté au paragraphe 4.3.2.2.6.3. du document d'enregistrement universel.

Le Comité Social et Économique a désigné deux de ses membres pour le représenter aux séances du Conseil d'Administration. Ils assistent, avec voix consultative, à toutes les séances du Conseil et reçoivent les mêmes documents que ceux remis aux Administrateurs.

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021 des résolutions relatives aux renouvellements du mandat d'Administrateur de la société Predica, représentée au Conseil par Jérôme Grivet, ainsi que des mandats d'Administrateurs indépendants de Sylvie Ouziel et Jean-Luc Biamonti :

- la composition du Conseil d'Administration de Covivio resterait identique, étant précisé que le renouvellement de Jean-Luc Biamonti est proposé pour une durée limitée de deux ans au-delà de laquelle il perdrait sa qualité d'Administrateur indépendant en application de la règle exposée à l'article 9.5.6 du Code Afep-Medef révisé
- la proportion d'Administrateurs indépendants serait maintenue à 60% (Jean-Luc Biamonti, Christian Delaire, Sigrid Duhamel, Jean Laurent, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Olivier Piani, Patricia Savin et Catherine Soubie)
- la proportion de femmes au sein du Conseil serait maintenue à 40% (Sigrid Duhamel, Stéphanie de Kerdrel, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Patricia Savin et Catherine Soubie).

Le Conseil s'appuie sur trois Comités spécialisés institués en son sein.

- L'entreprise veille, à travers l'application du Règlement Intérieur du Conseil, à prévenir la survenance de conflits d'intérêts, notamment à l'occasion de la présentation des dossiers d'investissement soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements. Ainsi, chaque Administrateur a l'obligation de faire les meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence, le cas échéant, d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et de faire part au Président, dès qu'il en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un tel conflit entre la société et lui-même ou la société dont il est le représentant, ou toute société dont il serait salarié ou mandataire social. Le dispositif de prévention de conflits d'intérêts est présenté au paragraphe 4.3.2.2.6.1. du document d'enregistrement universel.

Ces dispositions s'appliquent notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la société, un membre du Conseil ou une société dont un Administrateur serait salarié ou mandataire social aurait des intérêts concurrents ou opposés à ceux de la société ou des sociétés de son Groupe. Dans cette hypothèse, le membre du Conseil concerné doit s'abstenir de participer aux débats et délibérations du Conseil et/ou du Comité Stratégique et des Investissements, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

- Au titre de leur activité, les Administrateurs et les Censeurs reçoivent une rémunération dont le montant et la répartition sont fixés par le Conseil d'Administration, sur la base d'une enveloppe globale annuelle maximale de 800 000 € approuvée par l'Assemblée générale mixte du 19 avril 2018. Cette rémunération comprend, outre un élément fixe, une partie variable prépondérante, liée à la participation effective aux réunions et donc à l'assiduité aux travaux du Conseil et des Comités.

2.6.1.2.3 Un Conseil d'Administration impliqué sur les enjeux RSE

Le Conseil est régulièrement saisi sur les sujets RSE, afin de les intégrer dans les orientations stratégiques de la société. Les actions menées par la société dans ce domaine sont présentées annuellement au Conseil d'Administration. Ce dernier procède ainsi à l'examen des performances de la société en matière de responsabilité environnementale, sociale et sociétale, suit l'avancement des objectifs fixés, entérine les principaux axes d'amélioration de la performance RSE, et compare les résultats et progrès obtenus par les sociétés du Groupe au regard de ceux de leurs pairs en Europe.

Le Conseil d'Administration procède également à l'examen des informations extra-financières publiées par la société, en particulier en matière sociétale et environnementale. Il examine aussi les *ratings* obtenus auprès des agences de notation extra-financières. Il s'assure enfin de l'application des règles éthiques définies par le Groupe et évalue les politiques et actions de parrainage et de mécénat mises en œuvre.

La situation d'avancement par rapport aux objectifs sur chacun des quatre axes de la politique de développement durable de Covivio est présentée régulièrement au Conseil d'Administration.

En complément de la cartographie générale des risques et des analyses spécifiques effectuées annuellement sur certains sujets pouvant présenter des risques particuliers (tels que les risques Cyber, les risques Fraude et Corruption et les risques RSE), Covivio a procédé, au cours de l'exercice 2020, à la revue des plans d'actions mis en place pour les principaux risques identifiés (2.2.4.2) et a validé la politique de gestion des risques et le plan d'audit 2021.

2.6.1.3 Un Comité Exécutif intéressé aux performances RSE

Réuni plusieurs fois par mois dans une des métropoles où la société est présente et à une cinquantaine de reprises en 2020, le Comité Exécutif, qui revêt une dimension européenne, valide chaque décision ou opération importante concernant le suivi des filiales et participations, la politique financière et la politique de rotation des actifs. Il aborde également les questions d'organisation, de RSE, d'outils...

À la clôture de l'exercice 2020, le Comité Exécutif, dont la composition est présentée au paragraphe 4.3.1.4. du document d'enregistrement universel, rassemble 11 membres, dont des représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » de Covivio.

La diversité de ce Comité, tant en matière de mixité qu'en termes d'âge, d'expérience, de nationalité et de compétences, lui permet d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du Groupe. Le Comité Exécutif de Covivio est notamment chargé de valider tous les dossiers d'investissement et de cession supérieurs à 5 M€. Ses membres sont en charge, dans leur domaine de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du Groupe, en coordination avec la Direction du Développement Durable. Les résultats en la matière sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans les critères de détermination de la partie variable des rémunérations des membres du Comité. Sont ainsi pris en compte dans le calcul de la rémunération variable du Directeur Général, des Directeurs Généraux Délégués et des membres du Comité Exécutif, les objectifs suivants : avancement du verdissement du patrimoine ; féminisation des équipes ; attraction et rétention des talents. Ces objectifs sont ensuite déclinés de manière opérationnelle vers les managers du Groupe, en fonction de leurs responsabilités opérationnelles, et sont notamment communiqués lors des entretiens individuels.

2.6.1.4 Les Assemblées Générales

Depuis 2013, Covivio met à disposition de ses actionnaires un outil Internet leur permettant de recevoir leur convocation, d'obtenir les informations et de saisir directement leurs instructions de vote avant l'Assemblée générale.

Au terme de son Assemblée générale mixte du 17 avril 2015, Covivio a maintenu le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Les résultats des votes des Assemblées générales sont publiés sur le site Internet de la société au plus tard dans les deux jours ouvrés qui suivent la réunion.

Un ou plusieurs actionnaires remplissant les conditions prévues à l'article R. 225-71 du Code de commerce ou les associations d'actionnaires répondant aux conditions fixées par l'article L. 22-10-44 du Code de commerce ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour à l'Assemblée de points ou de projets de résolutions.

Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour doivent parvenir à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnées d'une attestation d'inscription en compte, au plus tard le vingt-cinquième jour qui précède la date de l'Assemblée générale, sans pouvoir être adressées plus de vingt jours après la date de la publication de l'avis au Bulletin des annonces légales obligatoires (Balo).

2.6.1.4.1 Compte rendu de l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020

Cette Assemblée générale s'est tenue exceptionnellement à huis clos (hors la présence physique des actionnaires et des autres personnes ayant le droit d'y assister) au siège de la Direction Administrative, conformément aux dispositions de l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 prise en application de l'article 11 de la loi d'urgence n° 2020-290 du 23 mars 2020, en raison des mesures imposées par le Gouvernement par décrets des 23 mars et 14 avril 2020 interdisant sur le territoire français tout rassemblement, réunion ou activité de plus de 100 personnes et limitant les déplacements jusqu'au 11 mai 2020.

Elle a été l'occasion de présenter aux actionnaires la politique RSE développée par Covivio et saluée à plusieurs reprises par les agences de notation extra-financières, dont les grands axes stratégiques reposent sur :

- les « Bâtiments Durables » à travers la poursuite du verdissement du patrimoine, la réduction des émissions de carbone et l'accessibilité des actifs en transport en commun

- le capital humain européen à travers notamment une politique Ressources Humaines volontariste, en faveur de l'égalité professionnelle et axée sur un renforcement de la parité au sein des équipes, le lancement de la marque employeur permettant de renforcer l'attractivité de Covivio, et l'expression de la Raison d'Être et l'adoption de son Manifeste
- les relations avec les parties prenantes, avec notamment la mise en place de mesures sociétales visant à participer à l'effort collectif durant la crise du Coronavirus
- une gouvernance éthique et transparente.

Les actionnaires se sont vu offrir la faculté d'adresser leurs questions (posées traditionnellement lors des débats en séance) par courrier électronique jusqu'au 20 avril 2020 (à 15 heures) en complément des questions écrites envoyées au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée générale en application des articles L. 225-108 alinéa 3 et R. 225-84 du Code de commerce. Cependant aucune question écrite n'a été adressée à la société.

Statistiques Assemblée générale

	Assemblée générale mixte du 22 avril 2020		Variation 2019/2020	
	À titre ordinaire	À titre extraordinaire	À titre ordinaire	À titre extraordinaire
Nombre d'actionnaires représentés ou ayant voté par correspondance	1 300	1 303	- 10,96%	- 8,82%
Nombre de voix exprimées	67 429 807	67 430 164	+ 2,01%	+ 2,08%
Taux de participation	77,56%	77,56%	- 2,04 points	- 1,98 point
Taux d'approbation des résolutions	97,85%	99,35%	+ 2,68 points	+ 1,50 point

2.6.1.4.2 Consultation des actionnaires sur le say on pay

Les actionnaires réunis en Assemblée générale mixte le 22 avril 2020, ont statué sur la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général, aux Directeurs Généraux Délégués et aux Administrateurs au titre des 6^e, 7^e, 8^e et 9^e résolutions (*say on pay ex ante*), ainsi que sur les éléments de rémunération individuelle qui leur ont été versés ou attribués au cours de l'exercice 2019 au titre des 10^e, 11^e, 12^e, 13^e et 14^e résolutions (*say on pay ex post* dit « global » et « individuel »).

Les taux moyens d'approbation pour les résolutions portant sur le *say on pay ex ante* et *ex post* sont respectivement de 97,45% et 94,62%, saluant ainsi l'équilibre et la performance de la politique de rémunération. La résolution *say on pay ex post* portant sur le Directeur Général, approuvée avec un score plus faible que les autres, a donné lieu à une analyse spécifique de la part du Comité des Rémunérations et des Nominations, puis du Conseil d'Administration.

Détail des résultats des résolutions relatives au say on pay

Mandataires sociaux	Say on pay ex ante	Say on pay ex post « global »	Say on pay ex post « individuel »
Jean Laurent, Président du Conseil d'Administration	99,85%		99,72%
Christophe Kullmann, Directeur Général	95,34%		84,62%
Olivier Estève, Directeur Général Délégué	94,61%	99,27%	94,23%
Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué	94,61%		95,23%
Administrateurs	99,98%		N/A

Les montants résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération et versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 seront soumis à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée générale mixte le 20 avril 2021 dans le cadre de l'approbation des 9^e à 13^e résolutions (*say on pay ex post*).

2.6.1.5 Répondre aux préoccupations des actionnaires et assurer la transparence de l'information financière

Covivio entend apporter aux investisseurs institutionnels et aux actionnaires individuels une information de qualité sur son activité et sa stratégie. Covivio mène un travail de fond pour consolider une relation de confiance à long terme avec la communauté financière et développer sa visibilité boursière.

La société contribue aussi à la professionnalisation du secteur et à la diffusion d'une information de qualité au moyen de sa participation active à l'IEIF (Institut d'Épargne Immobilière et Foncière), la FSIF (Fédération des sociétés Immobilières et Foncières) et l'EPRA (European Public Real Estate Association). Covivio participe annuellement à une dizaine de conférences destinées aux investisseurs internationaux et organisées par des sociétés de bourse de renom (Bank of America, Goldman Sachs, etc.).

Covivio adopte également une attitude proactive vis-à-vis des investisseurs institutionnels. Ainsi, le *management* réalise chaque année environ 400 rencontres avec leurs principaux représentants, notamment à l'occasion des résultats annuels et semestriels, dans

les grandes places financières européennes et américaines, et organise, à destination de ce public, une quinzaine de visites de sites et d'immeubles représentatifs de son patrimoine.

2.6.1.5.1 Covivio à l'écoute de ses actionnaires individuels

Covivio édite une lettre destinée à ses 10 000 actionnaires individuels, envoyée par voie postale. Covivio met à leur disposition une rubrique dédiée sur son site Internet, un service de documentation, ainsi qu'un numéro vert actionnaires (0 805 400 865).

2.6.1.5.2 Une politique saluée lors des EPRA Awards 2020

La qualité et la transparence du reporting financier et extra-financier de Covivio ont été reconnues lors de la conférence annuelle de l'EPRA de 2020, avec l'attribution de 2 trophées : Covivio a reçu deux *EPRA Gold Awards*, l'un pour la partie financière de son Document de Référence 2019, et l'autre pour la qualité du reporting extra-financier de ce même document et sa conformité aux *Best Practices Recommendations* de l'EPRA.

Ces trophées soulignent la pertinence du modèle intégré de Covivio, qui déploie les meilleures pratiques à l'échelle européenne.

2.6.2 L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio

La promotion de pratiques loyales et éthiques auprès de l'ensemble des parties prenantes du Groupe est un enjeu majeur pour Covivio et répond au risque « Fraude/corruption/éthique » identifié dans la cartographie des risques RSE. Un manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe, ou une maîtrise insuffisante des processus commerciaux (négociation, contractualisation, facturation...) et financiers pourraient entraîner d'importants risques : impact réputationnel négatif, perte de confiance des parties prenantes, pertes financières, frein au développement des activités... Pour y remédier, Covivio a mis en place de nombreuses actions de maîtrise du risque, en conformité avec la réglementation des différents pays dans lesquels il opère et les standards internationaux les plus reconnus dans le secteur. Sa Charte Éthique, mise à jour en 2018, est opposable à ses collaborateurs et couvre l'ensemble des enjeux d'éthique auxquels Covivio peut être amené à faire face.

Par ailleurs, Covivio est signataire de la Charte de la Diversité depuis 2010 et membre du Pacte Mondial (Global Compact) depuis 2011. Covivio intègre les 10 principes du Pacte Mondial à sa stratégie et ses pratiques, et en fait la promotion auprès de ses parties prenantes, notamment auprès de ses fournisseurs, via sa Charte Achats responsables et via la publication, chaque année, d'une *Communication on Progress* (COP) impulsée par l'ONU. Depuis sa COP 2018, Covivio a atteint le standard le plus élevé, le *GC Advanced*, qui démontre une plus grande prise en compte des ODD (Objectifs de Développement Durable) et la mise en avant d'interconnexions entre ceux-ci et la stratégie RSE de Covivio.

Les différentes COP de Covivio sont publiées sur son site Internet :

<https://www.Covivio.eu/app/uploads/2018/11/2018-Pacte-Mondial-des-Nations-Unies-Communication-sur-le-progr%C3%A8s.pdf>

et sur le site du Global Compact : <https://www.unglobalcompact.org/participation/report/cop/create-and-submit/advanced/422170>

2.6.2.1 La Charte Éthique, vecteur de responsabilité

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Covivio, sa Charte Éthique est adaptée, à partir d'un socle commun, aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays ; elle couvre l'ensemble des collaborateurs français, allemands et italiens du Groupe. Elle est consultable sur les sites Internet et intranet de Covivio (<http://www.Covivio.eu>). La charte définit les règles et principes éthiques que tout collaborateur se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes. Les principes fondamentaux énoncés par cette charte sont les suivants : respect des lois et des règlements (prévention des délits d'initiés, de lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et les infractions assimilées...) ; respect de l'environnement et des personnes (santé et sécurité au travail, prévention des actions discriminatoires, respect des tiers...) ; protection des actifs de la société (réputation, biens, ressources...) et transparence de l'information délivrée, protection des données à caractère personnel. La charte a fait l'objet de deux révisions : l'une en 2015 avec la mise en place d'un système d'alerte, l'autre en 2018, dans le cadre du déploiement du dispositif anticorruption issu de la Loi « Sapin 2 » du 9 décembre 2016.

Juridiquement opposable aux collaborateurs du groupe, la Charte Éthique tient désormais lieu de Code de conduite au sens de la loi Sapin 2. Ainsi, le non-respect des règles qui y sont édictées, et notamment tout fait de corruption avérée, pourra, au-delà des sanctions légales, donner lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

La charte rappelle notamment la « tolérance zéro » de Covivio en matière de corruption et de trafic d'influence, ainsi que la possibilité, pour toute partie prenante (interne ou externe), de signaler tout agissement contraire aux principes de la charte via le système d'alerte (alerte@Covivio.fr). En 2020, aucun salarié n'a fait l'objet de mesures disciplinaires liées au non-respect de la Charte Éthique. Par ailleurs, Covivio n'a reçu aucune plainte ou n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour ces motifs.

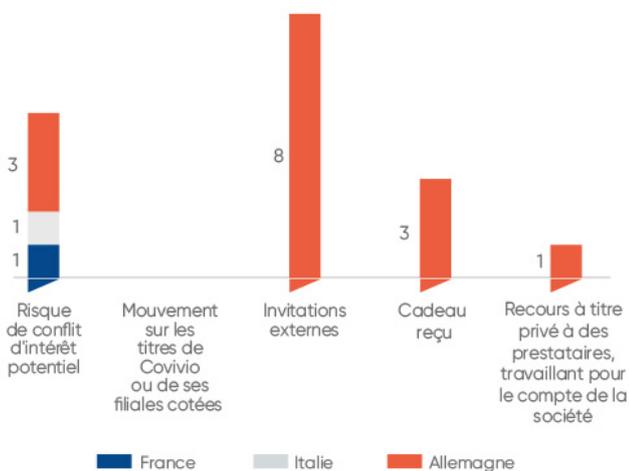
Des collaborateurs sensibilisés et formés

La direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne a mis en place des formations régulières et obligatoires délivrées à l'ensemble des collaborateurs. Ces formations, appelées « Matinales du Process », portent notamment sur l'éthique, la compliance et le contrôle interne. Cette pratique, initialement lancée en France, a été généralisée à l'ensemble des collaborateurs du Groupe en Allemagne et en Italie. La charte est également portée à la connaissance de chaque nouveau collaborateur, et ce, dès son arrivée dans le Groupe.

Le Déontologue

Le Déontologue ne rend compte qu'à la Direction Générale. Cette fonction a été déployée en France, en Allemagne et en Italie. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Sa mission regroupe plusieurs volets : conseil des collaborateurs en matière de conflits d'intérêts, de présents et autres avantages reçus ou offerts ; rappel des règles de droit boursier ; contrôle de l'application des règles déontologiques ; veille réglementaire sur le plan de la déontologie. En 2020, 54 consultations ont été reçues et traitées par les trois Déontologues du Groupe. Par ailleurs, ils ont enregistré 279 déclarations de cadeaux reçus dont la valeur annuelle cumulée ne peut excéder 150 € (43 en France 71 en Italie, 165 en Allemagne) conformément à la Politique cadeaux applicable dans le Groupe.

Nombre de sollicitations des Déontologues en 2020



Le Group Compliance Officer

Cette fonction a été créée en 2018. Le *Group Compliance Officer* coordonne l'activité de compliance à l'échelle européenne en s'appuyant sur des relais locaux : Compliance Officer Allemagne et Compliance Officer Italie. Dans le cadre de ses missions de mise en conformité du Groupe aux règles et principes éthiques qui lui sont applicables, le *Group Compliance Officer* :

- participe à l'établissement de la Charte Éthique et à sa mise à jour
- s'assure de sa diffusion auprès de l'ensemble des collaborateurs lors de son actualisation et à l'arrivée des nouveaux collaborateurs
- est en charge de sa mise en œuvre : à ce titre, il veille à ce que chaque direction mette en place les moyens adaptés pour satisfaire aux dispositions qui lui sont applicables, et s'appuie sur la fonction Audit pour diligenter les contrôles jugés nécessaires

- réalise et actualise la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence et s'assure de la bonne mise en œuvre des recommandations en découlant
- effectue les *due diligences* de parties tierces
- enfin, en cas de manquement à ces règles, s'assure de la mise en œuvre des dispositions appropriées.

2.6.2.2 Prévenir les risques de fraude et de corruption

Dans le respect de la réglementation et des dispositions du 10^e principe du Pacte Mondial, Covivio a renforcé son dispositif de prévention des risques en matière de fraude, de corruption et d'infractions assimilées, tel le trafic d'influence.

2.6.2.2.1 Maîtrise des risques de Fraude

La séparation entre les opérations d'ordonnement (la commande) et de lancement (le règlement) ainsi que les procédures liées aux seuils de mises en concurrence réduisent significativement les risques de fraude. Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les salariés en charge des transactions au risque de fraude et de corruption, et leur rappelle le niveau de tolérance zéro applicable au sein du Groupe. Des audits dits « anti-fraude » sont réalisés régulièrement dans le Groupe, et n'ont pas révélé de dysfonctionnement. Ces mesures font l'objet d'un dispositif de contrôle et d'évaluation interne, dans le cadre des plans d'audit validés par le Comité d'Audit.

2.6.2.2.2 Prévention des risques de corruption

Covivio a mis en place les 8 mesures de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence telles que régies par la loi Sapin 2.

1) Cartographie des risques de corruption

Pierre angulaire du dispositif de prévention des risques de corruption, la cartographie des risques de corruption de Covivio a été actualisée en 2020 afin de tenir compte de l'évolution des activités du Groupe. Les recommandations issues de la cartographie sont mises en œuvre à l'échelle européenne par le *Group Compliance Officer* et font l'objet d'un suivi régulier par le Comité d'Audit ainsi que par les Comités de direction de chaque pays.

2) 3) Procédures d'évaluation de la situation des clients et des fournisseurs et procédures de Contrôle comptable

Au regard des risques majeurs identifiés par la cartographie, Covivio porte une attention particulière à la probité de ses principaux clients et fournisseurs en diligentant des analyses adaptées, et met en place un reporting comptable spécifique visant à détecter d'éventuels actes de fraude et de corruption dans ses comptes. Par ailleurs, les opérations jugées sensibles, telles que les acquisitions, ventes d'immeubles ou de sociétés, les travaux de construction ou rénovation, sont encadrées par des procédures adéquates, notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires.

4) 5) Code de conduite et régime disciplinaire

La Charte Éthique de Covivio a été actualisée conformément aux exigences de la loi Sapin 2 afin de tenir lieu de Code de conduite. En France, elle annexe au Règlement Intérieur de l'entreprise ; elle revêt une force obligatoire similaire en Allemagne et en Italie. Le non-respect des dispositions qu'elle contient, et plus particulièrement tout acte de corruption ou de trafic d'influence avéré, donnerait lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

Plus d'information au paragraphe 2.6.2.1. du présent Document.

6) Le dispositif d'alerte

Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne dès 2015. Son fonctionnement a été amendé afin de tenir compte des dispositions de la loi Sapin 2. Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général... Elle permet également à tout collaborateur de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte Éthique, et plus généralement, dans les domaines suivants : financier, comptable, bancaire, lutte contre la corruption, manquement au droit de la concurrence, lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail...

L'alerte est mise à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que l'ensemble des parties prenantes. Elle fait l'objet d'une procédure interne diffusée et expliquée à l'échelle européenne. Son existence est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs via sa diffusion sur le site de Covivio et la mention qui est faite dans la Charte Achats responsables (2.4.2.1) mise en place en France. Une adresse email spécifique a été créée dans chaque pays (en France : alerte@covivio.fr).

Covivio s'engage à protéger le lanceur d'alerte :

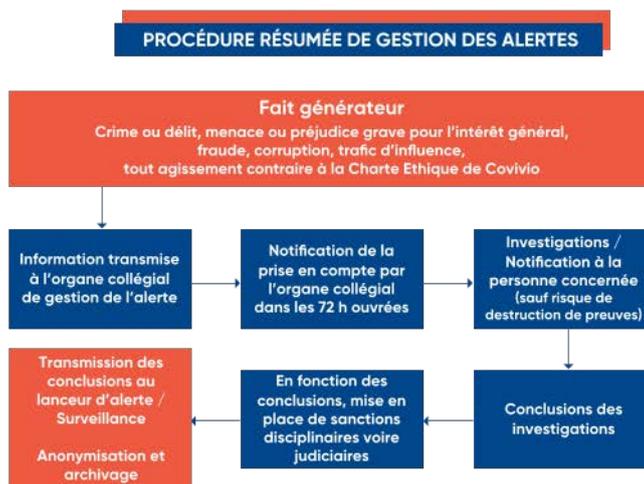
- via le maintien de la confidentialité de son identité (ainsi que de celle de la personne concernée par l'alerte) et des faits signalés durant la phase de l'instruction de l'alerte
- contre d'éventuelles représailles, sanctions disciplinaires ou poursuites, à condition que l'utilisation de l'alerte ne soit pas abusive et soit effectuée en toute bonne foi.

L'amendement du système d'alerte en 2018 a également permis d'ouvrir le dispositif aux alertes anonymes, lesquelles sont désormais traitées si la gravité des faits mentionnés est établie et que des éléments factuels sont suffisamment détaillés.

Après clôture de l'enquête interne liée à l'alerte, et dans l'hypothèse où celle-ci n'aurait donné lieu à aucune poursuite judiciaire et/ou disciplinaire, Covivio rend anonyme l'ensemble des données recueillies dans un délai de 2 mois.

En 2020, deux alertes ont été enregistrées, une en France et une en Allemagne. Aucune d'entre elles ne concernait des faits de corruption ou de trafic d'influence.

Procédure résumée de gestion des alertes



7) Formation des collaborateurs

Les collaborateurs de Covivio sont régulièrement sensibilisés aux risques de corruption dans le cadre des matinées du process (cf. paragraphes 1.11.6.2.1.4 et 2.6.2.1 et du présent Document). Les collaborateurs les plus exposés font l'objet de formations plus approfondies sur ces risques.

8) Dispositif de contrôle et d'évaluation des mesures mises en œuvre

La direction de l'Audit réalise des contrôles réguliers du bon déploiement des mesures de prévention des risques de corruption (cf. paragraphe 1.11.6.2.4.1) dans le cadre des plans annuels d'audit validés par le Comité d'Audit.

2.6.2.3 S'assurer d'une concurrence loyale

Covivio, dans l'exercice de son activité, et plus particulièrement lors des processus de vente, d'acquisition et de réalisation de travaux, entend se conformer aux dispositions prévues en matière

de concurrence par les réglementations en place dans chaque pays. La société a donc mis en place des procédures adaptées : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués.

En fonction des montants et types d'opérations, la consultation de plusieurs entreprises doit être effectuée. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits sont réalisés régulièrement sur certaines opérations de développement, afin de s'assurer du bon respect de la procédure. Ils n'ont pas révélé de dysfonctionnement.

Le risque lié à des comportements anticoncurrentiels (dit Antitrust) est limité dans le cadre des activités du Groupe, la détention d'actifs immobiliers étant très dispersée.

2.6.2.4 Lutte anti-blanchiment

En tant que professionnel de l'immobilier, Covivio est assujéti à la réglementation contre le blanchiment dans ses activités de location, de domiciliation d'entreprises, d'achats et de ventes d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, pouvant masquer une ou plusieurs activités de blanchiment passibles de sanctions pénales. Réalisant des opérations impliquant des mouvements de capitaux, il se voit également imposer une obligation de déclaration au Procureur de la République des opérations douteuses dont il a connaissance.

Covivio et ses filiales ont mis en place un dispositif global de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LAB/LFT), adapté aux spécificités légales et réglementaires nationales, sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs en charge des opérations concernées. Le *Group Compliance Officer* ainsi que la Directrice Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes sont Responsables « LAB/FT » et Correspondants et Déclarants TRACFIN.

Le dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés. La mise en place du dispositif LAB/FT est soutenue par des campagnes de formations régulières lors des « Matinales du Process ».

2.6.2.5 Implication dans des organisations nationales ou internationales

Covivio contribue activement à la politique publique du bâtiment par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Covivio est membre des commissions développement durable de l'EPRA, de la Fédération des sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), dont Jean-Eric Fournier, Directeur du Développement Durable de Covivio, est Président de la Commission RSE. Il est par ailleurs Vice-Président de l'Alliance HQE-GBC France, membre du Bureau du Plan Bâtiment Durable, animateur du Groupe Professionnel Développement Durable de la RICS France. L'implication de Covivio dans différents groupes de travail en lien avec des associations (Orée, SBA-Smart Building Alliance...), dans l'incubateur de start-up Immowell Lab, auprès d'organismes scientifiques (Politecnico di Milano...), sa participation à des études nationales (Palladio, IFPEB...) ou européennes (EPRA, RICS...), et son engagement auprès du Pacte Mondial ou de la Charte Paris Action Climat par exemple, témoignent de la contribution forte du Groupe en faveur de l'immobilier durable.

2.6.2.6 Encadrement des activités de dons, adhésions, contributions et lobbying

Covivio bénéficie d'une procédure spécifique venant encadrer les activités suivantes :

- participation des sociétés à des opérations de dons (y compris sponsoring, mécénat), adhésions ou contributions à des associations professionnelles, non professionnelles ou à des fondations
- opérations de Lobbying/Relations Publiques réalisées par recours à des cabinets spécialisés.

Cette procédure rappelle notamment le principe selon lequel, tout en respectant les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer – à titre privé – à la vie publique, Covivio ne finance aucun agent public, parti politique, titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat, ni aucune organisation syndicale ou religieuse qui ne serait pas reconnue d'intérêt général.

Les opérations de dons, mécénat, sponsoring ou assimilées liées à la protection de l'environnement ou à l'égalité des chances ont vocation à être effectuées *via* la Fondation créée à l'occasion de la publication de la Raison d'Être de Covivio. Toute autre action est centralisée par direction de la Communication qui soumet la demande au *Compliance Officer* en vue de la réalisation des diligences préalables à la validation *in fine* du projet par la Direction Générale.

L'adhésion à des associations professionnelles par les Collaborateurs de Covivio (et dont la cotisation est prise en charge par la société) fait également l'objet de processus internes de validation. Le *Compliance Officer* peut être sollicité pour diligenter une enquête de probité préalable.

Concernant les **actions de lobbying**, Covivio n'exerce pas directement d'action de représentation d'intérêt, au sens de la loi Sapin 2 modifiée par loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance (Loi ESSOC).

Covivio peut néanmoins adhérer à des associations professionnelles réalisant de telles activités ou encore faire appel ponctuellement à des cabinets spécialisés qui font l'objet d'une vigilance particulière et dont le recours est strictement encadré par les procédures de Covivio.

Ainsi, toute demande de recours à un tel cabinet est adressée au Directeur des Relations Institutionnelles, lequel, avec l'appui du *Compliance Officer*, procède aux diligences suivantes :

- il vérifie l'adhésion du Cabinet aux règles et principes éthiques édictés par la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique
- il obtient du Cabinet envisagé tout document attestant du respect de ces règles, notamment *via* la signature d'une Charte de Déontologie (ex : charte de l'Association Française des Conseils en Lobbying et Affaires Publiques)
- il vérifie le bon enregistrement du Cabinet au Répertoire des Représentants d'intérêts mis à disposition de la Haute autorité pour la Transparence de la Vie Publique
- il formalise, dans le cadre de l'établissement du contrat, les missions du Cabinet et établit une structure de rémunération basée sur un taux horaire : rapports d'activités écrits et comptes rendus de rendez-vous formels
- il s'assure que le contrat devra notamment rappeler les obligations stipulées par l'article 18-5 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, et plus particulièrement l'interdiction de :
 - remettre des présents, dons ou avantages d'une valeur significative à un responsable public
 - rémunérer un responsable public pour le faire intervenir dans un colloque
 - essayer d'obtenir des informations par des moyens frauduleux
 - vendre les informations ou les documents qu'il obtient auprès d'un responsable public.

S'il le juge nécessaire, le *Compliance Officer* pourra diligenter une enquête de probité du Cabinet envisagé dont il remettra les résultats à la Direction Générale, seule instance habilitée à signer ce type de contrats.



2.6.3 Protection des données corporate/*smart building*

Dans l'exercice de ses métiers, Covivio crée et gère un très grand nombre de données et est notamment soumis au Règlement général sur la Protection des Données (RGPD). En outre, ses immeubles recourent à un nombre sans cesse croissant d'équipements et de services qui utilisent l'informatique et participent à la révolution numérique. En devenant *smart building*, en lien de plus en plus étroit avec la *smart city*, notamment via des échanges de données, l'immeuble comme les activités de Covivio, s'exposent à des risques de cyberattaques, de pertes, de dégradations, de vols de données, etc. Conscient de ces risques, Covivio a pris un certain nombre d'initiatives qui visent à protéger son activité et celle de ses parties prenantes. Certaines d'entre elles sont développées ci-dessous et présentées plus en détail dans la partie Facteurs de risque du chapitre 1 du présent document.

2.6.3.1 Covivio accélère sa transformation digitale

Opérateur immobilier européen, Covivio a engagé sa transformation digitale, fruit d'un processus de réflexion collaborative. Conduite par la Chief Digital Officer (Laurie Goudallier) et le Directeur des Systèmes d'Informations, (Claude Sauvaigo), en collaboration avec les membres du Comité de Transformation qu'ils animent afin de représenter les différentes branches de l'entreprise, cette mue digitale est planifiée sur 3 ans et pensée au service de la satisfaction des clients, de la performance du patrimoine et de l'efficacité opérationnelle des équipes de Covivio en Europe. En se dotant d'une feuille de route digitale, l'ambition du Groupe est de mener une transformation digitale durable et réfléchie, au service de la stratégie de Covivio, en associant étroitement l'ensemble des parties prenantes, au niveau européen.

Mieux satisfaire les clients, en proposant une expérience utilisateur réinventée

Parmi les leviers de sa transformation digitale, Covivio met l'accent sur les services proposés au sein de ses immeubles. C'est à ce titre que Covivio s'est associé à la start-up MonBuilding pour développer une application mobile accessible à tous les occupants (2.4.3.1) ou à la start-up Facilioo pour concevoir l'application « Covivio @Home » pour son activité résidentielle en Allemagne. Cette plateforme de mise en relation couvre l'ensemble des sujets liés à la communication, la maintenance, l'exploitation et la gestion des logements détenus par le groupe. Cette

application offre également une traçabilité en temps réel des échanges, qui permet à Covivio de mettre en place des plans d'actions précis adaptés aux besoins de ses clients. L'activité de coliving est également largement relayée grâce à la marque et la plateforme web Covivio To Share, pour permettre aux futurs clients de trouver facilement les offres de Covivio en Allemagne.

Adapter les immeubles aux nouveaux enjeux technologiques,

D'ici à 2022, Covivio déploiera un modèle d'architecture informatique qui centralisera l'ensemble des données collectées grâce aux nouveaux dispositifs (applications, logiciels, capteurs (IoT), études clients...). En cohérence avec cet objectif et la stratégie développement durable du Groupe, Covivio a déjà commencé à une supervision dans une vingtaine de ses immeubles afin de mesurer plus finement les consommations énergétiques, via la création d'un portail qui collecte les données en temps réel (2.3.2.2.2).

Miser sur les synergies pour renforcer l'efficacité opérationnelle des équipes

Opérateur immobilier européen, Covivio déploie une stratégie ambitieuse pour adopter les « best practices » de son marché, notamment en termes d'outils, dans une démarche d'intégration européenne de ses métiers, de son organisation, de son système d'informations, et pour garder une maîtrise plus forte de la croissance et des coûts informatiques.

Ces outils ont par exemple vocation à accompagner la digitalisation de la relation clients et le développement des activités du Groupe en Europe via, notamment, la solution Salesforce, destinée à doter Covivio d'un progiciel CRM (*Customer Relation Management*) ou le déploiement du logiciel SAP pour la France et l'Italie en 2021 puis l'Allemagne en 2022. Dans une logique de conduite du changement, la mise en place de ces outils donne lieu à des ateliers de travail pour réfléchir sur les process et l'harmonisation des modes de travail (10% de l'effectif total mobilisé pour SAP).

En parallèle, toujours dans la logique d'accélérer la coopération et l'intégration de la fonction informatique, un projet de *move to cloud* des systèmes d'infrastructure informatique du Groupe est en cours. Il permettra à terme plus de souplesse et de flexibilité dans la gestion des applications métiers.

2.6.3.2 La protection des données, un enjeu d'entreprise

La protection des données personnelles

Dans le cadre du règlement européen relatif à « la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données », dit Règlement général sur la Protection des Données (RGPD), venu renforcer les réglementations nationales existantes, Covivio a déployé, à l'échelle européenne, un dispositif de mise en conformité des sociétés du Groupe.

Ce dispositif passe notamment par :

- la nomination d'un *Data Protection Officer* (DPO) en France, en Italie et en Allemagne : le DPO France (qui peut être contacté via l'adresse dpo@Covivio.fr) assure également les fonctions de coordination européenne
- un réseau de « Correspondants RGPD » : véritables relais opérationnels des DPO, ils sont en charge de veiller à la conformité des traitements opérés par leur département, et de véhiculer une culture de la protection des données personnelles au sein de l'entité dont ils ont la responsabilité
- la mise en place d'un Code RGPD européen décrivant la politique du Groupe en matière de protection des données personnelles, ainsi que les mesures techniques et organisationnelles déployées pour le faire
- la rédaction de procédures internes visant au respect du dispositif
- des formations aux bonnes pratiques en matière de protection des données personnelles, couvrant l'ensemble des collaborateurs du Groupe
- l'établissement d'un registre des traitements à disposition des Autorités de Contrôle
- un travail plus général sur la sécurité des données (personnelles ou non), via la nomination d'un responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI) externe, en charge de la détection des éventuelles failles de sécurité et de la mise en place des mesures correctives *ad hoc*.

Assurer la sécurité de l'ensemble des données traitées par le Groupe

Au-delà de la protection des données personnelles, le sujet de la cybersécurité devient également un enjeu opérationnel majeur. Le nombre de cyberattaques est en effet en hausse, et les risques de pertes financières pouvant en résulter sont élevés. En 2020, Covivio a sensibilisé ses collaborateurs aux risques « Fraude et Cyber » dans le cadre des « Matinales du Process » et via des mails d'avertissements envoyés à l'ensemble du groupe.

Outre la mise en place d'un Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information (RSSI), externalisé auprès d'un acteur reconnu du secteur, et d'une PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'Informations), Covivio a établi un Plan de Reprise d'Activité (PRA) et réalise régulièrement des tests d'intrusion dans son système d'informations. Ces tests visent à simuler de manière

réaliste des tentatives de piratage informatique, afin de vérifier par la pratique le niveau de résistance du SI face aux attaques, dans le but de mettre en place les nouveaux moyens de parade adaptés.

Covivio améliore ainsi de façon continue les aspects de Sécurité Offensive, Sécurité Défensive et Conformité de son Système d'Informations. En outre, Covivio a également souscrit des polices d'assurances spécifiques aux risques « Fraude et Cyber ».

Enfin, les collaborateurs du Groupe font l'objet d'autorisations d'accès aux données strictement encadrées et différenciées en fonction de leurs attributions, et sont liés par des clauses de confidentialité, tout comme les prestataires externes.

Aligner les pratiques au sein du Groupe

Suivant la logique de transformation du Groupe, Covivio continue d'œuvrer au rapprochement de ses trois pays en matière de systèmes informatiques. Ainsi, en mutualisant les moyens et en alignant les processus en vigueur, les directions de Systèmes d'Information en France, Allemagne et Italie se transforment pour devenir une DSI Covivio.

La majorité des sujets digitaux est désormais adressée à l'échelle européenne. En particulier, le projet de *Move to Cloud* en cours pour les trois pays permettra de mettre en œuvre les meilleurs outils de détection et protection contre les risques cyber.

2.6.3.3 La protection des données, un enjeu immobilier

Un nombre croissant de cyberattaques à travers le monde a pour cible des immeubles et leurs équipements (GTB/GTC, caméra, contrôle d'accès, lumières...).

Dès 2016, Covivio a mandaté Arp-Astrance pour conduire une étude consacrée aux risques de cyberattaques sur ses portefeuilles d'immeubles. Cette étude a permis de caractériser les solutions à privilégier, afin de diminuer le risque pour les réseaux et équipements de gestion des bâtiments. Leur mise en œuvre s'inscrit notamment dans le cadre de l'expérimentation de la labellisation R2S (Ready to Service) de certains projets.

Covivio est signataire de la charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains », promue par l'État, l'Alliance HQE-GBC et l'association Smart Building Alliance (SBA), associations dont l'entreprise est membre ; les travaux réalisés avec celles-ci ont notamment conduit à la définition d'un référentiel ouvrant sur un label R2S. C'est ainsi que le premier immeuble labellisé R2S est propriété de Covivio à Toulouse, le « 21 Marquette ». Ce label permet de qualifier la performance d'un immeuble en termes de connectivité et de sécurité informatique pour l'utilisateur. Plusieurs programmes de Covivio vont bénéficier du label R2S ou de WiredScore, son homologue américain, basés essentiellement sur des critères de connectivité. Ainsi, chacun des espaces déployés en France par Wellio bénéficie de l'un de ces deux labels. Dans les immeubles qu'il loue, Covivio veille à offrir de bonnes conditions d'accès aux réseaux de communication, mais ne réalise pas les câblages situés dans les parties privatives. Ces derniers sont réalisés à l'initiative des locataires, en fonction de leurs besoins et sous leur responsabilité.

2.7 La performance RSE

2.7.1 Indicateurs environnementaux

Le périmètre de reporting extra-financier est basé sur le périmètre financier consolidé de Covivio. Les éléments reportés dans les pages suivantes portent sur les activités stratégiques suivantes : Bureaux France, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe. Afin de conserver une approche financière, les immeubles en construction ou en rénovation sont exclus du périmètre de reporting, ainsi que les actifs acquis ou cédés en cours d'année. S'y ajoutent les données portant sur le périmètre *corporate*, c'est-à-dire les principaux bureaux où sont localisées les équipes de Covivio.

Traitement et analyse des données de consommations

Conformément au protocole de reporting environnemental de Covivio (actualisé en 2020), les consommations sont collectées par la direction Développement Durable du Groupe auprès des services de *Property Management* et exploitants (factures portant sur les parties communes), locataires, producteurs ou distributeurs d'énergie et d'eau. Après consolidation, ces données sont retraitées pour y apporter des corrections climatiques (hiver et été) afin de rendre les résultats comparables d'une année sur l'autre. Les données sont analysées en interne, donnant lieu à des investigations auprès des interlocuteurs concernés puis à une vérification par un tiers indépendant (3.8.1).

Tableaux de reporting et respect des recommandations de l'EPRA

En tant que membre de la Commission développement durable de l'EPRA, Covivio contribue à la promotion des bonnes pratiques en matière de reporting environnemental au sein du secteur de l'immobilier européen. Covivio tient compte des recommandations de l'EPRA pour l'élaboration de son reporting interne et externe.

Afin de simplifier la lecture des éléments de reporting, les indicateurs environnementaux ont été regroupés et utilisent un code couleur :

- **fond bleu** : c'est le périmètre visé par les recommandations de l'EPRA. Il s'agit d'immeubles multilocataires, sur lequel les équipes de Covivio ou de ses filiales ont le « **contrôle opérationnel** », c'est-à-dire la gestion directe. Les informations environnementales concernant les parties communes et équipements communs sont collectées en interne auprès des services de *property management* pour le compte de l'entité propriétaire. Il s'agit des scopes 1 et 2 de Covivio (émissions directes liées à la consommation énergétique du périmètre géré directement et payée par Covivio)
- **fond blanc** : cela concerne le périmètre d'immeubles ou parties d'immeubles pour lesquels Covivio ou ses filiales n'ont pas de « **contrôle opérationnel** », la gestion directe en étant assurée par le locataire, auprès duquel les consommations d'énergie et d'eau, volume de déchets (si disponible) sont collectés. Il s'agit soit des parties privatives des immeubles multilocataires, soit des immeubles Monolocataires (hôtels et bureaux). Ces classes d'actifs ainsi que le résidentiel allemand constituent pour Covivio le scope 3 liée à la consommation énergétique des bâtiments détenus. Pour le calcul des ratios, les types de surfaces utilisés sont : m²SHON en France – m²GLA en Italie – m²Nütz en Allemagne.

Dans un souci de précision et de transparence, si une consommation est manquante pour l'une des énergies ou pour l'eau, elle ne fait pas l'objet d'estimation, ce qui impacte le taux de couverture du portefeuille. Par exception, si une estimation ou extrapolation est calculée, elle est explicitée dans le commentaire accompagnant le tableau de reporting concerné.

Le tableau ci-après présente une synthèse de sa méthodologie et son processus de reporting en lien avec les *Best Practice Recommendations* de l'EPRA (BPR) et ses principes généraux afin d'atteindre le plus haut niveau de conformité.

Conformité aux recommandations EPRA (référentiel EPRA 2017)

● Conformité ● Conformité partielle ● Non conforme

Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Covivio
INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX (2.7.1.1 à 2.7.1.6 pour les différents portefeuilles)		
Consommation totale d'électricité (en kWh annuel)	●	Elec-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'électricité en prenant en compte la production d'énergie renouvelable. Les consommations annuelles totales d'énergie ont été recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.
Consommation totale d'énergie de réseaux de chaleur et de froid (en kWh annuel)	●	DH&C-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'énergie de réseaux de chaleur et de froid, recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.
Consommation totale d'énergie issue de combustibles (en kWh annuel)	●	Fuel-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'énergies issues de combustibles (gaz naturel, fioul et bois), recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations et leur total sont présentés en énergie finale et primaire.
Intensité énergétique des bâtiments (en kWh/m ² /an)	●	Energy-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité d'énergie calculés par m ² à partir des montants facturés (relevés directs) : énergies (en kWh), divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m ²). Les ratios de consommations sont présentés en énergie finale et en énergie primaire. Les consommations sont reportées « process inclus » à l'exception des équipements téléphoniques des actifs Orange.
Émissions totales directes de GES (en teqCO ₂ annuel)	●	GHG-Dir-Abs – Covivio reporte sur l'ensemble de ses émissions carbone, en tonnes équivalent de CO ₂ par an (en teqCO ₂ /an) sur la base des factures d'énergie (gaz naturel, fioul et bois). Ces émissions correspondent au scope 1 du <i>GHG Protocol</i> .
Émissions totales indirectes de GES (en teqCO ₂ annuel)	●	GHG-Indir-Abs – Ces données sont reportées en tonnes équivalent de CO ₂ par an (en teqCO ₂ /an), sur la base des factures d'énergie (électricité, réseaux de chaud et de froid). Ces émissions correspondent au scope 2 du <i>GHG Protocol</i> .
Intensité carbone des bâtiments (en KgeqCO ₂ /m ² /an)	●	GHG-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité carbone calculés par m ² à partir des factures (relevés directs) divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m ²).
Volume total d'eau prélevé par source (en m ³ annuel)	●	Water-Abs – Covivio reporte ses consommations totales annuelles en eau en m ³ pour l'ensemble de ses portefeuilles en exploitation et sur ses immeubles de sièges occupés par ses équipes. Les consommations annuelles totales d'eau ont été recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit précédemment.
Intensité eau des bâtiments (en litres/personne/an ou m ³ /m ² /an)	●	Water-Int – Les données sont reportées en m ³ /m ² SHON/an. Les ratios d'intensité par m ² sont calculés en rapportant les volumes collectés aux surfaces occupées correspondantes (en m ²).
Masse totale des déchets par mode de traitement (en tonnes annuelles)	●	Waste-Abs – Les déchets sont collectés par des organismes dans le cadre de concessions publiques, accordées par les municipalités et facturées par celle-ci via les impôts locaux. À l'exception des immeubles bénéficiant de prestations privées (précisé dans les commentaires accompagnant les tableaux de reporting Déchets), il n'est pas possible d'appliquer un suivi des déchets en masse totale. La proportion de déchets par mode de traitement (en % du total de déchets) est indiquée lorsqu'elle peut être suivie par les prestataires.
Comparaison à périmètre constant d'une année sur l'autre	●	Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, GHG-Dir-LfL, GHG-Indir-LfL, Water-LfL Waste-LfL – Les données à périmètre constant (dit « Like-for-Like ») sont calculées pour l'énergie, le carbone, l'eau, les déchets et sont utilisées pour évaluer les changements d'une année sur l'autre pour les immeubles détenus durant les 24 mois et dont les consommations sont connues pour la même période. Exemple : ● en année N-1, les consommations ont été collectées sur 70 immeubles ; périmètre de reporting de 90 immeubles ● en N, les consommations ont été collectées sur 95 immeubles ; périmètre de reporting de 100 immeubles ● 65 immeubles sont communs aux collectes N-1 et N, 93 immeubles sont communs aux périmètres N-1 et N. → Le « Like-for-Like » porte donc sur 65/93 immeubles.



Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Covivio
Type et nombre d'actifs certifiés	●	Cert-Tot – Cet indicateur est exprimé en rapportant la valeur des immeubles possédant une certification au 31 décembre N à la valeur totale du portefeuille détenu par une activité à cette même date.
INDICATEURS SOCIAUX (2.7.2.1 à 2.7.2.3 pour les trois entités)		
Diversité des genres au sein de l'entreprise	●	Diversity-Emp – La répartition des effectifs par genre est communiquée chaque année dans le reporting social de ce présent document, Covivio explicite ces données par pays, type de contrat et niveau de responsabilité au 31/12/N.
Ratio salarial entre hommes et femmes	●	Diversity-Pay – Les trois entités du reporting social (UES France, Italie et Allemagne) publient annuellement un ratio d'écart salarial (salaires bruts annuels moyens), décliné par niveau de responsabilité (manager/non-manager). Les écarts de salaires sont analysés et diverses mesures ont été mises en place pour assurer l'égalité hommes/femmes au sein du Groupe, en particulier dans le cadre du programme <i>ex-aequo</i> .
Formation et développement des compétences des salariés	●	Emp-Training – Cet indicateur est exprimé en nombre moyen d'heures de formation par salarié formé durant l'année. Par ailleurs, les trois entités du reporting social (UES France, Italie et Allemagne) ont publié également le taux de formation de l'effectif (nombre de salariés formés rapporté à l'effectif total au 31/12/N). Les indicateurs de formation prennent en compte des différentes formations professionnelles réalisées en interne comme en externe.
Évaluation de la performance des salariés	●	Emp-Dev – L'entretien individuel d'évaluation et de développement des compétences est un élément structurant de la politique Ressources Humaines du Groupe. Il fait l'objet d'un indicateur de suivi (nombre d'entretiens effectués dans l'année/effectif) dans l'ensemble des entités du Groupe.
Nouveaux recrutements et turnover	●	Emp-Turnover – Covivio publie le nombre total de départs et de recrutements ayant eu lieu pendant l'année. Les directions Ressources Humaines de chaque entité publient également un taux de turnover des départs (de salariés en contrat permanent) et un taux de recrutement (de salariés en contrat permanent).
Santé et sécurité des salariés	●	H&S-Emp – Concernant l'accidentologie, les indicateurs suivants sont publiés : taux d'accident du travail, taux de gravité et taux de fréquence des accidents du travail ; taux d'absentéisme ; nombre de décès et de maladies professionnelles.
Évaluation des actifs selon des critères santé et sécurité	●	H&S-Asset – Chaque immeuble géré par Covivio et ses filiales fait l'objet d'un suivi des risques environnementaux, en tenant compte des réglementations locales. Le suivi et l'analyse sont explicités par activité dans le présent document. Les risques pour lesquels la responsabilité revient à l'occupant sont exclus du périmètre de cet indicateur. (2.3.3)
Conformité des actifs aux aspects santé et sécurité	●	H&S-Comp – Covivio publie, le cas échéant, le nombre de condamnations liées au non-respect des réglementations environnementales ou sanitaires. La partie RH de ce document rend également compte des éventuels incidents relatifs à ces aspects dans l'enceinte de ses propres locaux. (2.3.3)
Engagements pour la société, évaluation des impacts et programmes de développement	●	Comty-Eng –Covivio réalise depuis plusieurs années une étude d'impact socio-économique de ses activités bureaux/Italie, résidentiel et hôtels, en Allemagne, France et Italie. Une synthèse de cette étude est présentée dans ce document. Par ailleurs, de nombreuses actions sont menées dans les différents territoires au sein desquels l'entreprise est implantée. Ces actions sont relatées au chapitre 2.4.
INDICATEURS SOCIÉTAUX		
Composition de la plus haute instance de gouvernance	●	Gov-Board – Covivio publie toutes les informations relatives à la gouvernance. Les informations relatives au Conseil d'Administration et ses Comités sont : ● synthétisées au chapitre 2.6 du présent document ● et plus largement explicitées dans le chapitre 5 du DEU de Covivio : nombre de membres exécutifs ; nombre d'indépendants ; taux de présence pour chaque Administrateur et pour chaque comité ; liste des mandats des Administrateurs ; nombre de membres ayant des compétences sur les sujets environnementaux et sociaux.
Processus de nomination et de sélection de la plus haute instance de gouvernance	●	Gov-Select – Le processus de sélection et de nomination des Administrateurs est explicité, tant pour le Conseil d'Administration que pour ses comités, dans la partie Gouvernance de ce présent document. (chapitre 5 DEU).
Processus de gestion des conflits d'intérêts	●	Gov-Col – la prévention des risques de conflits d'intérêt au niveau des mandataires sociaux est assurée grâce à différentes initiatives (publication de la liste des mandats et fonctions exercées, liens familiaux, etc.) retracées au chapitre 5 du DEU de Covivio.

Recommandations et principes généraux de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	Références EPRA's BPR et méthodologie
Périmètre organisationnel	●	<p>Comme les années précédentes, le reporting est basé sur l'approche dite de « contrôle opérationnel », ce qui correspond au périmètre sur lequel Covivio ainsi que ses filiales et participations possèdent la gestion directe de l'énergie, de l'eau et des déchets. Les résultats relatifs à ce périmètre sont indiqués sur fond vert dans les tableaux du chapitre 2.7.1.</p> <p>Ce périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé dans un souci de cohérence avec les autres parties du rapport de gestion et avec les dispositions du décret n° 2017-1265 du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières dite « déclaration de performance extra-financière » (DPEF). Le périmètre inclut donc les différentes activités stratégiques : Bureaux France, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne (Covivio Immobilien) ainsi que Hôtels et Murs Europe (Covivio Hotels).</p> <p>Le périmètre de reporting pour une année N comprend tous les actifs détenus au 31/12/N. Ne sont pas pris en compte, les immeubles en construction, en cours de restructuration, vides, acquis ou cédés en cours d'année. En effet, si un immeuble est vendu en cours d'année, le locataire ne communiquera pas nécessairement ses consommations s'il n'a plus de lien de droit avec l'ancien propriétaire de l'immeuble.</p> <p>La période de reporting environnemental correspond à la période 1^{er} janvier/31 décembre.</p>
Répartition des consommations propriétaire – locataire	●	<p>Le reporting de Covivio distingue trois échelons de collecte et d'analyse des données :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● périmètre <i>corporate</i> : il s'agit des immeubles de siège accueillant les équipes de Covivio ● périmètre « contrôle opérationnel » : il s'agit des immeubles en pleine gestion pour lesquels les équipes de Covivio ont le contrôle sur la gestion d'équipements communs (situés en parties communes) du bâtiment et sur les consommations d'énergie et eau (exemple : éclairage, chauffage collectif...). Ce périmètre correspond aux scopes 1 et 2 du <i>GHG Protocol</i>. Le reporting est réalisé à partir de factures, sans estimation et sans recourir à des sous-compteurs ● périmètre « parties privatives » : il s'agit des parties privatives d'immeubles multilocataires (dont Covivio a le « contrôle opérationnel » pour les parties communes d'immeubles ; le locataire est responsable de ses consommations d'énergie et d'eau privatives) et d'immeubles Monolocataires, pour lesquels l'utilisateur est entièrement responsable de la gestion des équipements et des consommations d'énergie et d'eau du bâtiment. Covivio ne refacture pas d'énergie à ses locataires, sauf celle consommée en parties communes (charges d'exploitation), dans le cas d'immeubles multilocataires. Aucune estimation n'est réalisée ; en revanche les extrapolations peuvent être calculées à partir des ratios d'intensité, permettant d'évaluer l'empreinte de l'ensemble du portefeuille, et sont alors mises en évidence (fond blanc, hors périmètre EPRA).
Reporting des consommations – immeubles de siège	●	<p>Comme indiqué précédemment, le reporting de Covivio intègre les consommations de ses immeubles accueillant ses équipes. Les résultats sont présentés au chapitre 2.7.1.6 sous l'appellation Sièges sociaux.</p>
Normalisation des calculs d'intensité	●	<p>Les ratios d'intensité par m² sont calculés en rapportant les données environnementales d'une année N concernant l'énergie, l'eau et le carbone, à la surface occupée correspondante, exprimée en m².</p> <p>Ces calculs servent à mesurer le niveau d'efficacité pour chacun de ces indicateurs. En France, les acteurs distinguent l'énergie finale (<i>ef</i>), qui est consommée et facturée, de l'énergie primaire (<i>ep</i>) qui est nécessaire à la production de l'énergie finale.</p>
Analyse par segment	●	<p>Covivio a structuré son analyse par segment et par type d'activité : Bureaux France, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne (Covivio Immobilien) ainsi que Hôtels et Murs Europe (Covivio Hotels).</p>
Taux de couverture de la collecte de données	●	<p>Le taux de couverture de la collecte de données est indiqué, par segment et par type d'activité, dans chaque tableau de reporting (énergie, carbone, eau, déchets). Pour chaque indicateur, cette couverture du périmètre de reporting est calculée en surface (en % de m²) ainsi qu'en nombre d'immeubles.</p>
Narratif sur la performance	●	<p>Covivio apporte des commentaires et explications sur les tendances de la performance environnementale et des données :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● dans le chapitre 2.3 ● dans le chapitre regroupant les données relatives à la mesure de la performance de chaque activité (cf. Chapitre 2.7.1).



Recommandations et principes généraux de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	Références EPRA's BPR et méthodologie
Assurance – vérification par un tiers indépendant	●	Depuis le rapport portant sur l'exercice 2011, les informations environnementales, sociales et sociétales sont vérifiées par un tiers indépendant. Les indicateurs de l'EPRA et le respect de sa méthodologie sont vérifiés à cette occasion, ainsi que le respect de la GRI Standards (version 2017) CRESO et le Bilan GES. La lettre d'assurance est publiée dans le DEU annuel de Covivio et dans son Rapport développement durable. Ces documents sont disponibles en version anglaise et française sur le site Internet de Covivio.
Emplacement des mesures de performance développement durable de l'EPRA	●	Les mesures de performance ainsi que la correspondance avec les principes de l'EPRA sont publiées et reportées dans le DEU annuel de Covivio et dans son Rapport développement durable. Ces documents sont disponibles en version anglaise et française sur le site Internet de Covivio.
Matérialité	●	Une étude de matérialité a été réalisée à l'échelle du Groupe. Publiée chaque année dans le DEU et le rapport de développement durable de Covivio. Les sujets les plus matériels font l'objet d'une attention particulière et d'un suivi plus étroit, en cohérence avec la cartographie des risques RSE du Groupe conduite en 2018.

2.7.1.1 Bureaux France

Le périmètre de reporting Bureaux France porte au 31 décembre 2020 sur 85 sites sur les 164 du périmètre financier (soit 862 621 m²), excluant les actifs en construction ou en rénovation, acquis ou cédés en cours d'année ainsi que les immeubles situés dans des copropriétés ou des ASL (Associations Syndicales libres). Enfin, un portefeuille de 44 immeubles non core représentant 0,8 % du parc en valeur et destiné à la cession, n'a pas été retenu dans le périmètre, n'ayant pas encore fait l'objet d'une étude de cartographie énergétique et environnementale du parc.

Toutes les consommations sont tirées de facturations sur relevés directs, sans recours à des estimations. Certaines données sont remontées directement via les plateformes digitales des fournisseurs d'énergie. Un système de supervision des

consommations a été déployé en 2019 sur 20 immeubles multilocataires en France, dont les 15 présents dans le reporting, soit 100% du périmètre « contrôle opérationnel ».

Les résultats (énergie et carbone) sont également présentés à l'aide de graphes au chapitre 2.3.2.

Certifications – (Cert-tot) (chap. 2.3.1.4)

Au 31 décembre 2020, 99% (en valeur PDG) des immeubles de Bureaux dits core, c'est-à-dire ayant vocation à rester durablement en portefeuille, sont certifiés HQE et/ou BREEAM (construction et/ou exploitation) et/ou labellisés ISO 50001. Ce pourcentage est exprimé par rapport à l'ensemble des immeubles détenus à cette date, qu'ils soient en travaux ou en exploitation.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Les consommations reportées (avec correction climatique) ci-après utilisent les consommations collectées selon deux périmètres tels qu'explicité plus haut : « contrôle opérationnel » correspondant aux parties communes des immeubles multilocataires ; « hors contrôle opérationnel » correspondant aux parties privatives des immeubles multilocataires et les immeubles Monolocataires qui bénéficient de sous-compteurs privatifs pour la totalité (SASB IF-RE410a.2).

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	Immeubles multilocataires				Monolocataires		Total portefeuille	
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		2019	2020	2019	2020
			2019	2020	2019	2020				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			219 867	218 516	206 004	197 983	402 242	544 513	622 109	763 029
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%	100%	99%	54%	85%	64%	88%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			15/15	15/15	15/15	14/15	47/93	65/70	62/108	80/85
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Intensité (en kWh/m²SHON/an)	CRE1	Energy-Int	141,6	125,4	65,7	51,6	140,7	123,7	162,7	137,5
Intensité (en kWh/m²SHON/an)			196,6	169,4	169,4	97,3	274,2	262,5	302,9	261,1
Total énergie directe (en kWh)	302-1	Fuels-Abs	6 812 507	5 971 905	-	-	13 702 817	14 064 263	20 515 324	20 036 168
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	6 812 507	5 971 905	-	-	13 107 161	13 684 303	19 919 668	19 656 208
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			0	0	-	-	0	0	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	162 595	198 143	162 595	198 143
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	433 061	181 817	433 061	181 817
Total énergie indirecte (en kWh)	302-1	Elec-Abs	24 328 900	21 427 688	13 525 799	10 209 633	42 878 160	53 267 490	80 732 859	84 904 811
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	7 654 678	6 084 898	13 525 799	5 728 938	34 009 510	47 905 699	55 189 987	59 719 535
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			5 427 314	6 107 052		4 480 695	4 476 646	717 128	9 903 960	11 304 874
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	0	-	-	153 139	135 779	153 139	135 779
dont solaire			0	0	-	-	153 139	135 779	153 139	135 779
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	11 246 908	9 235 738	-	-	4 545 143	4 780 442	15 792 051	14 016 180
Consommation totale d'énergie (en kWh)			31 141 407	27 399 593	13 525 799	10 209 633	56 580 977	67 331 752	101 248 183	104 940 978
Soit total énergie (en GJ)			112 109	98 639	48 693	36 755	203 692	242 394	364 493	377 788
Consommation totale d'énergie (en kWh)			43 235 799	37 013 731	34 896 561	19 261 355	110 295 917	142 950 030	188 428 276	199 225 117
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWh)			0	0	0	0	0	0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWh)			0	0	0	289 203	94 883 039	26 145 709	104 808 461	26 003 237
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWh)			43 235 799	37 013 731	34 896 561	19 550 558	205 178 956	169 095 739	293 236 737	225 228 354



	Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Total portefeuille		
	2019	2020	Variation	2018	2019	Variation	2018	2019	Variation
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)	219 867	218 516		201 575			547 918		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	100%	100%		100%			68%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	EPRA BPRs 15/15	15/15		EPRA BPRs 13/13			50/80		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%			0%		
Payé par le propriétaire			Variation			Variation			Variation
Total Électricité (en kWh)	13 081 992	12 191 950	-6,8%	11 765 999	10 018 718	-14,9%	45 480 376	41 796 320	-8,1%
dont sous-comptage parties privatives	Elec-Abs 0	0		Elec-Lfl 0	0		0	0	
dont services communs	13 081 992	12 191 950	-6,8%	11 765 999	10 018 718	-14,9%	45 480 376	41 796 320	-8,1%
Total Réseaux chauds et froids (en kWh)	11 246 908	9 235 738	-17,9%	10 205 392	8 565 749	-16,1%	13 596 012	12 735 886	-6,3%
dont sous-comptage parties privatives	DH&C-Abs 0	0		DH&C-Lfl 0	0		0	0	
dont services communs	11 246 908	9 235 738	-17,9%	10 205 392	8 565 749	-16,1%	13 596 012	12 735 886	-6,3%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	6 812 507	5 971 905	-12,3%	6 580 650	5 971 905	-9,3%	15 882 188	14 835 017	-6,6%
dont sous-comptage parties privatives	Fuels-Abs 0	0		Fuels-Lfl 0	0		0	0	
dont services communs	6 812 507	5 971 905	-12,3%	6 580 650	5 971 905	-9,3%	15 882 188	14 835 017	-6,6%
			INTENSITÉ (EN KWHEP/M²SHON/AN)	141,6	121,8	-14,0%	136,8	126,6	-7,5%
			INTENSITÉ (KWHEP/M²SHON/AN)				251,4	227,1	-9,7%

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Conformément au GHG Protocol, les scopes 1 et 2 correspondent au périmètre « contrôle opérationnel », les émissions liées à la consommation des parties privatives et des immeubles Monolocataires tombent dans le scope 3.

	GRI Standards	EPRA BPRs	IMMEUBLES MULTILOCATAIRES				MONOLOCATAIRES		TOTAL PORTEFEUILLE	
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »					
			GHG Protocol : Scopes 1 & 2		Scope 3 (hors amont)		Scope 3 (hors amont)		Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)	
			2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Émissions totales de carbone (Abs) en surface (en m ² SHON)			219 867	218 516	206 004	197 983	402 242	544 513	622 109	763 029
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%	100%	99%	54%	85%	64%	88%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			15/15	15/15	15/15	14/15	47/93	65/70	62/108	80/85
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Intensité carbone (en KgeqCO₂/m²SHON/an)	305-4	GHG-Int	16,3	13,8	2,6	1,2	11,1	9,6	13,8	11,1
Émissions totales (en teqCO₂)			3 590	3 012	534	233	4 472	5 227	8 596	8 472
dont émissions directes (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	1 151	1 009	0	0	2 265	2 369	3 416	3 378
dont émissions indirectes (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	2 439	2 002	534	233	2 207	2 858	5 180	5 094
Émissions estimées sur surfaces vacantes (en teqCO ₂)			0	0	0	0	0	0	0	0
Émissions estimées sur surfaces occupées sans information (en teqCO ₂)			0	0	0	4	3 847	956	4 783	1 106
Émissions totales de carbone extrapolées (en teqCO ₂)			3 590	3 012	534	237	8 319	6 183	13 379	9 578

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élevaient à 8 932 teqCO₂ pour une intensité carbone de 11,7 KgeqCO₂/m²/an.

	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs)- Périmètre « contrôle opérationnel »			Émissions à périmètre constant (Lfl) – Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) - TOTAL PORTEFEUILLE			
			2019	2020	Variation	2019	2020	Variation	2019	2020	Variation	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			219 867	218 516		201 575			547 918			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%		100%			68%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			15/15	15/15		13/13			50/80			
Proportion de données estimées			0%	0%	Variation	0%		Variation	0%		Variation	
Intensité carbone (KgeqCO₂/m²SHON/an)	305-4	GHG-Int	16,3	13,8	-15,6%	16,4	13,9	-15,6%	12,4	11,5	-7,2%	
GHG Protocol												
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	1 151	1 009	-12,3%	GHG-Dir-Lfl	1 112	1 009	-9,3%	2 658	2 485	-6,5%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	2 439	2 002	-17,9%	GHG-Indir-Lfl	2 200	1 787	-18,8%	4 159	3 843	-7,6%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-Lfl	0	0		0	0	
Émissions totales (en teqCO₂/an)			3 590	3 012		3 312	2 796		6 818	6 328		
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE				-16,1%			-15,6%			-7,2%		

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

Dans chacun des immeubles de ce périmètre de reporting, l'eau consommée provient d'une seule source : les réseaux d'eau de ville. Covivio n'est pas amené à effectuer directement de prélèvements dans les nappes. D'après la cartographie Aqueduct du WRI ⁽¹⁾, respectivement 3,9% et 1,3% du périmètre eau en surface est situé dans une région à haut ou très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), soit 3,4% et 0,5% de la consommation d'eau. 94,2% (en surface) des actifs multilocataires sont équipés de sous-compteurs d'eau (SASB IF-RE 410a.2).

Immeubles multilocataires : c'est le propriétaire qui reçoit les factures ; les locataires n'ont pas d'abonnements privés.

Immeubles Monolocataires : le locataire possède un abonnement pour l'immeuble auprès du concessionnaire de distribution de l'eau. L'ensemble des éléments reportés ci-après est issu des facturations.

	GRI Standards	EPRA BPRs	IMMEUBLES MULTILOCATAIRES		Périmètre « parties privées »	MONOLOCATAIRES		TOTAL PORTEFEUILLE		
			Périmètre « contrôle opérationnel »			2018	2019	2019	2020	2019
Consommations d'eau totales (Abs)			2019	2020			2019	2020	2019	2020
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			210 108	218 516	Non applicable		420 787	484 329	630 895	702 845
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			96%	100%			56%	75%	65%	81%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			14/15	15/15			25/93	43/70	39/108	58/85
Intensité eau (en m ³ /m ² SHON/an)	CRE2	Water-Int	0,46	0,27			0,37	0,27	0,40	0,27
Consommation totale d'eau (en m ³)	303-1	Water-Abs	97 262	58 579			153 654	129 776	250 916	188 356
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³)			0	0			0	0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³)			4 518	0			119 585	42 812	134 128	42 818
Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³)			101 780	58 579			273 239	172 589	385 044	231 174
Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl)										
Couverture du périmètre de reporting (en m ² SHON)			191 216			Non applicable		351 395		542 611
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			95%				58%		67%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			12/13				20/67		32/80	
Proportion de données estimées			0%				0%		0%	
Intensité eau (en m ³ /m ² SHON/an)			0,46	0,27			0,37	0,26	0,40	0,26
Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³)	303-1	Water-Lfl	87 786	52 091		129 764	90 188	217 550	142 279	
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATION D4EAU			-40,7%			-30,5%		-34,6%		

(1) Beta Aqueduct 2019 – Baseline Water Stress country ranking – <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

Déchets – masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

En France, l'enlèvement des déchets est effectué par des services municipaux qui ne réalisent pas de pesées et ne communiquent pas d'éléments de suivi. Un suivi est réalisé dans l'hypothèse où une société privée est en charge de l'enlèvement.

		IMMEUBLES MULTILOCATAIRES								
		Périmètre		Périmètre				TOTAL		
		« contrôle opérationnel »		« parties privatives »		MONOLOCATAIRES		PORTEFEUILLE		
	GRI	EPRA BPRs	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Production de déchets totale (Abs)			92 572	178 965			257 000	304 388	349 572	483 353
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			42%	82%			34%	47%	36%	56%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			7/15	10/15			12/93	13/70	19/108	23/85
Proportion de données estimées			NC	7%			0%	0%	NC	2%
Total déchets (en tonnes)	306-2 Waste-Abs		435	536			1 170	928	1 605	1 464
Total déchets dangereux (en tonnes)			0	0			0	0	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2 Waste-Abs		76	285	Non applicable		690	486	766	771
soit en %			17%	53%			59%	52%	48%	53%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2 Waste-Abs		NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont enfouissement	306-2 Waste-Abs		NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont autres traitements	306-2 Waste-Abs		NC	NC			NC	NC	NC	NC
Taux de collecte sélective			100%	100%			100%	100%	100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)			1 036	654			3 441	1 964	4 458	2 613
Production de déchets – A périmètre constant (LfL)										
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			73 504				230 558		304 062	
Couverture du périmètre en surface (en %)			37%				38%		38%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			5/13				8/67		13/80	
Proportion de données estimées			0%				0%		0%	
Taux de collecte sélective			100%	100%			100%	100%	100%	100%
Total déchets (en tonnes)	306-2 Waste-LfL		388	128			929	773	1 317	901
Total déchets dangereux (en tonnes)			0	0			0	0	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			76	28			647	419	723	447
soit en %			20%	22%			70%	54%	55%	50%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont enfouissement			NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont autres traitements			NC	NC			NC	NC	NC	NC
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS			-66,9%				-16,8%		-31,6%	



2.7.1.2 Portefeuille Green Bond

Les spécificités des deux obligations vertes (*Green Bond*) émises par Covivio en avril 2016 et septembre 2019 sont explicitées au chapitre 2.3.4. Les tableaux suivants portent uniquement sur le premier *Green Bond*, compte tenu du fait que les immeubles du second sont tous en cours de développement ou trop récemment livrés au 31 décembre 2020. Les consommations reportées ici sont incluses dans le portefeuille Bureaux France (2.7.1.1).

Certifications et labels (Cert-Tot)

Green Bond 1 : 100% : HQE (au moins 9 cibles P ou TP sur 14) ou BREEAM (*Very Good* au minimum). Certains de ces actifs bénéficient également d'une certification sur l'exploitation (HQE Exploitation/BREEAM In-Use).

Green Bond 2 : 100% : Les quatre développements visent soit les certifications HQE Excellent et/ou BREEAM Excellent (en France) soit LEED Platinum (en Italie).

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie du parc en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2019	2020
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			143 503	126 014
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			10/10	8/8
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (en kWhef/m ² SHON/an)	CRE1	Energy-Int	121	108
Intensité (en KWhep/m ² SHON/an)			258	238
Total énergie directe (en kWhef)	302-1	Fuels-Abs	836 107	181 817
Gaz naturel (<i>énergie directe</i>) – <i>origine non-renouvelable</i>	302-1	Fuels-Abs	535 134	0
Gaz naturel (<i>énergie directe</i>) – <i>origine renouvelable</i>	302-1		0	0
Fioul (<i>énergie directe</i>)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Bois (<i>énergie directe</i>)	302-1	Fuels-Abs	300 973	181 817
Total énergie indirecte (en kWhef)	302-1	Elec-Abs	16 464 128	13 429 853
Électricité (<i>énergie indirecte</i>) – <i>origine non renouvelable</i>	302-1	Elec-Abs	12 433 170	10 407 780
Électricité (<i>énergie indirecte</i>) – <i>origine renouvelable</i>			850 963	717 128
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	153 139	135 779
dont solaire			153 139	135 779
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (<i>énergie indirecte</i>)	302-1	DH&C-Abs	3 333 133	2 440 724
Consommation totale d'énergie (en kWhef)			17 300 235	13 611 671
Soit total énergie (en GJ)			62 281	49 002
Consommation totale d'énergie (en KWhep)			36 977 394	29 983 237
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en KWhep)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en KWhep)			0	0
Consommations totales d'énergie mesurée + extrapolée (en KWhep)			36 977 394	29 983 237

	Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Périmètre « contrôle opérationnel »		
	2019	2020	Variation	2019	2020	Variation
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)	143 503	126 014		126 014		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	100%	100%		100%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	10/10	8/8		8/8		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%		
Payé par le propriétaire			Variation			Variation
Total Électricité (en kWh)	13 284 134	11 124 908	-16,3%	12 116 361	11 124 908	-8,2%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	13 284 134	11 124 908	-16,3%	12 116 361	11 124 908	-8,2%
Total Réseaux de chaleur et réseaux de froid (en kWh)	3 333 133	2 440 724	-26,8%	2 721 886	2 440 724	-10,3%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	3 333 133	2 440 724	-26,8%	2 721 886	2 440 724	-10,3%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	836 107	181 817	-78,3%	211 358	181 817	-14,0%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	836 107	181 817	-78,3%	211 358	181 817	-14,0%
			INTENSITÉ (EN KWHEF/M²SHON/AN)	119,4	109,1	-8,7%

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs) – Périmètre « contrôle opérationnel »			Émissions à périmètre constant (Lfl) – Périmètre « contrôle opérationnel »				
		2019	2020	Variation	2019	2020	Variation		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)		143 503	126 014		126 014				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		100%	100%		100%				
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		10/10	8/8		8/8				
Proportion de données estimées		0%	0%		0%		Variation		
Intensité carbone (en KgeqCO₂/m²SHON/an)	305-4	GHG-Int	8,5	7,1	-16,9%	7,7	7,1	-8,0%	
GHG Protocol						EPRA BPRs			
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	94	2	-97,5%	GHG-Dir-Lfl	3	2	-14,0%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	1 124	887	-21,1%	GHG-Indir-Lfl	965	887	-8,0%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-Lfl	0	0	
Émissions totales (en teqCO₂/an)			1 219	890*			967	890	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE				-27%			-8,0%		

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 919 teqCO₂ pour une intensité carbone de 7,3 KgeqCO₂/m²SHON/an.

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2019	2020
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			139 874	126 014
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			97%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			9/10	8/8
Intensité eau (en m ³ /m ² SHON/an)	CRE2	Water-Int	0,36	0,27
Consommation totale d'eau (en m³)	303-1	Water-Abs	51 017	34 573
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³)			1 323	0
Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³)			52 340	34 573
Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² SHON)			126 014	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			8/8	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (en m ³ /m ² SHON/an)			0,40	0,27
Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³)	303-1	Water-Lfl	50 185	34 573
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU			-31,1%	

Déchets – masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Six immeubles du portefeuille *Green Bond I* bénéficient d'un reporting déchet accessible en 2020, soit 116 778 m² ou 93% (vs. 42% en 2019 avec 3 immeubles pour 59 555 m²). La quantité reportée s'élève à 371 tonnes (dont 45% de déchets recyclés) en 2020 contre 277 en 2018 (dont 15% de déchets recyclés).

À périmètre constant, deux immeubles sont concernés (soit 55 926 m² ou 44%) avec une quantité de déchets en hausse de 42% passant de 120 à 170 tonnes entre 2019 et 2020 (taux de recyclage en baisse de 35% à 56%) en raison d'une amélioration du suivi.

2.7.1.3 Bureaux Italie

Le reporting environnemental du portefeuille Bureaux Italie porte sur les immeubles en gestion directe (multilocataires), correspondant au périmètre EPRA tel qu'évoqué plus haut.

Certifications et labels – (Cert-tot) (2.3.1.4)

Au 31 décembre 2020 88,7% (en valeur PDG) des immeubles de bureaux en Italie, sont certifiés sur le bâti (LEED/ITACA/BREEAM) ou l'exploitation (BraVe/BREEAM In-Use). Ce pourcentage est exprimé par rapport à l'ensemble des immeubles détenus à cette date, qu'ils soient en travaux ou en exploitation.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie du parc en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

Les consommations sont recueillies sur la base des facturations réelles obtenues auprès du *property management* ou des fournisseurs d'énergie. L'ensemble des actifs sont équipés de sous-compteurs pour les parties privatives occupées par les locataires (SASB IF-RE 410a.2), dont la consommation énergétique n'est pas reportée ici. L'augmentation de chaud urbain est liée à la progression du taux d'occupation d'un actif représentant un tiers du périmètre en surface (environ 50% l'an passé contre plus de 80% d'occupation cette année).

	GRI Standards	EPRA BPRs	2019	2019 retraité*	2020
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² GLA)			195 951	172 202	87 178
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%	81%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			17/17	17/17	10/11
Proportion de données estimées			0%	0	0%
Intensité (en kWh/m²GLA/an)	CRE1	Energy-Int	131,4	149,5	130,9
Intensité (en kWh/m²GLA/an)			131,4	149,5	130,9
Total énergie directe (en kWh)	302-1	Fuels-Abs	10 016 743	10 016 743	3 664 885
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	10 016 743	10 016 743	3 664 885
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		0	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	0
Total énergie indirecte (en kWh)	302-1	Elec-Abs	15 732 137	15 732 137	7 744 957
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	0	0
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			13 289 135	13 289 135	5 189 834
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	0	0
dont solaire			0	0	0
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	2 443 002	2 443 002	2 555 123
Consommation totale d'énergie (en kWh)			25 748 880	25 748 880	11 409 842
Soit total énergie (en GJ)			92 696	92 696	41 075
Consommation totale d'énergie (en kWh)			25 748 880	25 748 880	11 409 842
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWh)			0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWh)			0	0	2 594 825
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWh)			25 748 880	25 748 880	14 004 667

* Suite à une revue des surfaces réalisées en 2020 permettant d'uniformiser les méthodes de calcul entre pays, une grande majorité des actifs du périmètre ont vu leur surface diminuer, provoquant ainsi une sous-estimation des ratios énergétiques publiés les années précédentes.

	Consommations totales (Abs)				À périmètre constant (Lfl)		
	2019	2019 retraité*	2020		2019	2020	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² GLA)	195 951	172 202	87 178		87 178		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	100%	100%	81%		81%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	17/17	17/17	10/11		10/11		
Proportion de données estimées	0%	0%	0%		0%		
Payé par le propriétaire				Variation			Variation
Total Électricité (en kWh)	13 289 135	13 289 135	5 189 834	-60,9%	5 351 599	5 189 834	-3,0%
dont sous-comptage parties privatives	0	0	0		0	0	
dont services communs	13 289 135	13 289 135	5 189 834	-60,9%	5 351 599	5 189 834	-3,0%
Total Réseaux de chaleur et réseaux de froid (en kWh)	2 443 002	2 443 002	2 555 123	4,6%	1 953 224	2 555 123	30,8%
dont sous-comptage parties privatives	0	0	0		0	0	
dont services communs	2 443 002	2 443 002	2 555 123	4,6%	1 953 224	2 555 123	30,8%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	10 016 743	10 016 743	3 664 885	-63,4%	4 168 407	3 664 885	-12,1%
dont sous-comptage parties privatives	0	0	0		0	0	
dont services communs	10 016 743	10 016 743	3 664 885	-63,4%	4 168 407	3 664 885	-12,1%
	Intensité (en kWh/m ² GLA/an)				131,6	130,9	-0,6%

Carbone – Émissions totales de GES et ratio d'intensité carbone des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs)				Émissions à périmètre constant (Lfl)		
			2019	2019 retraité*	2020		2019	2020	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² GLA)			195 951	172 202	87 178		87 178		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%	81%		81%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			17/17	17/17	10/11		10/11		
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	Variation	0%	Variation	
INTENSITÉ CARBONE (en KgeqCO ₂ /m ² GLA/an)	305-4 GHG-Int		12,8	14,5	15,5	7%	14,8	15,5	5,1%
GHG Protocol		EPRA BPRs							
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1 GHG-Dir-Abs	GHG-Dir-LfL	1 853	1 853	678	-63%	771	678	-12,1%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2 GHG-Indir-Abs	GHG-Indir-LfL	645	645	675	4,5%	516	675	30,8%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)	GHG-Indir-Abs	GHG-Indir-LfL	0	0	0		0	0	
Émissions totales (en teqCO₂/an)			2 498	2 498	1 353		1 287	1 353	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE						-45,8%			5,1%

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élevaient à 4 247 teqCO₂ pour une intensité carbone de 39,7 KgeqCO₂/m²GLA/an.

Eau – Consommation d'eau totale et ratio d'intensité des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville. D'après la cartographie Aqueduct du WRI ⁽¹⁾, 0% du portefeuille géré directement est situé dans une région à haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a).

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2019	2019 retraité*	2020
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² GLA)			175 594	151 865	75 712
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			90%	88%	71%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			16/17	16/17	8/11
Intensité eau (m³/m²GLA/an)	CRE2	Water-Int	0,71	0,82	0,68
Consommation totale d'eau (en m³)	303-1	Water-Abs	123 977	123 977	51 783
Consommations d'eau estimées (en m ³)			0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³)			14 373	16 602	21 402
Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³)			138 350	140 580	73 185
Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl)					
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² GLA)				75 712	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)				71%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles				8/11	
Proportion de données estimées				0%	
INTENSITÉ EAU (EN M³/M²GLA/AN)				0,69	0,68
Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³)	303-1	Water-Lfl		52 078	51 783
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU				-0,6%	

(1) Beta Aqueduct 2019 – Baseline Water Stress country ranking – <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Production de déchets totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2019	2020
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² GLA)			195 951	103 554
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	97%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			17/17	10/11
Proportion de données estimées			100%	100%
Total déchets non dangereux (en tonnes)	306-2	Waste-Abs	3 817	1 451
Total déchets dangereux (en tonnes)	306-2		0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	1 848	562
soit en %			48%	39%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totales extrapolée (en t)			3 817	1 500
Production de déchets – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² GLA)			83 728	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			78%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			9/11	
Proportion de données estimées			100%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-Lfl	2 675	1 296
Total déchets dangereux (en tonnes)	306-2	Waste-Lfl	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			1 455	494
soit en %			54%	38%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			NC	NC
dont enfouissement			NC	NC
dont autres traitements			NC	NC
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS				-51,5%

2.7.1.4 Résidentiel Allemagne

Compte tenu de la taille du portefeuille d'immeubles résidentiels détenus par Covivio Immobilien, il a été décidé en 2014 de suivre les consommations de fluides et la production de déchets sur un panel d'actifs représentatif. Ce panel a été mis à jour et complété en 2019 en coopération avec le CSTB pour tenir compte de l'évolution du portefeuille. Il atteint désormais 201 immeubles représentant 5% des immeubles du patrimoine (en surface). La représentativité du panel est assurée selon les critères de sélection suivants :

- quatre zones géographiques : Berlin, Rhénanie Nord Westphalie, Hambourg, Saxe

- douze périodes de construction : d'avant 1 859 à après 2016
- quatre types de production chauffage : chauffage urbain, chauffage collectif, chaudière à gaz, chauffage individuel.

Certifications et labels (Cert-Tot) (2.3.1.4)

100% du portefeuille résidentiel détenus par Covivio en Allemagne sont certifiés HQE™ Exploitation, représentant un total de plus de 40 000 logements, répartis dans 17 villes à travers l'ensemble du territoire allemand. <https://www.qualitel.org/professionnels/actualites/cerway-la-certification-hqe-exploitation-residentiel-delivree-pour-la-1^{er}e-fois-a-linternational/>

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation (périmètre contrôle opérationnel)

Le suivi a été réalisé sur le périmètre relevant du propriétaire sur facture et sans estimation des consommations. Les propriétaires ne sont pas habilités à requérir la consommation énergétique des locataires. Tous les actifs sont équipés de sous-compteurs pour les parties privatives occupées par les locataires (SASB IF-RE 410a.2), dont la consommation énergétique n'est pas reportée ici.

	GRI Standards	EPRA BPRs	2019	2020
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)			112 087	111 264
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			86%	86%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			170/201	170/198
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (en kWhef/m ² Nütz/an)	CRE1	Energy-Int	208	192
Intensité (en kWhef/m ² Nütz/an)			225	204
Total énergie directe (en kWhef)	302-1	Fuels-Abs	9 305 156	9 045 767
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	9 270 855	8 783 216
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	34 301	262 551
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (en kWhef)	302-1	Elec-Abs	14 027 441	12 303 145
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	361 964	212 206
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			0	0
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	32 944	31 694
dont solaire			32 944	31 694
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	13 698 421	12 122 633
Consommation totale d'énergie (en kWhef)			23 332 597	21 348 912
Soit total énergie (en GJ)			83 997	76 856
Consommation totale d'énergie (en kWhep)			25 170 864	22 734 647
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWhep)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWhep)			4 204 728	3 782 967
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWhep)			29 375 591	26 517 614

En extrapolant les consommations du panel représentatif à l'ensemble du portefeuille résidentiel allemand, la consommation d'énergie s'élèverait à 499 600 388 kWhep soit une intensité de 181,9kWhep/m². Cette donnée est calculée en réintégrant les 25 actifs équipés de chauffages individuels non pris en compte dans le périmètre de reporting (soit 11% des surfaces), ainsi que la production d'énergie solaire sur les actifs du parc, soit 910 220 kWh.



	2019	2020		2019	2020	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)	112 087	111 264			107 226	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	86%	86%			83%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	170/201	170/198			165/198	
Proportion de données estimées	0%	0%			0%	
			Variation			Variation
Total Électricité (en kWh)	361 964	212 206	-41,4%	181 619	208 613	14,9%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	361 964	212 206	-41,4%	181 619	208 613	14,9%
Total Réseaux chauds et froids (en kWh)	13 698 421	12 122 633	-11,5%	12 308 200	11 962 738	-2,8%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	13 698 421	12 122 633	-11,5%	12 308 200	11 962 738	-2,8%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	9 305 156	9 045 767	-2,8%	8 602 616	8 327 285	-3,2%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	9 305 156	9 045 767	-2,8%	8 602 616	8 327 285	-3,2%
			INTENSITÉ (EN KWHEF/M²NÜTZ/AN)	196,7	191,2	-2,8%

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation (périmètre contrôle opérationnel)

GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (Lfl)				
		2019	2020		2019	2020			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)		112 087	111 264			107 226			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		86%	86%			83%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		170/201	170/198			165/198			
Proportion de données estimées		0%	0%	Variation		0%	Variation		
Intensité carbone (en KgeqCO₂/m²Nütz/an)	305-4	GHG-Int	31,4	29,1	-7,5%	29,7	28,7	-3,1%	
GHG Protocol								EPRA BPRs	
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO _{2s})	305-1	GHG-Dir-Abs	1 725	1 695	-1,8%	GHG-Dir-Lfl	1 631	1 562	-4,3%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	1 797	1 540	-14,3%	GHG-Indir-Lfl	1 548	1 520	-1,9%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-Lfl	0	0	
Émissions totales (en teqCO₂/an)			3 522	3 235*			3 180	3 082	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE			15,3%				-3,1%		

* En extrapolant les émissions carbone de Covivio Immobilien à l'échelle du portefeuille total de 2 746 046m², les émissions totales atteignent 71 154tCO_{2e}, soit une intensité de 25,9kgCO_{2e}/m²

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation (périmètre contrôle opérationnel)

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville.

D'après la cartographie Aqueduct du WRI ⁽¹⁾, 43% du périmètre eau en surface est situé dans une région à haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), toutefois Covivio n'est pas amené à prélever directement dans la nappe. La consommation d'eau est exclusivement celle liée aux usages des locataires.

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2019	2020
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)			118 007	123 663
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			90%	95%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			181/201	191/198
Intensité eau (en m ³ /m ² Nütz/an)	CRE2	Water-Int	1,87	1,24
Consommation totale d'eau (en m ³)	303-1	Water-Abs	220 085	153 208
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³)			23 879	7 576
Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³)			243 964	160 784
Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)			114 709	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			88%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			177/198	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (en m ³ /m ² Nütz/an)			1,16	1,19
Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³)	303-1	Water-Lfl	133 283	136 390
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU			2,3%	

En extrapolant la consommation d'eau à l'échelle du parc, soit 2 746 046 m², la consommation s'élèverait à 3 402 125 m³.

Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement (périmètre contrôle opérationnel)

Production de déchets totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2019	2020
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)			130 244	129 778
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			99%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			200/201	198/198
Proportion de données estimées			100%	100%
Total déchets non dangereux (en m ³)	306-2	Waste-Abs	7 818	2 202
Total déchets dangereux (en m ³)	306-2	Waste-Abs	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	NC	102
soit en %			-	5%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)			7 896	2 202
Production de déchets – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ² Nütz)			129 211	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			197/198	
Proportion de données estimées			100%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets non dangereux (en m ³)	306-2	Waste-Lfl	7 438	2 194

(1) Beta Aqueduct 2019 – Baseline Water Stress country ranking - <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

Production de déchets totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs		2020
Total déchets dangereux (en m³)	306-2	Waste-LfL	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			NC	101
soit en %			NC	5%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			NC	NC
dont enfouissement			NC	NC
dont autres traitements			NC	NC
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS				-70,5%

2.7.1.5 Hôtels Europe

Le patrimoine de l'activité Hôtels de Covivio est constitué à 100% d'actifs Monolocataires, ce qui signifie que, pour chaque immeuble, c'est le locataire qui est en charge de l'exploitation et notamment de la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets. Pour cette activité, Covivio ne possède donc pas le « contrôle opérationnel » des immeubles et à ce titre, pourrait s'exonérer d'un reporting environnemental au regard des recommandations de l'EPRA.

Néanmoins, décidé à suivre et à réduire l'empreinte environnementale de son parc, Covivio bénéficie d'un reporting en lien avec ses locataires, qui lui communiquent chaque année leurs consommations d'énergie, d'eau et des informations sur les déchets.

Depuis 2018, le périmètre de reporting porte non seulement sur les actifs détenus en France mais aussi sur les hôtels détenus par Covivio Hotels dans le reste de l'Europe (y compris Murs et Fonds). Le périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé de Covivio Hotels. Les immeubles en développement, sous promesse, ou acquis depuis moins d'un an à fin décembre 2020 sont exclus de ce périmètre. Ce reporting porte sur 267 actifs des 315 actifs du périmètre financier (soit 1 840 972 m²).

Certifications et labels (Cert-Tot) 2.3.1.4

Au 31 décembre 2020, 72,5% du périmètre de reporting (en valeur Part de Groupe) bénéficient d'une certification du bâti (HQE ou BREEAM) et/ou de l'exploitation : BREEAM In-Use ou des labels sectoriels adaptés à leur activité tels que Green Key, Planet21 et Green Globe.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Les données présentées ci-après correspondent au scope 3 du GHG Protocol, aucune consommation n'étant gérée ou payée par le propriétaire (« hors contrôle opérationnel »). L'intensité énergétique du portefeuille hôtelier est en augmentation cette année, s'expliquant principalement par la stratégie de montée en gamme de Covivio et notamment avec l'entrée dans le périmètre d'actifs 4 ou 5 étoiles équipés de restaurants et services premiums.

	GRI Standards	EPRA BPRs	2019	2020
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			1 277 104	1 511 694
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			76%	82%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			262 / 349	267 / 315
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (en kWhef/m²/an)	CRE1	Energy-Int	209	130
Intensité (en kWhep/m²/an)			369	229
Total énergie directe (en kWhef)	302-1	Fuels-Abs	85 717 300	48 052 052
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	75 652 880	45 796 404
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		817 160	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	3 358 648	2 255 649
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	5 888 612	0
Total énergie indirecte (en kWhef)	302-1	Elec-Abs	180 766 899	148 429 742
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	127 426 719	107 438 264
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			19 483 576	12 330 620
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	122 411	94 358
dont solaire			122 411	94 358
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	33 979 015	28 755 215
Consommation totale d'énergie (en kWhef)			266 484 199	196 481 794
Soit total énergie (en GJ)			959 343	707 334
Consommation totale d'énergie (en kWhep)			470 828 355	345 890 986
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWhep)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWhep)			145 981 997	75 342 245
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWhep)			616 810 352	421 233 231

	Consommations totales (Abs)			À périmètre constant (Lfl)				
	2019	2020	Variation	2019	2020	Variation		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)	1 277 104	1 511 694		1 133 423				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	76%	82%		73%				
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	262 / 349	267 / 315		197 / 268				
Proportion de données estimées	0%	0%		0%				
Total Électricité (en kWh)	146 910 295	119 768 884	-18,5%	133 330 398	91 234 483	-31,6%		
dont sous-comptage parties privées	Elec-Abs			Elec-Lfl				
dont services communs	146 910 295	119 768 884	-18,5%	133 330 398	91 234 483	-31,6%		
Total Réseaux de chaleur et réseaux de froid (en kWh)	33 979 015	28 755 215	-15,4%	29 083 809	19 660 156	-32,4%		
dont sous-comptage parties privées	DH&C			DH&C				
dont services communs	-Abs	33 979 015	28 755 215	-15,4%	-Lfl	29 083 809	19 660 156	-32,4%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	85 717 300	48 052 052	-43,9%	61 820 325	37 386 142	-39,5%		
dont sous-comptage parties privées	Fuels-Abs			Fuels-Lfl				
dont services communs	85 717 300	48 052 052	-43,9%	61 820 325	37 386 142	-39,5%		
			Intensité (en kWh/m ² GLA/an)	197,8	130,8	-33,9%		

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Les émissions présentées dans ce tableau sont à rattacher aux émissions de scope 3 à l'échelle de Covivio conformément au GHG Protocol. L'intensité carbone du portefeuille hôtelier est en forte hausse cette année, conséquence de l'intégration d'hôtels haut de gamme, consommant notamment du fioul et du gaz en quantité supérieure aux années passées.

	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (Lfl)			
			2019	2020	Variation	2019	2020	Variation	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			1 277 104	1 511 694		1 133 423			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			76%	82%		73%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			262 / 349	267 / 315		197 / 268			
Proportion de données estimées			0%	0%		0%			
INTENSITÉ CARBONE (en KgeqCO₂/m²/an)			34,5	17,8	-48,4%	30,5	18,2	-40,2%	
GHG Protocol		EPRA BPRs							
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	14 549	7 795	-46,4%	GHG-Dir-Lfl	10 034	5 941	-40,8%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	29 497	19 104	-35,2%	GHG-Indir-Lfl	24 502	14 694	-40,0%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-Lfl	0	0	
Émissions totales (en teqCO ₂ /an)			44 047	26 899			34 536	20 635	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE								-40,2%	

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 27 008 teqCO₂ pour une intensité carbone de 17,9 KgeqCO₂/m²/an.

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de ville. Les consommations manquantes n'ont pas fait l'objet d'estimation.

D'après la cartographie Aqueduct du WRI ⁽¹⁾, respectivement 26% et 12,8% du périmètre eau en surface (soit 34,3% et 13,6% de la consommation d'eau en 2019) est situé dans une région à haut et très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a).

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2019	2020
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			1 313 262	1 509 426
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			78%	82%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			278/349	264/315
Intensité eau (en m ³ /m ² /an)	CRE2	Water-Int	1,50	0,95
Consommation totale d'eau (en m ³)	303-1	Water-Abs	1 972 111	1 438 268
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m ³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m ³)			540 327	315 916
Consommations totales d'eau extrapolées (en m ³)			2 512 439	1 754 185
Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			1 075 079	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			69%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			199/268	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (en m ³ /m ² /an)			1,53	0,80
Consommation d'eau à périmètre constant (en m ³)	303-1	Water-Lfl	1 647 939	856 153
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU			-48,0%	

(1) Beta Aqueduct 2019 – Baseline Water Stress country ranking – <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Dans une majorité des cas, les communes se chargent de l'enlèvement des déchets et n'indiquent pas d'information quant à la pesée des déchets. Toutefois, le tonnage est disponible sur certains sites.

Production de déchets totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2019	2020
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			416 980	546 177
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			25%	30%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			25/349	30/315
Proportion de données estimées			NC	41%
Total déchets non dangereux (en tonnes)	306-2	Waste-Abs	1 840	2 453
Total déchets dangereux (en tonnes)	306-2		0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	868	805
soit en %			47,2%	33%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC
Taux de collecte sélective			84%	93%
Production de déchets totales extrapolée (en t)			7 360	8 268
Production de déchets – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			343 528	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			22%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			18/268	
Proportion de données estimées			74%	
Taux de collecte sélective			89%	89%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-Lfl	3 400	1 349
Total déchets dangereux (en tonnes)	306-2	Waste-Lfl	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			193	538
soit en %			6%	40%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			NC	NC
dont enfouissement			NC	NC
dont autres traitements			NC	NC
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS				-60,3%

2.7.1.6 Sièges sociaux de Covivio

Depuis 2017, le reporting portant sur les sièges sociaux concerne les sites de Paris et Metz en France, d'Oberhausen et Berlin en Allemagne, Milan et Rome en Italie.

Certifications et labels (Cert-Tot)

50% (en nombre) soit 4 des 8 implantations majeures de Covivio en Europe sont labellisées. Les trois immeubles occupés en France par les équipes de Covivio sont certifiés : HQE pour le Divo à Metz et BREEAM In-Use pour les 10 et 30 Kléber à Paris. Le siège milanais de Covivio est également labellisé BRaVe BB (2.3.1.4).

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments « corporate » occupés par les équipes de Covivio (périmètre contrôle opérationnel)

Les consommations sont recueillies sur la base des facturations réelles obtenues auprès du *property management* (interne) ou des fournisseurs d'énergie.

	GRI Standards	EPRA BPRs	2019	2020
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			25 060	27 708
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			99%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			6/7	8/8
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (en kWh_{ef}/m²/an)	CRE1	Energy-Int	162	120
Intensité (en kW_{hep}/m²/an)			263	202
Total énergie directe (en kWh_{ef})	302-1	Fuels-Abs	570 588	427 629
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	570 588	427 629
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (en kWh_{ef})	302-1	Elec-Abs	3 483 519	2 890 333
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	1 451 523	1 243 508
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			559 837	337 919
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	15 732	15 638
dont solaire			15 732	15 638
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	1 487 891	1 324 544
Consommation totale d'énergie (en kWh_{ef})			4 054 107	3 317 961
Soit total énergie (en GJ)			14 595	11 945
Consommation totale d'énergie (en kW_{hep})			6 580 265	5 584 628
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kW _{hep})			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kW _{hep})			75 476	0
Consommations totales d'énergie mesurée + extrapolée (en kW _{hep})			6 655 741	5 584 628

	Consommations totales (Abs)			À périmètre constant (Lfl)		
	2019	2020	Variation	2019	2020	Variation
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)	25 060	27 708		24 459		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	99%	100%		97%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	6/7	8/8		6/7		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%		
Geré et payé par le locataire			Variation			Variation
Total Électricité (en kWh)	2 011 360	1 581 427	-21,4%	1 662 270	1 519 256	-8,6%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	2 011 360	1 581 427	-21,4%	1 662 270	1 519 256	-8,6%
Total Réseaux de chaud et réseaux de froid (en kWh)	1 487 891	1 324 544	-11,0%	1 387 685	1 043 405	-24,8%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	1 487 891	1 324 544	-11,0%	1 387 685	1 043 405	-24,8%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	570 588	427 629	-25,1%	531 797	427 629	-19,6%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	570 588	427 629	-25,1%	531 797	427 629	-19,6%
Intensité (en kWh_{ef}/m²/an)				146,4	122,3	-16,5%

Déchets – Masse totale de déchets en tonnes (par type et par mode de traitement) des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)

Les déchets des trois immeubles français font l'objet d'un suivi mensuel de leur tonnage, en distinguant le papier et le carton (100% recyclés).

Production de déchets totale (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2019	2020
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			25 348	11 806
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	43%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			7/7	5/8
Proportion de données estimées			33%	65%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-Abs	461	124
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	99	68
soit en %	306-2		21,6%	55%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)		Waste-Abs	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)			461	290
Production de déchets – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m ²)			11 806	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			47%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			5/7	
Proportion de données estimées			84%	65%
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-Lfl	186	124
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			99	68
soit en %			53%	55%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			NC	NC
dont enfouissement			NC	NC
dont autres traitements			NC	NC
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS			-33,6%	

2.7.2 Indicateurs sociaux

2.7.2.1 UES Covivio

		2018	2019	2020	
NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	301	317	301
		TOTAL (CAP Inclus)	301	317	301
Effectif total reporté par genre		Homme	41,5%	41,6%	44,0%
		Femme	58,5%	58,4%	56,0%
		CDI	91,7%	90,5%	94,0%
		Homme	43,1%	42,9%	45,0%
		Femme	56,9%	57,1%	55,0%
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre		CDD	2,0%	1,3%	1,0%
		Homme	33,3%	25,0%	33,3%
		Femme	66,7%	75,0%	66,7%
		CAP (Contrats d'Apprentissage)	6,3%	8,2%	5,0%
		Homme	21,1%	30,8%	40,0%
		Femme	78,9%	69,2%	60,0%
Effectif total par type d'emploi reporté par genre		Temps Plein	93,0%	92,1%	93,0%
		Homme	43,9%	44,2%	47,0%
		Femme	56,1%	55,8%	53,0%
		Temps Partiel	7,0%	7,9%	7,0%
		Homme	9,5%	12,0%	10,0%
		Femme	90,5%	88,0%	90,0%
Répartition des employés par zone géographique reporté par genre		Paris	73,4%	74,4%	75,7%
		Homme	40,3%	41,1%	45,0%
	102-8	Femme	59,7%	58,9%	55,0%
		Metz	19,9%	19,2%	18,6%
		Homme	43,3%	42,6%	43,0%
		Femme	56,7%	57,4%	57,0%
		Délégations Régionales	6,6%	6,3%	5,6%
		Homme	50,0%	45,0%	41,0%
		Femme	50,0%	55,0%	59,0%
Répartition des effectifs par catégorie professionnelle		Cadre	80,4%	80,1%	84,1%
		Homme	46,0%	45,7%	47,0%
		Femme	54,0%	54,3%	53,0%
		Agent de maîtrise	11,6%	10,4%	10,3%
		Homme	20,0%	18,2%	22,6%
		Femme	80,0%	81,8%	77,4%
		Employé	8,0%	9,5%	5,6%
		Homme	25,0%	33,3%	41,2%
		Femme	75,0%	66,7%	58,8%
Répartition de la population managériale		Homme manager	50,8%	50,0%	49,3%
		Femme manager	49,2%	50,0%	50,7%
Répartition des effectifs par tranche d'âge		moins de 30 ans	19,9%	22,4%	20,0%
		30-50 ans	56,5%	53,6%	53,0%
		plus de 50 ans	23,6%	24,0%	27,0%

		2018	2019	2020
Turnover du personnel H/F	Total des départs CDI	24	17	20
	Taux de turn-over départs CDI	9,2%	6,2%	7,0%
	Homme	5,3%	2,2%	2,1%
	Femme	3,8%	4,0%	4,2%
Turnover par tranche d'âge	moins de 30 ans	1,5%	0,7%	1,0%
	30-50 ans	6,5%	4,3%	4,2%
	plus de 50 ans	1,1%	1,1%	1,7%
Turnover par zone géographique	Paris	8,8%	5,8%	4,9%
	401-1 Metz	0,0%	0,4%	1,7%
	Délégations régionales	0,4%	0,0%	0,3%
Turnover moins de 2 ans	Taux de turn-over départs CDI - 2 ans	13,5%	8,1%	1,9%
Taux de nouveaux recrutements par type de contrat	Total des entrées (premier contrat d'entrée au personnel hors remplacement gardiens)	70	65	31
	Total des recrutements CDI	39	28	16
	Dont transformation CDI	2	6	2
	Politique Jeunes (Auxiliaires de vacances et apprentis)	25	32	12
	CDD moyen terme / remplacement	6	5	3
	Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé reporté par genre et par catégorie professionnelle	Par salarié	21	15
Par homme		19	15	22
404-1 Par femme		22	15	18
Par cadre		22	16	20
Par agent de maîtrise		18	13	24
Par employé		4	5	7
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par genre	Total	100%	99,0%	100%
	404-3 Par homme	43,0%	43,0%	43,0%
	Par femme	57,0%	56,0%	57,0%
Taux d'absentéisme par genre	Total	2,5%	2,5%	2,2%
	Homme	2,1%	2,1%	1,7%
	Femme	2,8%	2,8%	2,6%
Taux d'accident du travail par zone géographique et par genre	Total	1,1%	0,98%	0,96%
	Taux de fréquence	6,5	6,1	5,95
	Taux de gravité	0,04	0,08	0,11
	403-2 Homme	0%	0%	0,6%
	Femme	1,1%	0,98%	0,3%
	Paris	1,1%	0,98%	0,96%
	Metz	0%	0%	0,0%
Délégations régionales	0%	0%	0,0%	
Taux de maladies professionnelles par zone géographique et par genre	Total	0%	0%	0,3%
Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	102-41 %	100%	100%	100%

		2018	2019	2020
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels	Salaire de base femme (moy) (hors CAP et suspension)	55 313 €	56 171 €	70 119 €
	Salaire de base homme (moy) (hors CAP et suspension)	66 580 €	67 706 €	57 724 €
	Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,83	0,83	0,82
	Salaire base femme cadre	60 732 €	61 014 €	72 393 €
	Salaire base homme cadre	69 139,00 €	69 958 €	62 219 €
	Rapport F/H cadre	0,88	0,87	0,86
	Salaire base femme agent de maîtrise	33 362 €	33 693 €	36 877 €
	Salaire base homme agent de maîtrise	36 703 €	37 234 €	33 857 €
	Rapport F/H agent de maîtrise	0,91	0,90	0,92
	Salaire base femme employé	27 158 €	27 846 €	32 209 €
	Salaire base homme employé	27 835 €	28 535 €	32 686 €
	Rapport F/H employé	0,98	0,98	1,00
Retour au travail et les taux de rétention après congé parental par genre	Nombre d'employé ayant droit au congé parental (enfants moins de 3 ans)	14,0%	11,0%	12,0%
	Femme	13%	7,0%	7,3%
	Homme	15%	4,0%	4,7%
	Salariés ayant pris un congé parental (temps partiel ou temps plein)	21,0%	31,0%	33,0%
	Femme	100%	100%	100%
	Homme	0%	0%	0%
	Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départ temps plein uniquement)	100%	100%	100%
	Femme	100%	100%	100%
	Homme	NA	NA	NA
	Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départs temps plein uniquement) et toujours employés 12 mois après	100%	100%	100%
	Femme	100%	100%	100%
	Homme	NA	NA	NA
% de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur le programme SST	403-1	100%	100%	100%
% d'employés ayant reçu une formation	indicateur COVIVIO	78,0%	73,0%	68,0%
Masse salariale consacrée à la formation	indicateur COVIVIO	3,7%	4,0%	3,95%
Mobilité interne	indicateur COVIVIO	15	9	8
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires de nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	indicateur COVIVIO	0,3%	0,9%	0,0%
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	indicateur COVIVIO	2,0%	2,0%	2,0%

2.7.2.2 Bureaux Italie

		2018	2019	2020	
NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	150	157	94
Effectif total reporté par genre		TOTAL (CAP Inclus)	150	157	94
		Homme	45,3%	52,9%	52,1%
		Femme	54,7%	47,1%	47,9%
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre		CDI	88,0%	93,0%	98,9%
		Homme	56,8%	55,5%	52,7%
		Femme	43,2%	44,5%	47,3%
		CDD	11,3%	6,4%	1,1%
		Homme	41,2%	20,0%	0%
		Femme	58,8%	80,0%	100%
		CAP	0,7%	0,6%	0%
		Homme	0%	0%	0%
		Femme	100%	100%	0%
Effectif total reporté par zone géographique		Rome	63,3%	62,4%	41,5%
		Homme	49,5%	48,0%	38,5%
		Femme	50,5%	52,0%	61,5%
		Milan	35,3%	36,3%	57,4%
		Homme	64,2%	61,4%	61,1%
		Femme	35,8%	38,6%	38,9%
	102-8	Autres villes italiennes	1,3%	1,3%	1,1%
		Homme	50,0%	50,0%	100%
		Femme	50,0%	50,0%	0%
Effectif total par type d'emploi reporté par genre		Temps plein	96,0%	95,5%	94,7%
		Homme	56,9%	55,3%	55,1%
		Femme	43,1%	44,7%	44,9%
		Temps partiel	4,0%	4,5%	5,3%
		Homme	0%	0%	0%
		Femme	100%	100%	100%
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre		Manager	8,0%	8,9%	12,8%
		Homme	58,3%	57,1%	58,3%
		Femme	41,7%	42,9%	41,7%
		Non Manager	92,0%	91,1%	87,2%
		Homme	54,3%	52,4%	51,2%
		Femme	45,7%	47,6%	48,8%
Effectif total reporté par tranche d'âge		Moins de 30 ans	5,3%	5,1%	4,3%
		30-50 ans	78,7%	79,0%	74,5%
		Plus de 50 ans	16,0%	15,9%	21,3%

		2018	2019	2020	
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	Total des départs	16	12	7	
	dont CDD	18,8%	25,0%	14,3%	
	Turnover CDI	9,9%	6,8%	4,1%	
	Homme	8,5%	8,0%	2,7%	
	Femme	11,7%	5,3%	1,4%	
	Moins de 30 ans	25,0%	0%	0%	
	30-50 ans	9,7%	6,8%	3,4%	
401-1	Plus de 50 ans	4,5%	0%	0,7%	
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	Total des entrées	18	22	2	
	dont CDD	38,9%	40,9%	50,0%	
	Taux de recrutement CDI	8,4%	9,8%	0,7%	
	Homme	9,9%	12,0%	0%	
	Femme	6,7%	7,0%	0,7%	
	Moins de 30 ans	0%	50,0%	0%	
	30-50 ans	10,7%	9,6%	0,7%	
401-1	Plus de 50 ans	0%	0%	0%	
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle	Total	8,5	35,0	10,3	
	Homme	19	36,6	10,2	
	404-1	Femme	15	33,3	10,4
	Managers	36	22,2	1,5	
	Non Managers	8	35,6	10,4	
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	Total	97,5%	75,0%	86,0%	
	404-3	Homme	96,5%	75,9%	95,9%
	Femme	98,5%	74,0%	75,0%	
Taux d'absentéisme	Total	1,7%	2,9%	2,4%	
Taux de maladies professionnelles reporté	Total	0%	0%	0%	
Taux d'accident du travail reporté par genre	Total	2,0%	0,7%	1,1%	
	403-2	Homme	4,4%	1,2%	2,0%
	Femme	0%	0%	0%	
	Taux de fréquence	6,81	3,96	5,29	
	Taux de gravité	0,02	0,07	0,002	
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	102-41	Total	100%	100%	100%
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle		Salaire de base femme (moy) (hors CAP et suspension)	43 876 €	42 826 €	52 810 €
		Salaire de base homme (moy) (hors CAP et suspension)	54 841 €	54 264 €	64 822 €
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,80	0,79	0,81
	405-2	Salaire base femme manager	125 914 €	122 315 €	134 136 €
		Salaire base homme manager	131 250 €	121 922 €	136 429 €
		Rapport F/H manager	0,96	1,00	0,98
		Salaire base femme non manager	37 379 €	35 707 €	42 644 €
		Salaire base homme non manager	47 526 €	47 047 €	53 127 €
	Rapport F/H non manager	0,79	0,76	0,80	

			2018	2019	2020
Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST	403-1	Total	100%	100%	100%
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Covivio	Total	NC	NC	NC
Taux de formation	Indicateur Covivio	Total	45,3%	69,0%	59%
Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)	Indicateur Covivio	Total	5	8	3
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur Covivio	Total	0%	0%	0%
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	Indicateur Covivio	Total	NC	NC	NC



2.7.2.3 Résidentiel Allemagne

		2018	2019	2020
NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS TOTAL	471	520	574
Effectif total reporté par genre	TOTAL (CAP Inclus)	471	520	574
	Homme	51,4%	51,9%	52,4%
	Femme	48,6%	48,1%	47,6%
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	CDI	88,7%	90,4%	90,4%
	Homme	52,4%	53,0%	53,9%
	Femme	47,6%	47,0%	46,1%
	CDD	9,1%	7,1%	7,0%
	Homme	39,5%	40,5%	32,5%
	Femme	60,5%	59,5%	67,5%
	CAP	2,1%	2,5%	2,6%
	Homme	60,0%	46,2%	53,3%
	Femme	40,0%	53,8%	46,7%
Effectif total reporté par zone géographique	Oberhausen	61,8%	58,3%	55,6%
	Homme	50,2%	51,8%	52,4%
	Femme	49,8%	48,2%	47,6%
	Berlin	27,2%	31,3%	34,3%
	Homme	54,7%	54,6%	53,3%
	Femme	45,3%	45,4%	46,7%
	Autres villes allemandes	11,0%	10,4%	10,1%
	Homme	50,0%	44,4%	50,0%
	Femme	50,0%	55,6%	50,0%
Effectif total par type d'emploi reporté par genre	Temps plein	83,7%	79,2%	78,6%
	Homme	58,1%	60,4%	60,8%
	Femme	41,9%	39,6%	39,2%
	Temps partiel	16,3%	20,8%	21,4%
	Homme	16,9%	19,4%	22,0%
	Femme	83,1%	80,6%	78,0%
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre	Manager	11,3%	11,2%	12,7%
	Homme	69,8%	67,2%	65,8%
	Femme	30,2%	32,8%	34,2%
	Non Manager	88,7%	88,8%	87,3%
	Homme	51,0%	50,0%	50,5%
	Femme	49,0%	50,0%	49,5%
Effectif total reporté par tranche d'âge	Moins de 30 ans	14,0%	13,1%	15,2%
	30-50 ans	49,5%	51,3%	50,7%
	Plus de 50 ans	36,5%	35,6%	34,1%

		2018	2019	2020
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	Total des départs	48	63	79
	dont CDD	39,6%	36,5%	31,6%
	Turnover CDI	8,3%	9,6%	11,5%
	Homme	8,8%	10,0%	6,8%
	Femme	7,7%	9,0%	4,7%
	Moins de 30 ans	13,3%	10,3%	1,1%
	30-50 ans	8,8%	9,2%	6,8%
	Plus de 50 ans	7,2%	9,9%	3,6%
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	Total des entrées	103	112	119
	dont CDD	29,1%	40,2%	17,6%
	Taux de recrutement CDI	20,9%	16,0%	20,9%
	Homme	26,0%	18,7%	14,0%
	Femme	15,5%	13,1%	6,8%
	Moins de 30 ans	26,0%	20,5%	3,4%
	30-50 ans	19,3%	22,1%	13,6%
	Plus de 50 ans	12,2%	6,8%	3,8%
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par genre et par catégorie professionnelle	Total	9,8	21,4	24,4
	Homme	12,3	20,7	26,0
	Femme	7,2	21,9	22,3
	Managers	14,9	13,5	24,4
	Non Managers	9,6	22,3	24,5
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	Total	53,9%	62,3%	64,2%
	Homme	55,4%	65,2%	67,8%
	Femme	52,4%	62,3%	60,3%
Taux d'absentéisme reporté par genre	Total	3,9%	3,8%	4,1%
	Homme	3,5%	3,8%	4,1%
	Femme	4,3%	3,7%	4,1%
Taux de maladies professionnelles reporté	Total	0%	0%	0%
	Total	1,5%	1,7%	1,7%
Taux d'accident du travail reporté par genre	Homme	1,7%	2,0%	0,4%
	Femme	1,3%	1,4%	3,3%
	Taux de fréquence	7,5	7,84	7,63
	Taux de gravité	0,11	0,07	0,014
	Total	98,7%	98,8%	92,5%
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	Total	98,7%	98,8%	92,5%
	Salaire de base femme (moy) (hors CAP et suspension)	48 328 €	48 909 €	48 759 €
	Salaire de base homme (moy) (hors CAP et suspension)	57 481 €	57 976 €	57 580 €
	Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,84	0,84	0,85
	Salaire base femme manager	69 031 €	68 668 €	74 308 €
	Salaire base homme manager	86 959 €	88 363 €	82 620 €
	Rapport F/H manager	0,79	0,78	0,90
	Salaire base femme non manager	46 688 €	47 187 €	46 017 €
	Salaire base homme non manager	51 859 €	52 661 €	53 252 €
Rapport F/H non manager	0,9	0,9	0,86	

			2018	2019	2020
Taux de retour et de rétention après congé parental reporté par genre	414-2	Nombre d'employés ayant droit au congé parental (avec des enfants de moins de 3 ans)	16	15	22
		Homme	7	5	5
		Femme	9	10	17
		Employés ayant fait valoir leur droit au congé parental (temps plein ou temps partiel)	16	15	22
		Homme	7	5	5
		Femme	9	10	17
		Taux de retour après congé parental (temps plein uniquement)	13	14	11
		Homme	7	4	5
		Femme	6	10	6
		Taux de rétention suivant le congé parental (12 mois suivant le retour)	12	11	8
Homme	6	4	4		
Femme	6	7	4		
Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST	403-1	Total	3,5%	3,5%	3,5%
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Covivio	Total	0%	5,2%	0,3%
Taux de formation	Indicateur Covivio	Total	88,0%	40,8%	16,4%
Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)	Indicateur Covivio	Total	14	23	21
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur Covivio	Total	1,7%	2,5%	2,4%
Subventions au Comité d'Entreprise	Indicateur Covivio	Total	0,1%	0,1%	0,1%

2.7.3 Tableau de concordance – obligations réglementaires

La DPEF de Covivio répond notamment aux obligations du décret du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières, comme le montrent les deux tableaux ci-après.

Thèmes issus de l'article L. 225-102-1 issu de l'ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017	Chapitres
Respect des droits de l'homme	2.6.2
Lutte contre la corruption	2.6.2.2
Conséquences de l'activité sur le changement climatique	2.3.3.1
Engagements sociétaux en faveur du développement durable	2.4.1.
Économie circulaire	2.3.1.3
Lutte contre le gaspillage alimentaire	2.3.2.5
Lutte contre les discriminations et promotion de la diversité	2.5.2.4
Accords collectifs et conditions de travail	2.5.3.1

Les dispositions de la loi du 23 octobre 2018 portant sur la lutte contre l'évasion fiscale sont prises en compte dans la revue des risques de Covivio. Le chapitre 2.6.1.5. décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce. La liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 4.2.3.5. du présent document.

Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (2.2.5), il apparaît que les implications de la loi sur l'alimentation durable du 30 octobre 2018 (lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et alimentation responsable, équitable et durable) semblent limitées pour l'entreprise.

Thèmes et sous-thèmes issus du décret du 9 août 2017	Conformité au décret			
	Bureaux France	Bureaux Italie	Résidentiel Allemagne	Hôtels Europe
Emploi				
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	2.7.2.1	2.7.2.2	2.7.2.3	2.7.2.1
Les embauches et les licenciements				
Les rémunérations et leur évolution				
Organisation du travail				
L'organisation du temps de travail	2.7.2.1	2.7.2.2	2.7.2.3	2.7.2.1
L'absentéisme				
Relations sociales				
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci		2.5.3.1		
Le bilan des accords collectifs				
Santé et sécurité				
Les conditions de santé et de sécurité au travail				
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail		2.5.3.1		
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	2.7.2.1	2.7.2.2	2.7.2.3	2.7.2.1
Les politiques mises en œuvre en matière de formation, notamment en matière de protection de l'environnement		2.5.2.2		
Le nombre total d'heures de formation	2.7.2.1	2.7.2.2	2.7.2.3	2.7.2.1
Diversité et égalité des chances/égalité de traitement				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées		2.5.2.4		
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations				
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives				
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective		2.5.3.1		
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession		2.5.2.4		
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire		2.2.3.3		
À l'abolition effective du travail des enfants				
Politique générale en matière environnementale				
L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement		2.2.5.1		
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement		2.5.3.2.3		
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions		2.3.3		
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours		2.3.3.3		
Pollution et gestion des déchets				
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement		2.3.3.3		
La prise en compte de toute forme de pollution spécifique à une activité, notamment les nuisances sonores et lumineuses		2.3.3.3.2		

Thèmes et sous-thèmes issus du décret du 9 août 2017	Conformité au décret			
	Bureaux France	Bureaux Italie	Résidentiel Allemagne	Hôtels Europe
Économie circulaire, Prévention et gestion des déchets				
Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets			2.3.2.5	
Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire				
Utilisation durable des ressources				
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales			2.3.2.4	
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation			2.3.1.2	
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables			2.3.2.2	
L'utilisation des sols			2.3.3.2	
Changement climatique				
Les postes significatifs de rejets de gaz à effet de serre			2.3.2.3	
L'adaptation aux conséquences du changement climatique			2.3.3.1	
Objectifs de réduction fixés volontairement à moyen long terme pour réduire les GES et moyens mis en œuvre			2.2.6	
Protection de la biodiversité				
Les mesures prises pour développer la biodiversité			2.4.1.4	
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société/Engagements sociétaux en faveur du développement durable				
En matière d'emploi et de développement régional/local			2.4.1.2.1	
Sur les populations riveraines ou locales			2.4.1.2.2	
Les relations et conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations/parties prenantes			2.4.1.1	
Les actions de partenariat ou de mécénat			2.4.1.3	
Sous-traitance et fournisseurs				
La prise en compte dans la politique d'achats de la société des enjeux sociaux et environnementaux				
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale			2.4.2	
La prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et sous-traitants de leur responsabilité sociale et sociétale				
Loyauté des pratiques				
Les actions engagées pour prévenir la corruption			2.6.2	
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs			2.3.3.3	
Droits de l'Homme				
Actions engagées en faveur des droits de l'Homme			2.2.3.3	

Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT

L'OIT a notamment l'objectif que chaque femme et chaque homme puissent accéder à un travail décent et productif dans des conditions de liberté, d'équité, de sécurité et de dignité. Covivio et ses filiales appliquent les conventions de l'OIT (2.6.2). En outre, les pays dans lesquels elles exercent leurs activités ont adopté des législations motivées et guidées par les conventions adoptées par l'Organisation internationale du Travail (OIT).

2.7.4 Index SASB – Real Estate Standard

Sustainability Disclosure Topics & Accounting metrics

Topic	Accounting Metric	Category	Unit of Measure	Code	Offices/ France	Offices/ Italy	Residen- tial/ Germany	Hotels/ Europe	Group	
Energy Management	Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.1	2.7.1.1	2.7.1.2	2.7.1.3	2.7.1.4	2.3.2.2.1	
	(1) Total energy consumed by portfolio area with data coverage, (2) percentage grid electricity, and (3) percentage renewable, by property subsector	Quantitative	kWh,%	IF-RE-130a.2	2.7.1.1	2.7.1.2	2.7.1.3	2.7.1.4	2.3.2.2.1	
	Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-130a.3	2.7.1.1	2.7.1.2	2.7.1.3	2.7.1.4	N.C.	
	Percentage of eligible portfolio that (1) has an energy rating and (2) is certified to energy performance standards, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.4	2.3.2.2.3 (2) 2.3.1.4.1	(1) (2) 2.3.1.4.1	(1) (2) 2.3.1.4.1	(1) (2) 2.3.1.4.1	(1) (2) 2.3.1.4.1	(1) (2) 2.3.1.4.1
	Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-130a.5	2.3.2.2	2.3.2.2	2.3.2.2	2.3.2.2	2.3.2.2	
Water Management	Water withdrawal data coverage as a percentage of (1) total floor area and (2) floor area in regions with High or Extremely High Baseline Water Stress, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-140a.1	2.7.1.1	2.7.1.2	2.7.1.3	2.7.1.4	2.3.2.4.1	
	(1) Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and (2) percentage in regions with High or Extremely High Baseline Water stress, by property subsector	Quantitative	m ³ ,%	IF-RE-140a.2	2.7.1.1	2.7.1.2	2.7.1.3	2.7.1.4	2.3.2.4.1	
	Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-140a.3	2.7.1.1	2.7.1.2	2.7.1.3	2.7.1.4	N.C.	
	Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-140a.4	2.3.2.4	2.3.2.4	2.3.2.4	2.3.2.4	2.3.2.4	
Management of tenant sustainability impacts	(1) Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency-related capital improvements and (2) associated leased floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area, m ²	IF-RE-410a.1	Depending on local regulation and on the types of leases					
	Percentage of tenants that are separately metered or submetered for (1) grid electricity consumption and (2) water withdrawals, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-410a.2	2.7.1.1	2.7.1.2	2.7.1.3	N.A.	N.A.	
	Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-410a.3					2.4.3.3	
Climate change adaptation	Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	m ²	IF-RE-450a.1					2.3.3.1	
	Description of climate change risk exposure analysis, degree of systematic portfolio exposure, and strategies for mitigating risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-450a.2					Intro 2.3 - TCFD	

Activity Metrics

Activity Metric	Category	Unit of Measure	Code	France Offices	Italy Offices	Germany Residential	Hotels in Europe	Group
Number of assets, by property subsector	Quantitative	Number	IF-RE-000.A	164	172	40 288 units	342	678 & 40 288 residential units
Leasable floor area, by property subsector	Quantitative	m ²	IF-RE-000.A	1 565 196	1 375 051	2 764 046	57 459 rooms	5 704 293 m ² & 51 034 rooms
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-000.C	86,6%	87,3%	0%	100%	N/A
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-000.C	93.1	96.8	98.7	100	94.7

2.7.5 Tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards

Thème Covivio	Thème GRI Standards	Périmètre (GRI 103-1)	Indicateurs GRI Standards liés
Achats Responsables	Pratiques d'achats/Évaluation environnementale/Droits de l'Homme/Pratiques Emploi des fournisseurs	Bureaux France, Corporate France (Imp Int + Imp Ext) ⁽¹⁾	GRI 308-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères environnementaux – cf. Chapitre 2.4.2 GRI 414-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères sociaux – cf. Chapitre 2.4.2
Biodiversité	Biodiversité	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 304-1 – Habitats protégés ou restaurés. GRI 304-2/GRI 304-3/GRI 304-4 – cf. Chapitre 2.4.1.4
Changement Climatique	Émissions	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 305-1 – Émissions directes de GES (Scope 1). GRI 305-2/GRI 305-5/GRI 305-7 – cf. partie GES de chaque activité, chapitre 2.7.1
Compétences/Talents	Emploi Formation/éducation	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien (Imp Int)	GRI 404-1 – Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle. GRI 404-2/GRI 404-3 – cf. Chapitre 2.7.2
Déchets	Effluents et déchets	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 306-2 – Poids total des déchets par poids et mode de traitement – cf. partie Déchets de chaque activité, chapitre 2.7.1
Développement local	Impacts économiques indirects	Bureaux France (Imp Ext)	GRI 203-1 – Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services – cf. Chapitre 2.4.1.2
Digital/Numérique	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Chapitre 2.7.3
Diversité/Parité	Diversité et égalité des chances Égalité de rémunérations entre Hommes et Femmes Relations employeurs/employés	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien, (Imp Int)	GRI 401-1 – Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique. GRI 401-3/GRI 402-1/GRI 403-1/GRI 405-2 – cf. Chapitre 2.7.2
Droits de l'Homme	Non-discrimination	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilien, (Imp Int + Imp Ext)	GRI 406-1 – Nombre total d'incidents de discrimination et actions correctives mises en place – cf. Chapitre 2.5.2.4. GRI 412-1/GRI 409-1/GRI 414-1
Eau	Eau	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 303-1 – Volume total d'eau prélevé, par source, CRE-2 – Intensité eau des bâtiments en exploitation – cf. partie Eau de chaque activité, chapitre 2.7.1
Énergie	Énergie	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 302-1 – Consommation énergétique au sein de l'organisation, CRE1 – cf. partie Énergie de chaque activité, chapitre 2.7.1 GRI 302-3
Gestion des risques	Santé sécurité des consommateurs	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 416-2 – Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat – CRE-5 – Terrain étant ou devant être assaini pour permettre l'exploitation légale. – cf. Chapitre 2.3.3.3

Thème Covivio	Thème GRI Standards	Périmètre (GRI 103-1)	Indicateurs GRI Standards liés
Gouvernance/Éthique	Éléments généraux d'information Éthique et intégrité/lutte contre la corruption/Conformité	Covivio (Imp Int)	GRI 102-18 – Structure de la gouvernance de l'organisation – cf. Chapitre 2.6.1.1. GRI 205-2 – Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption – cf. Chapitre 2.6.2.1 GRI 102-16 – Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement – cf. Chapitre 2.6.2.2
Mobilités	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Chapitre 2.4.15.2
Nouveaux services	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Chapitre 2.3.1.2
Partenariats Locataires	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Chapitre 2.4.3.1
Philanthropie/Mécénat	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Chapitre 2.4.13.2
Santé/sécurité/confort	Santé et sécurité des consommateurs	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 416-2 – Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat – cf. Chapitre 2.3.3.3
Valeur Durable	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Chapitre 2.2.2.2
Ville inclusive durable	Impact économique indirect	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 203-1 – Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services – cf. Chapitre 2.4.1.2 CRE7 – Nombre de personnes volontairement ou involontairement déplacées et/ou relogées par développement, détaillé par projet

(1) Imp Int = Impact Interne/Imp Ext = Impact Externe.

2.8 Vérification du tiers indépendant

2.8.1 Vérification des informations sociales, environnementales et sociétales

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière

À l'Assemblée générale,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1681 (portée d'accréditation disponible sur le site www.cofrac.fr) et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « entité »), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2020 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

Responsabilité de l'entité

Il appartient au conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance. La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur demande au siège de l'entité.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3^o du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment, en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ni sur la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention et à la norme internationale ISAE 3000⁽¹⁾ :

- nous avons pris connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce en matière sociale et environnementale ainsi que les informations prévues au 2^e alinéa de l'article L. 22-10-36 du Code de commerce en matière de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 du Code de commerce lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^e alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour certains risques (Intégration dans la ville durable, Supply chain responsable), nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres risques, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection de portefeuilles listés ci-après : Covivio Immobilien et Bureaux France ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 du Code de commerce ;
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions,
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection de portefeuilles listés ci-dessus et couvrent entre 18 % et 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests (18% des consommations d'eau, 36% des consommations d'énergie finale, 100% des diagnostics de performance énergétique réalisés) ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

(1) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre septembre 2020 et mars 2021 pour une durée totale d'intervention de onze semaines.

Nous avons mené trois entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions développement durable, ressources humaines, et environnement.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris-La Défense, le 12 mars 2021

L'Organisme Tiers Indépendant

EY & Associés

Jean-François Bélorgey

Associé

Eric Duvaud

Associé, Développement Durable

Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

Informations sociales

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
L'effectif total par type de contrat de travail	Les résultats des politiques de recrutement en appui de la stratégie européenne du groupe.
Le taux de formation	Les mesures mises en œuvre pour assurer le développement des compétences des salariés.
Le nombre moyen d'heures de formation par salarié formé	Les mesures mises en œuvre pour l'attractivité et la rétention des talents.
Le turnover du personnel	Les engagements de la société Covivio en faveur de la diversité et de l'égalité salariale.
La part des employés en CDI	Les mesures prises pour la santé des collaborateurs dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire.
Le nombre de mobilités internes	
La part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement	
Le ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes	

Informations environnementales

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
Le taux de verdissement du patrimoine (Bureaux France Core, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe)	Le pilotage des risques sanitaires et environnementaux et la conformité réglementaire.
L'intensité énergie (kWh/m ² /an et kWh/m ² /an) du parc immobilier	Les mesures prises pour dépasser les standards de construction et lutter contre l'obsolescence des actifs.
L'intensité carbone (kgCO ₂ /m ² /an) du parc immobilier	Les résultats des mesures de certification des actifs.
L'intensité eau (m ³ /m ² /an) du parc	Les mesures prises pour améliorer la performance environnementale du portefeuille et réduire les coûts d'exploitation.
Le pourcentage de sites bénéficiant d'une collecte sélective	La trajectoire carbone développée pour les activités de la société Covivio, en ligne avec des objectifs 2 °C et validée par l'initiative Science Based Targets.
La quantité de déchets	Les actions en faveur de la biodiversité.
La part des actifs tertiaires bénéficiant d'un suivi et de contrôles santé et sécurité	
Le taux de diagnostics de performance énergétique réalisés (Bureaux France Core, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne, Hôtels France)	

Informations sociétales

Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
L'accessibilité des transports en commun.	Les mesures pour garantir la durabilité de la chaîne d'approvisionnement.
Le taux d'accessibilité des immeubles de bureaux aux personnes à mobilité réduite (PMR).	Les relations et la coopération avec les parties prenantes, notamment les clients.
Le nombre de fournisseurs ayant signé la nouvelle version de la charte achats responsables et répondu au questionnaire RSE.	Les mesures prises pour la protection des données personnelles et immobilières.
Le taux de couverture de la politique achats responsables (sur les dépenses stratégiques).	Les partenariats mis en œuvre pour l'intégration de la société Covivio dans la ville durable.
Le nombre de sollicitations des déontologues.	Les mesures prises pour favoriser l'accessibilité des bâtiments.

2.8.2 Vérification du tiers indépendant – Green Bond

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport de l'un des Commissaires aux comptes sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi des actifs sélectionnés pour les obligations responsables *Green Bonds* et sur l'allocation des fonds levés dans le cadre de ces obligations

À l'attention de M. Christophe Kullmann, Directeur Général,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Covivio, nous vous présentons notre rapport sur les critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi définis dans les critères d'utilisation « Use of Proceeds »⁽¹⁾ des obligations responsables « les Critères de qualification et de suivi » pour les actifs sélectionnés pour les obligations responsables *Green Bonds* en vigueur au 31 décembre 2020.

Responsabilité de la société

Il appartient au Directeur Général de la société d'établir les Critères de qualification et de suivi et de s'assurer de leur application.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires et le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer la conformité avec les règles déontologiques et les textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'exprimer une conclusion d'assurance raisonnable sur le fait que les actifs sélectionnés pour les obligations responsables « Green Bonds » en vigueur au 31 décembre 2020 satisfont, dans tous leurs aspects significatifs, aux Critères de qualification et de suivi (Rapport d'assurance raisonnable) ;
- d'attester de l'allocation des fonds levés dans le cadre des obligations responsables *Green Bonds* (Attestation) aux actifs sélectionnés et de la concordance avec la comptabilité du montant des fonds alloués à ces actifs.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (International Standard on Assurance Engagements) ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de développement durable, placés sous la responsabilité de M. Eric Duvaud, associé.

1. Rapport d'assurance raisonnable sur les critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi

Nature et étendue des travaux

Pour nous permettre d'exprimer notre conclusion, nous avons conduit les travaux suivants octobre 2020 et mars 2021 :

- nous avons apprécié le caractère approprié des Critères de qualification et de suivi au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur clarté, leur neutralité, et leur fiabilité et par rapport aux *Green Bond Principles*⁽²⁾
- Nous avons mené des entretiens au siège social de la société pour prendre connaissance des modalités de qualification et de suivi et vérifier le respect des Critères de qualification et de suivi avec les pièces justificatives, accessibles au siège de la société et relatives aux actifs suivis dans le cadre des émissions des exercices précédents (Fontenay le Floria, Metz Le Divo, Vélizy Hélios, Vélizy Europe, Paris Passy Steel, Issy les Moulineaux Edo, Levallois Thaïs, Toulouse Riverside, Bordeaux Quai 8.2 E, Montrouge Flow, Montpellier Orange, Saint-Ouen So Pop, Lyon Silex 2, Paris Jean Goujon, Châtillon IRO, Milan The Sign)
- Nous avons mené des entretiens auprès des gestionnaires et locataires de trois actifs qualifiés (Toulouse Riverside, Paris Passy Steel, Vélizy Hélios) afin de vérifier localement le respect des Critères de qualification et de suivi, en particulier pour la phase d'exploitation.

Informations ou explications sur les Critères de qualification et de suivi

- Les Critères de qualification et de suivi portent uniquement sur les aspects environnementaux et sociaux des actifs éligibles, à l'exclusion de leurs aspects économiques. Ces Critères constituent les critères minimums que doivent satisfaire les actifs éligibles pour être qualifiés « *Green Bonds* ». Ils concernent la phase de construction et d'exploitation ainsi que le suivi des actifs. La société publie également la justification ou la confirmation du respect de chaque critère pour les actifs sélectionnés dans le chapitre 2.3 du document d'enregistrement universel de Covivio.
- Pour la phase d'exploitation, une partie des critères n'est applicable et vérifiable qu'après une ou plusieurs années d'exploitation. Pour les actifs encore en chantier ou livrés récemment (Montrouge Flow, Montpellier Orange, Saint-Ouen So Pop, Lyon Silex², Paris Jean Goujon, Châtillon IRO, Milan The Sign), la date prévisionnelle de satisfaction de ces critères est précisée dans le tableau détaillé par actif du chapitre 2.3.

Conclusion

A notre avis, les actifs sélectionnés pour les obligations responsables « Green Bonds » en vigueur au 31 décembre 2020 satisfont, dans tous leurs aspects significatifs, aux Critères de qualification et de suivi.

(1) Communiqué « Roadshow Green Bond 2016 » de mai 2016 disponible en anglais sur les critères de qualification (« Selected criteria ») et de suivi (« Reporting ») pour les obligations responsables *Green Bonds* disponible à l'adresse <https://www.Covivio.eu/app/uploads/2019/01/6-Covivio-Green-Bond-mai-2016-Prospectus.pdf>. Communiqué « Green Bond Framework » de septembre 2019 disponible en anglais sur les critères de qualification (« Eligible Green Projects ») et de suivi (« Reporting ») pour les obligations responsables *Green Bonds* disponible à l'adresse <https://www.Covivio.eu/app/uploads/2019/04/Covivio-Green-Bond-Framework-2019.pdf>

(2) *Green Bonds Principles* (version actualisée de juin 2018) disponible sur le site de l'ICMA (International Capital Market Association) à l'adresse <http://www.icmagroup.org>

2. Attestation sur l'allocation des fonds

Il nous appartient également dans le cadre de nos travaux de nous prononcer sur l'allocation des fonds aux actifs sélectionnés et sur la concordance du montant des fonds alloués à ces actifs dans le cadre de l'émission des obligations responsables « Green Bonds », avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

En revanche, il ne nous appartient pas de nous prononcer sur l'utilisation des fonds alloués aux actifs éligibles postérieurement à leur allocation.

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué, conjointement avec le cabinet Mazars, un audit des comptes consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2020. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes consolidés pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination de ces informations. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

En outre, nous n'avons pas mis en œuvre de procédures pour identifier, le cas échéant, les événements survenus postérieurement à l'émission de notre rapport sur les comptes consolidés de la société Covivio en date du 1er mars 2021. Notre intervention au titre de l'allocation des fonds, qui ne constitue ni un audit ni un examen limité, a été effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance des procédures mises en place par la société pour déterminer les informations figurant au chapitre 2.3 du Document d'Enregistrement Unique de Covivio
- vérifier que la somme des fonds alloués aux actifs sélectionnés correspond à la somme des montants de l'émission de Green Bonds de M€ 500 de mai 2016 et de l'émission de Green Bonds de M€ 500 de septembre 2019. Les actifs Nanterre Respiro et Nancy O'origin sélectionnés respectivement depuis 2016 et 2017 dans le cadre du dispositif « Green Bonds » ont été cédés au cours de l'exercice 2020. En conséquence, les fonds alloués initialement à ces actifs ont été réalloués à deux nouveaux actifs éligibles, Montpellier Orange et Saint-Ouen So Pop.
- vérifier la concordance des informations figurant en introduction du chapitre 2.3 du Document d'Enregistrement Universel de Covivio pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 avec les données issues des comptes consolidés de la société du même exercice.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur l'allocation des fonds aux actifs sélectionnés et sur la concordance du montant des fonds alloués à ces actifs éligibles dans le cadre de l'émission des obligations responsables « Green Bonds » avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

Paris-La Défense, le 12 mars 2021

L'un des Commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

Associée

Eric Duvaud

Associé Développement durable

Annexe

Covivio exprime sa Raison d'Être

Depuis plus de 20 ans, Covivio contribue à façonner les grandes villes européennes, en concevant pour ses clients des bureaux, des hôtels et des logements. En adoptant en 2018 sa nouvelle identité, Covivio a affirmé son ambition de se rapprocher encore davantage de ses utilisateurs finaux et créer pour eux des espaces vivants pour travailler, voyager, habiter. Aujourd'hui, le Conseil d'Administration et les équipes de Covivio ont décidé d'aller plus loin et d'exprimer comment nous entendons apporter, en associant l'ensemble de nos parties prenantes, notre contribution aux principaux enjeux sociaux, environnementaux et économiques. Nous avons ainsi défini notre Raison d'Être...

Construire du bien-être et des liens durables

En offrant dans chacun de nos immeubles un haut niveau de bien-être, Covivio enrichit les relations entre les personnes et contribue ainsi à l'épanouissement de chacun, l'efficacité des organisations et la durabilité des modes de développement. Notre Raison d'Être met l'humain au cœur de la ville, inscrit nos activités dans la durée et constitue la colonne vertébrale de notre développement. Elle nous incite à prendre des engagements concrets et ambitieux auprès de l'ensemble de nos parties prenantes.

Pour nos clients, nous mettons à disposition des lieux et des services qui facilitent et enrichissent les échanges et assurent bien être et confort : qualité des emplacements, proximité des transports publics, qualité de l'air, confort acoustique et thermique, lumière naturelle, espaces verts, mixité et flexibilité des usages, concepts hôteliers « comme à la maison », autant d'atouts pour accompagner les utilisateurs de nos espaces dans leurs moments de vie, les connecter entre eux, accroître leurs opportunités de relations et d'échanges, et leur permettre de révéler tout leur potentiel.

À nos actionnaires et nos partenaires financiers, nous assurons la solidité long terme de notre modèle d'affaires, qui articule les métiers d'investisseur, de développeur, de gestionnaire et de créateur de services, tout au long d'une chaîne de création de valeur. Ils peuvent compter sur notre exigence en matière de transparence et de reporting.

Avec nos fournisseurs et conseils, nous établissons des relations de qualité, durables et équilibrées, fondées sur la confiance et le respect des engagements. Travailler avec nous implique de partager notre Raison d'Être et de contribuer à l'atteinte de nos ambitions.

Pour nos équipes, le bien-être au travail et la richesse des liens professionnels sont le socle de notre marque employeur. Soucieux du développement des talents, et en complément de nos actions en faveur de l'égalité professionnelle femmes-hommes, du maintien en emploi des seniors et de la qualité de vie au travail, nous coconstruisons avec nos collaborateurs leurs parcours professionnels et le développement de leurs compétences.

Aux côtés des collectivités, nous contribuons à l'attractivité des territoires. Nous favorisons l'émergence de pratiques et d'innovations écoresponsables en matière de qualité de vie urbaine, d'ouverture des immeubles sur la ville, de développement de la biodiversité, de gestion des déchets... Nous contribuons ainsi aux enjeux de la ville de demain, moins énergivore, connectée et soucieuse du bien-être social, de la qualité environnementale, plaçant l'humain au centre de son écosystème.

Pour les générations futures et notre planète, parce que le bien-être et la qualité des relations sont indissociables de la préservation de notre environnement, nous inscrivons notre empreinte immobilière et servicielle dans le cadre des objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies, via des engagements ambitieux, précis et publics. Parce que le bien-être individuel et collectif ne peut se développer durablement que dans une société où cohabitent harmonieusement l'ensemble des corps sociaux, nous nous mobilisons pour contribuer à réduire les inégalités facteurs de déséquilibres et de fragilités.

Pour ce faire, nous prenons les engagements suivants

Pour améliorer notre impact sur l'environnement

- Dès 2020, tous nos nouveaux projets de développement disposeront d'espaces verts (terrasses, patios, roof tops, agriculture urbaine...).
- En 2025, 100% de notre patrimoine sera « vert » (certification ou labellisation sur le bâti ou l'exploitation).
- À l'horizon 2030, nous visons une réduction de 34% de nos émissions de carbone par rapport à 2010.

Pour maximiser le bien-être de nos clients et nos équipes

- Dès 2020, tous nos nouveaux projets viseront une labellisation en matière de bien-être.
- Toute demande clients sera traitée sous 24h, la satisfaction sera régulièrement mesurée et valorisée dans la rémunération de nos équipes.
- En 2025, 95% de notre patrimoine sera situé à moins de 10 minutes à pied des transports en commun.
- La même année, tous nos développements Bureaux bénéficieront d'un haut niveau de connectivité.
- Et tous nos immeubles multilocataires de bureaux offriront une large gamme de services accessibles via une application mobile.
- Tous les deux ans, une mesure du bien-être de nos équipes sera réalisée. Nous leur communiquerons les résultats et investirons avec elles dans les points d'amélioration exprimés.

Pour renforcer nos engagements sociétaux

- En 2020, Covivio créera une Fondation qui fédérera l'ensemble de nos actions en faveur de l'égalité des chances et la préservation de l'environnement.
- Afin que nos équipes contribuent à démultiplier nos engagements, les collaborateurs de Covivio pourront consacrer chaque année une journée solidaire pour accompagner un projet sociétal identifié par la Fondation.

En 2020, afin de suivre ces engagements associés à notre Raison d'Être, les challenger et les renouveler, Covivio créera un **Comité des Parties Prenantes**, qui rassemblera clients, fournisseurs et partenaires, représentants des équipes, actionnaires, collectivités, urbanistes, sociologues... Chaque année, ce Comité rendra publiques les conclusions de ses travaux sur le suivi de nos objectifs liés à la Raison d'Être, et ses propositions de nouveaux engagements.





Hôtel Mercure Paris Boulogne
© Covivio / DR

3

Renseignements financiers

3.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2020	255	3.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	329
3.1.1 État de situation financière	255	3.4 Comptes individuels au 31 décembre 2020	334
3.1.2 État du résultat net	257	3.4.1 Bilan	334
3.1.3 État du résultat global	258	3.4.2 Compte de Résultat	336
3.1.4 État de variations des capitaux propres	259	3.5 Annexes aux comptes individuels	338
3.1.5 Tableau des flux de trésorerie	260	3.5.1 Événements significatifs de l'exercice	338
3.2 Annexe aux comptes consolidés	261	3.5.2 Principes, règles et méthodes comptables	340
3.2.1 Principes généraux	261	3.5.3 Explications des postes du bilan	343
3.2.2 Gestion des risques financiers	262	3.5.4 Notes sur le compte de résultat	355
3.2.3 Périmètre de consolidation	266	3.5.5 Engagements hors bilan	362
3.2.4 Événements significatifs de la période	279	3.5.6 Renseignements divers	364
3.2.5 Notes relatives à l'État de situation financière	282	3.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	376
3.2.6 Notes sur l'État du résultat net	306	Extrait de l'état de la situation financière pour l'exercice clos le 31 décembre 2020	381
3.2.7 Autres éléments d'information	312		
3.2.8 Informations sectorielles	323		
3.2.9 Événements postérieurs à la clôture	328		

	3.2.4.5 Hôtels en Europe	281
	3.2.4.6 Résidentiel Allemagne	281
	3.2.4.7 Autres (y compris Résidentiel France)	281
	3.2.5 Notes relatives à l'État de situation financière	282
	3.2.5.1 Patrimoine	282
	3.2.5.2 Actifs financiers	289
	3.2.5.3 Participations dans les entreprises associées et coentreprises	290
	3.2.5.4 Impôts différés à la clôture	292
	3.2.5.5 Prêts à court terme	293
	3.2.5.6 Stocks et encours	293
	3.2.5.7 Créances clients	294
	3.2.5.8 Autres créances	294
	3.2.5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie	295
	3.2.5.10 Capitaux propres	295
	3.2.5.11 État des dettes	295
	3.2.5.12 Provisions pour risques et charges	303
	3.2.5.13 Autres dettes Court terme	304
	3.2.5.14 Comptabilisation des actifs et passifs financiers	305
	3.2.6 Notes sur l'État du résultat net	306
	3.2.6.1 Principes comptables	306
	3.2.6.2 Résultat d'exploitation	306
	3.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs	308
	3.2.6.4 Variation de Juste Valeur des Immeubles	308
	3.2.6.5 Résultat des cessions de titres	308
	3.2.6.6 Résultat des variations de périmètre	308
	3.2.6.7 Coût de l'endettement financier net	309
	3.2.6.8 Résultat financier	309
	3.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés	309
	3.2.7 Autres éléments d'information	312
	3.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel	312
	3.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action	314
	3.2.7.3 Engagements hors bilan	315
	3.2.7.4 Transactions entre parties liées	321
	3.2.7.5 Rémunération des dirigeants de Covivio	322
	3.2.7.6 Honoraires des Commissaires aux comptes	322
	3.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne	322
	3.2.8 Informations sectorielles	323
	3.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8	323
	3.2.8.2 Immobilisations incorporelles	323
	3.2.8.3 Immobilisations corporelles	323
	3.2.8.4 Immeubles de placement/immeubles destinés à être cédés	324
	3.2.8.5 Immobilisations financières	325
	3.2.8.6 Contribution aux capitaux propres	325
	3.2.8.7 Passifs financiers	326
	3.2.8.8 Instruments dérivés	326
	3.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel	327
	3.2.9 Événements postérieurs à la clôture	328
	3.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	329
3.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2020	255	
3.1.1 État de situation financière	255	
3.1.2 État du résultat net	257	
3.1.3 État du résultat global	258	
3.1.4 État de variations des capitaux propres	259	
3.1.5 Tableau des flux de trésorerie	260	
3.2 Annexe aux comptes consolidés	261	
3.2.1 Principes généraux	261	
3.2.1.1 Référentiel comptable	261	
3.2.1.2 Estimations et jugements	262	
3.2.1.3 IFRS 7 – Table de correspondance	262	
3.2.2 Gestion des risques financiers	262	
3.2.2.1 Risque de commercialisation des immeubles en développement	262	
3.2.2.2 Risque de liquidité	262	
3.2.2.3 Risque de taux	263	
3.2.2.4 Risque de contreparties financières	263	
3.2.2.5 Risque de contreparties locatives	263	
3.2.2.6 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	264	
3.2.2.7 Risque de taux de change	264	
3.2.2.8 Risque du Brexit	265	
3.2.2.9 Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations	265	
3.2.2.10 Environnement fiscal	265	
3.2.3 Périmètre de consolidation	266	
3.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation	266	
3.2.3.2 Liste des sociétés consolidées	267	
3.2.3.3 Évaluation du contrôle	278	
3.2.4 Événements significatifs de la période	279	
3.2.4.1 Principaux impacts de la crise de la Covid-19	279	
3.2.4.2 Création d'un secteur Bureaux Allemagne	280	
3.2.4.3 Bureaux France	280	
3.2.4.4 Bureaux Italie	280	

3.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2020

3.1.1 État de situation financière

Actif

(En milliers d'euros)	Note 3.2.5.	31/12/2020	31/12/2019
Actifs incorporels	1.2		
Écarts d'acquisition		135 092	143 286
Autres immobilisations incorporelles		25 114	23 471
Actifs corporels	1.2		
Immeubles d'exploitation		1 347 995	1 409 707
Autres immobilisations corporelles		45 605	41 855
Immobilisations en cours		48 389	37 880
Immeubles de placement	1.3	22 625 439	20 837 882
Actifs financiers non courants	2.2	282 270	259 060
Participations dans les entreprises mises en équivalence	3.2	360 819	374 316
Impôts Différés Actifs	4	103 698	61 932
Instruments dérivés long terme	11.5	73 874	51 381
Total actifs non courants		25 048 295	23 240 770
Actifs destinés à la vente	1.3	335 388	324 292
Prêts et créances	5	13 519	27 752
Stocks et encours	6.2	249 334	232 548
Instruments dérivés court terme	11.5	25 504	26 105
Créances clients	7	264 740	376 730
Créances fiscales		20 902	9 195
Autres créances	8	171 200	175 316
Charges constatées d'avance		4 718	4 970
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9	1 246 147	1 302 084
Total actifs courants		2 331 454	2 478 992
TOTAL ACTIF		27 379 749	25 719 762

Passif

(En milliers d'euros)	Note 3.2.5.	31/12/2020	31/12/2019
Capital		283 633	261 660
Primes		4 140 277	3 882 299
Actions propres		- 19 651	- 15 255
Réserves consolidées		3 818 175	3 421 955
Résultat		359 767	746 987
Total capitaux propres Groupe	10	8 582 202	8 297 646
Participations ne donnant pas le contrôle		3 985 956	4 060 698
Total capitaux propres		12 568 157	12 358 343
Emprunts long terme	11.2	10 459 091	9 071 820
Passifs locatifs Long Terme	11.6	281 627	255 295
Instruments dérivés long terme	11.5	360 214	287 319
Impôts Différés Passifs	4	1 077 198	983 566
Engagements de retraite et autres	12.2	57 466	56 364
Autres dettes long terme		23 291	19 433
Total passifs non courants		12 258 887	10 673 797
Dettes fournisseurs		127 197	140 670
Dettes fournisseurs d'immobilisations		90 774	88 142
Emprunts court terme	11.2	1 837 014	1 815 746
Passifs locatifs Court Terme	11.6	15 994	13 797
Instruments dérivés court terme	11.5	68 795	78 523
Dépôts de garantie		2 755	5 483
Avances et acomptes reçus		208 972	200 336
Provisions court terme	12.2	34 988	17 445
Impôts courants		32 643	41 054
Autres dettes court terme	13	111 272	211 837
Produits constatés d'avance		22 302	74 590
Total passifs courants		2 552 705	2 687 622
TOTAL PASSIF		27 379 749	25 719 762

3.1.2 État du résultat net

(En milliers d'euros)	Note 3.2.	31/12/2020	31/12/2019
Loyers	6.2.1	866 836	961 320
Charges locatives non récupérées	6.2.2	- 36 489	- 37 007
Charges sur Immeubles	6.2.2	- 29 389	- 30 951
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	- 24 882	- 4 550
Loyers nets		776 076	888 813
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	6.2.3	13 649	75 053
Résultat des autres activités	6.2.3	26 436	16 825
Revenus de gestion et d'administration		15 691	23 018
Frais liés à l'activité ⁽¹⁾		- 6 678	- 7 467
Frais de structure		- 125 522	- 127 409
coût de fonctionnement net	6.2.4	- 116 509	- 111 859
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	- 67 324	- 65 004
Variation nette des provisions et autres	6.2.5	4 388	12 830
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		636 716	816 658
Résultat net des immeubles en stock		- 3 422	- 5 787
Résultat des cessions d'actifs	6.3	- 1 219	1 066
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	128 189	1 003 634
Résultat de cession de titres	6.5	12 145	7 724
Résultat des variations de périmètre	6.6	- 16 096	- 22 255
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		756 314	1 801 040
Coût de l'endettement financier net ^{(2) (3)}	6.7	- 172 373	- 209 632
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	5.11.6	- 14 030	- 13 526
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6.8	- 115 491	- 196 383
Actualisation et résultat de change ⁽³⁾	6.8	- 89	- 703
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.8	- 1 170	- 10 646
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	5.3.2	189	29 301
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		453 351	1 399 450
Impôts différés	6.9.2	- 25 786	- 113 640
Impôts sur les sociétés	6.9.2	- 35 311	- 23 995
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		392 255	1 261 815
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		- 32 488	- 514 828
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE		359 767	746 987
Résultat Net Groupe par action en euros	7.2	3,94	8,76
Résultat Net Groupe dilué par action en euros	7.2	3,82	8,61

(1) Les frais de développement (non immobilisables) qui figuraient sur une ligne distincte du compte de résultat au 31 décembre 2019 pour - 1 819 K€ sont désormais inclus dans le poste Frais liés à l'activité.

(2) Le résultat des sociétés non consolidées qui figurait sur une ligne distincte du compte de résultat au 31 décembre 2019 pour 4 K€ est désormais inclus dans le poste Coût de l'endettement financier net.

(3) Les produits et pertes de change inclus dans le poste Coût de l'endettement financier net au 31 décembre 2019 pour un montant net de - 530 K€ sont désormais inclus dans la ligne Actualisation et résultat de change.

3.1.3 État du résultat global

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	392 255	1 261 815
Écarts de conversion	- 13 141	8 289
Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture	- 3 309	5 025
Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat	- 16 450	13 314
Écarts actuariels sur avantages du personnel	- 313	0
Variation de valeur des actifs d'exploitation	5 261	0
Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat	4 948	0
Autres éléments du résultat global	- 11 502	13 314
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	380 753	1 275 129
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	359 907	762 052
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	20 846	513 077

3.1.4 État de variations des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital d'émission	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains & pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2018	248 709	3 553 687	- 18 628	3 804 781	- 27 103	7 561 446	3 796 969	11 358 414
Distribution de dividendes				- 382 076		- 382 076	- 247 668	- 629 744
Augmentation de capital	12 551	330 268				342 819		342 819
Affectation à la réserve légale		- 1 256		1 256		0		0
Autres	400	- 400	3 373	- 3 753		- 380	76	- 304
Résultat Global Total de la période				746 987	15 065	762 052	513 077	1 275 129
<i>Dont écarts actuariels sur provision retraite</i>						0		0
<i>Dont écarts de conversion</i>					5 503	5 503	2 786	8 289
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					9 562	9 562	- 4 537	5 025
<i>Dont résultat net</i>				746 987		746 987	514 828	1 261 815
Variation de périmètre et taux				5 656		5 656	- 1 756	3 900
Paiements fondés en actions				8 129		8 129		8 129
Situation au 31 décembre 2019	261 660	3 882 299	- 15 255	4 180 980	- 12 038	8 297 646	4 060 698	12 358 343
Distribution de dividendes		- 61 151		- 356 366		- 417 517	- 83 114	- 500 631
Augmentation de capital	21 556	321 702				343 258	- 16 941	326 317
Affectation à la réserve légale	417	- 2 573		2 156		0		0
Autres			- 4 396	- 5 209		- 9 605	- 4 261	- 13 866
Résultat Global Total de la période				359 767	140	359 907	20 846	380 753
<i>Dont écarts actuariels sur provision retraite</i>					- 181	- 181	- 132	- 313
<i>Dont écarts de conversion</i>					- 3 248	- 3 248	- 9 893	- 13 141
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					- 1 692	- 1 692	- 1 617	- 3 309
<i>Dont variation de valeur des actifs d'exploitation mis en placement</i>					5 261	5 261		5 261
<i>Dont résultat net</i>				359 767		359 767	32 488	392 255
Variation de périmètre et taux				131		131	8 728	8 859
Paiements fondés en actions				8 382		8 382		8 382
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2020	283 633	4 140 277	- 19 651	4 189 841	- 11 898	8 582 202	3 985 956	12 568 157

3.1.5 Tableau des flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net consolidé (y compris intérêts non contrôlant)		392 255	1 261 815
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	3.2.6.2.5	95 905	73 176
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	3.2.5.11.5 & 3.2.6.4	- 12 695	- 807 278
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		6 632	9 701
Autres produits et charges calculés		- 14 428	17 100
Plus et moins-values de cession		- 9 535	- 8 810
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		- 189	- 29 301
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		457 945	516 402
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	3.2.6.7 & 3.2.6.8	171 866	209 772
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	3.2.6.9.2	43 378	137 635
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		673 189	863 810
Impôt versé		- 39 164	- 14 496
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	3.2.5.7.2	- 133 333	- 75 876
Flux net de trésorerie généré par l'activité		500 692	773 438
Incidence des variations de périmètre	3.2.6.6	- 726 956	- 246 910
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.5.1.2	- 631 327	- 674 244
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	3.2.5.1.2	689 667	1 198 601
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		- 336	- 2 684
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		92	5 085
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		12 770	15 066
Variation des prêts et avances consentis		- 875	- 54 528
Autres flux liés aux opérations d'investissement		- 193	3 220
Flux net de trésorerie des opérations d'investissement		- 657 157	243 607
Incidence des variations de périmètre	3.2.6.6	- 5 688	0
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		0	0
Versées par les intérêts non contrôlant	3.1.4	- 16 941	22 254
Rachats et reventes d'actions propres		- 9 878	2 544
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.1.4	- 74 065	- 66 426
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	3.1.4	- 83 114	- 247 668
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	3.2.5.11.2	2 025 443	1 612 701
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	3.2.5.11.2	- 1 499 998	- 1 935 543
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		- 167 279	- 216 191
Autres flux sur opérations de financement		- 60 107	- 75 547
Flux net de trésorerie des opérations de financement		108 374	- 903 876
Impact de la variation des taux de change		- 657	535
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE		- 48 749	113 705
Trésorerie d'ouverture		1 281 221	1 167 517
Trésorerie de clôture		1 232 472	1 281 221
VARIATION DE TRÉSORERIE		- 48 749	113 705

3.2 Annexe aux comptes consolidés

3.2.1 Principes généraux

3.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2020 du groupe Covivio sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêt. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 17 février 2021.

Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2020 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2020 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2020 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS, adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019 ;
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition de significatif », adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019 ;
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « Réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») », adoptés par l'Union européenne le 15 janvier 2020. Ces amendements permettent au groupe de ne pas tenir compte des incertitudes sur le devenir des taux de référence dans l'évaluation de l'efficacité des relations de couverture et/ou dans l'appréciation du caractère hautement probable du risque couvert, permettant ainsi de sécuriser les relations de couvertures existantes ou à venir jusqu'à la levée de ces incertitudes. La phase 1 de la réforme ne concerne que les swaps de taux d'intérêts qualifiés de couverture de flux de trésorerie, indexés sur l'Euribor et dont la date d'échéance est postérieure au 31 décembre 2021. Le montant notionnel de ces instruments s'élève à 563 M€.

Le 21 avril 2020, l'Union européenne a adopté un amendement à IFRS 3 « Définition d'une activité ». Cet amendement vise à clarifier le guide d'application afin d'aider les parties prenantes à faire la différence entre une entreprise et un groupe d'actifs lorsqu'elles adoptent la norme IFRS 3.

En synthèse, il ressort que :

- une entreprise se compose d'intrants et de processus (appliqués à ces intrants) afin de produire des extrants. Une acquisition d'intrants sans acquisition de processus ne répond pas à la définition d'une acquisition d'entreprise et doit être traitée comme une acquisition d'actif ;
- le § B12 a été amendé notamment en rajoutant un § B12D qui précise qu'un contrat acquis est un intrant et non un processus.

L'amendement ci-dessous, d'application optionnelle aux exercices ouverts à compter du 1^{er} juin 2020, n'a pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements à IFRS 16 « Allègements de loyers liés à la Covid 19 », adoptés par l'Union européenne le 9 octobre 2020. Cet amendement offre aux preneurs, et seulement à eux, la faculté de s'exempter d'évaluer si un allègement de loyer lié à la Covid 19 est une modification de contrat. Cette exemption pratique

conduit le locataire à comptabiliser les allègements de loyers liés à la Covid 19 comme s'il ne s'agissait pas de modifications de contrat, et à reconnaître l'impact de l'allègement de loyers dans le résultat de la période.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1^{er} janvier 2020, mais non anticipée par le groupe :

- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Ventes ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise », publiés le 11 septembre 2014 ;
- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2022 selon l'IASB. Ces amendements viennent uniformiser les pratiques en matière d'identification et d'évaluation des provisions pour contrats déficitaires, en particulier s'agissant des pertes à terminaison constatées sur les contrats conclus avec des clients en application d'IFRS 15.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020 :

- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », publiés le 18 mai 2017 et le 25 juin 2020 ; La date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme. Cette norme est sans impact sur les comptes ;
 - Amendements à IFRS 4 « Contrats d'assurance – exemption provisoire d'application d'IFRS 9 », publiés le 25 juin 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2021 selon l'IASB ;
 - Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants », publiés le 23 janvier 2020 et le 15 juillet 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB ;
 - Amendements à IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2022 selon l'IASB ;
 - Amendements IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », publiés le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2022 selon l'IASB
 - Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2018-2020 », publiées le 14 mai 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2022 selon l'IASB ;
 - Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 « En lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») – phase 2 », publiés le 27 août 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2021 selon l'IASB. Ces amendements précisent le traitement comptable à appliquer lors du remplacement d'un ancien taux d'intérêt de référence par un nouvel indice de référence dans un contrat donné, ainsi que l'impact de ce changement sur les relations de couverture concernées par la réforme.
- Les principaux indices utilisés par le groupe et concernés par la réforme sont l'Euribor et le Libor GBP (respectivement remplacés par l'Euribor hybride et le SONIA d'ici 2022). Des travaux ont été initiés avec les principaux partenaires bancaires afin d'assurer la transition vers les nouveaux indices de référence. Les instruments de couverture de taux concernés par la réforme sont présentés en 3.2.5.11.5. – Instruments dérivés.

3.2.1.2 Estimations et jugements

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers.

Les estimations significatives réalisées par le groupe Covivio pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des immobilisations incorporelles ;
- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement ;
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers dérivés ;
- l'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Covivio révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

3.2.1.3 IFRS 7 – Table de correspondance

• Risque de liquidité	§ 3.2.2.2
• Sensibilité des frais financiers	§ 3.2.2.3
• Risque de crédit	§ 3.2.2.4
• Risque de marché	§ 3.2.2.6
• Risque de change	§ 3.2.2.7
• Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 3.2.5.1.3
• Covenants	§ 3.2.5.11.7

3.2.2 Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières de la société l'exposent aux risques suivants :

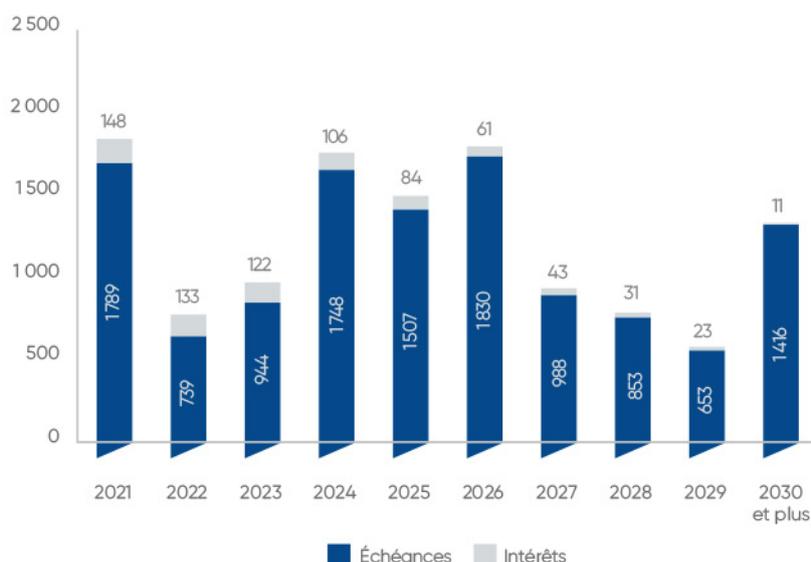
3.2.2.1 Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le groupe réalise des développements immobiliers. À ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le § 3.2.5.1.5.

3.2.2.2 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 31 décembre 2020, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 3 166 M€ et sont composées de 1 740 M€ de ligne de crédits utilisables sans condition, de 1 246 M€ de placements et de 180 M€ de découverts autorisés non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 31 décembre 2020 :



Les échéances 2021 de l'histogramme ci-dessus comprennent 1 305,4 M€ de NEU *Commercial Paper* et 177 M€ de NEU MTN.

Le montant des intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2020 et du taux moyen de la dette, s'élève à 763 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 3.2.5.11.3 et une description des covenants bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 3.2.5.11.7.

Au cours de l'exercice 2020, le groupe a levé des financements à moyen et long terme, notamment pour sécuriser l'acquisition de la société Covivio Office (ex-Godewind Immobilien), ainsi que l'acquisition d'un portefeuille hôtelier en France, Italie, Hongrie et République Tchèque.

- Covivio a levé, sécurisé ou renégocié 588,6 M€ de financements à des conditions financières et de maturité améliorée, notamment 500 M€ au travers d'une obligation émise en juin 2020 à 10 ans, coupon 1,625% ;
- Covivio Hotels a levé 325 M€ de financements à moyen terme, dont 250 M€ de dettes corporate pour l'acquisition du portefeuille hôtelier précité ;
- en Allemagne, Covivio Immobilien SE a levé, sécurisé ou renégocié 649 M€ de financements sur une maturité moyenne d'environ 8,5 ans.

3.2.2.3 Risque de taux

L'exposition du groupe au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible largement couverte par des instruments financiers (cf. 3.2.5.11.5). Après prise en compte des *swaps* de taux d'intérêt, environ 81% de la dette du groupe est couverte au 31 décembre 2020 et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêts induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

L'impact d'une hausse de 100 bps sur les taux au 31 décembre 2020 est de - 23 460 K€ sur le coût de l'endettement financier net part du groupe de 2021.

L'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2020 est de - 11 097 K€ sur le coût de l'endettement financier net part du groupe de 2021.

L'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2020 est de + 10 400 K€ sur le coût de l'endettement financier net part du groupe de 2021.

3.2.2.4 Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe Covivio avec ses partenaires financiers, la société est exposée au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements, le résultat du groupe pourrait subir des impacts négatifs.

Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrits par le groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Le risque de contrepartie est limité par le fait que le groupe Covivio est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le groupe et aux contreparties du groupe dans les transactions de produits dérivés. La société suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique de la société est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant ses partenaires financiers et ses sources de financement.

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT et s'élève à 8 906 K€ au 31 décembre 2020.

3.2.2.5 Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers du groupe Covivio sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les principaux locataires (Orange, Telecom Italia, Suez, AccorHotels, IHG, B&B...), génèrent environ 34% des revenus annuels de loyers.

Le groupe Covivio n'est pas exposé de manière significative au risque d'insolvabilité, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches de marché. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière régulière. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au groupe des garanties financières.

Covivio, partenaire long terme de ses principaux locataires, a œuvré pour la mise en place de solutions leur permettant de traverser la crise liée à la pandémie de la Covid-19. Cette base locative et cette adaptabilité ont permis à Covivio de collecter 97% des loyers dus au cours de l'année 2020. En Hôtels en Europe, les accords trouvés avec certains locataires ont permis de préserver leur trésorerie grâce à des franchises ou différés de paiement tout en rallongeant la durée ferme de leurs engagements. Au 31 décembre 2020, Covivio a constaté une dépréciation de créances pour 14,1 M€ en Hôtels en Europe, 3,6 M€ en Bureaux Italie et 2,1 M€ en Résidentiel Allemagne.

3.2.2.6 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées dans l'état du résultat net. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur le résultat opérationnel du groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels de la société est générée par le plan de vente dont le résultat est également dépendant des valeurs des biens immobiliers et du volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature, la durée des cycles étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Environnement réglementaire à Berlin

Le 23 février 2020, une loi prévoyant un plafonnement des loyers à Berlin est entrée en vigueur.

Cette loi consiste en un gel des loyers à Berlin pendant 5 ans et la mise en place d'un plafonnement en fonction des critères de localisation, d'âge des immeubles et de qualité des appartements. Les logements livrés après le 1^{er} janvier 2014 et les logements subventionnés (loyers réglementés) sont exclus de cette réglementation. La loi est contestée devant la Cour constitutionnelle de Karlsruhe. La loi n'a pas eu d'incidence significative sur les valeurs d'expertise à Berlin. Pour le groupe, l'impact du plafonnement des loyers est limité en 2020 du fait que la baisse des loyers sur les baux existants n'est intervenue qu'en novembre 2020.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêts ;
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs ;

3.2.2.7 Risque de taux de change

Le groupe opère à la fois en zone Euro et en zone hors Euro suite à l'acquisition de murs d'hôtels au Royaume-Uni, en Pologne, en Hongrie et en République Tchèque. Le groupe a souhaité se prémunir des variations de certaines devises (GBP) en finançant une partie de l'acquisition via un emprunt en devises et en souscrivant un swap de devises.

Impact d'une baisse du taux de change GBP/EUR sur les capitaux propres

	31/12/2020 (en M€)	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (en M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (en M€)
Patrimoine	708	- 46,7	- 87,9
Dette	400	23,3	46,5
Cross currency swap	250	14,5	29,1
IMPACT CAPITAUX PROPRES		- 8,9	- 12,3

(-) correspond à une perte ; (+) correspond à un gain.

- la croissance économique ;
- les perspectives d'évolution des revenus.

De faibles taux d'intérêts, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans les Bureaux. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêts, accroissant l'existence d'investissements alternatifs profitables. De tels facteurs exercent des pressions à la baisse sur les prix de l'immobilier.

La politique d'investissement du groupe Covivio a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit ;
- situés dans les principales agglomérations ;
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe Covivio au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Malgré les incertitudes liées au contexte économique de crise, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des taux de capitalisation est analysée dans le paragraphe 3.2.5.1.3.

3.2.2.8 Risque du Brexit

Cet évènement peut avoir un impact sur les valorisations immobilières des actifs au Royaume-Uni lié aux incertitudes économiques, à l'évolution du cours de la livre sterling et à la fréquentation des hôtels.

3.2.2.9 Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions (cf. § 3.2.5.2.2).

Ce risque porte principalement sur les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence qui sont valorisés selon leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base d'expertises indépendantes pour les actifs immobiliers et les instruments financiers.

Par ailleurs, Covivio a émis un emprunt obligataire convertible (ORNANE) valorisé à chaque clôture en distinguant une dette financière au coût amorti et un composant dérivé évalué à la juste valeur en résultat. La juste valeur correspond au cours de clôture de l'obligation exposant le groupe aux variations de valeurs de l'obligation. Les caractéristiques de l'ORNANE Italie à échéance 2021 sont présentées en note 3.2.5.11.4.

3.2.2.10 Environnement fiscal

3.2.2.10.1 Évolution par pays

- L'environnement français a connu une évolution en ce qui concerne le taux de l'impôt sur les sociétés réduit à 28% à compter du 1^{er} janvier 2020 (contre 31% au 1^{er} janvier 2019) pour l'ensemble des sociétés ;
- Le groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal en Italie et en Allemagne.

3.2.2.10.2 Risques fiscaux

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités du groupe Covivio s'exercent, le groupe se trouve exposé à des risques fiscaux. Après avis de nos conseils, si un traitement fiscal présente un risque de redressement, une provision est alors constituée. La liste des principales procédures en cours est la suivante :

- Contrôle fiscal Covivio Hotels et Foncière Otello.

Covivio Hotels et Foncière Otello ont fait l'objet de vérifications de comptabilité qui ont abouti à des propositions de rectification en matière de CVAE.

- Ces redressements ont fait l'objet d'un contentieux. Celui-ci a donné lieu à des arrêts de la cour administrative d'appel, favorables à Covivio Hotels et Foncière Otello, qui ont annulé les jugements du tribunal administratif et condamné l'administration fiscale. En l'absence de pourvoi en cassation de la part de l'administration, ces litiges qui n'avaient pas été provisionnés, sont définitivement clos au 31 décembre 2020.

- Contrôles fiscaux Résidentiel Allemagne.

Covivio Immobilien et l'ensemble de ses filiales « résidentiel » font l'objet de contrôles fiscaux sur les années 2011 à 2016.

Les contrôles portant sur les exercices 2014 à 2016 sont toujours en cours, à l'exception de celui portant sur les sociétés basées à Berlin où l'administration fiscale a décidé de ne pas poursuivre.

Au regard de divers risques relevés à ce stade, une provision de 0,4 M€ a été dotée liée aux intérêts de *cash-pooling*, ainsi qu'une provision supplémentaire globale à hauteur de 2 M€.

En outre, dans le cadre particulier de ventes en blocs d'actifs réalisées entre 2014 et 2016, l'administration a émis des propositions de rectifications en matière de droits d'enregistrement (« RETT ») à hauteur de 5,8 M€ et d'impôt sur les sociétés à hauteur de 10,9 M€, en principal.

Ces propositions sont en cours de discussion. Au 31 décembre 2020, elles ont fait l'objet de provisions à hauteur de 5,8 M€ pour les RETT, compensés à hauteur de 2,9 M€ par une créance contre l'acquéreur qui devrait supporter 50% de la charge, et 13,2 M€ en matière d'IS compte tenu des intérêts de retard.

- Contrôles fiscaux de Beni Stabili fusionnée dans Covivio.
 - Litige Comit Fund – Beni Stabili :

Pour rappel, le 17 avril 2012, suite à la décision de justice, l'Administration Fiscale Italienne a remboursé la créance portée par Beni Stabili relative au litige Comit Fund (principal : 58,2 M€ et intérêts : 2,3 M€). En avril 2012, l'Administration a fait appel devant la cour de cassation de cette décision. La Cour de Cassation a confirmé la position de l'administration le 18 décembre 2015.

Le litige avec l'administration fiscale est soldé du fait du paiement d'une somme de 55 M€. La provision comptabilisée en 2015 à hauteur de 56,2 M€ a été reprise au 31 décembre 2016.

Comit Fund et Beni Stabili n'avaient pas conclu d'accord commun entérinant définitivement le fait que paritairement ils supportaient chacun le coût de ce redressement. Une procédure arbitrale au civil engagée par Comit Fund est venue confirmer la prise en charge du litige par chacune des parties à hauteur de 50%, conformément aux paiements qui avaient été effectués. Comit Fund a interjeté appel, en janvier 2019, de la décision arbitrale venue mettre un terme au litige. En mars 2020, la Cour d'appel a confirmé la décision, Comit Fund conteste ce jugement et s'est pourvu devant la Cour suprême. Sur la base d'analyse de nos conseils, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2020.

3.2.2.10.3 Fiscalité Latente

Une partie significative des sociétés immobilières du groupe ont opté pour le régime SIIC en France . L'impact de la fiscalité latente est donc essentiellement présent en Résidentiel Allemagne, en Bureaux Allemagne et en Bureaux Italie. Il est également lié aux investissements réalisés en Hotels en Europe (Allemagne, Espagne, Belgique, Irlande, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni, Pologne, Hongrie, République Tchèque). S'agissant de l'Espagne, toutes les sociétés espagnoles ont opté pour le régime d'exonération SOCIMI. Toutefois, il existe une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

L'impôt différé est principalement dû à la prise en compte de la juste valeur du patrimoine (taux Allemagne : 15,825% ; taux France : 25,83%, taux Italie : 20%). À noter que les activités de gestion hôtelière sont imposées en Allemagne à un taux de 30,18% à 32,28% et que des impôts différés passifs de cette activité ont aussi été reconnus à ce taux.

3.2.3 Périmètre de consolidation

3.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

Les présents états financiers comprennent les états financiers de la société Covivio et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales.

Le groupe Covivio a le contrôle lorsqu'il :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- est exposé, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Le groupe Covivio doit réévaluer s'il contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments du contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Une entité structurée est une entité conçue de telle manière que les droits de vote ou droits similaires ne constituent pas le facteur déterminant pour établir le contrôle de l'entité ; c'est notamment le cas lorsque les droits de vote concernent uniquement des tâches administratives et que les activités pertinentes sont dirigées au moyen d'accords contractuels.

Si le groupe ne détient pas la majorité des droits de vote dans une entité émettrice afin de déterminer le pouvoir exercé sur une entité, il analyse s'il dispose des droits suffisants pour lui conférer la capacité de diriger unilatéralement les activités pertinentes de l'entité émettrice. Le groupe prend en considération tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue si les droits de vote qu'il détient dans l'entité émettrice sont suffisants pour lui conférer le pouvoir, y compris les suivants :

- le nombre de droits de vote que le groupe détient par rapport au nombre de droits détenus respectivement par les autres détenteurs de droits de vote et à leur dispersion ;
- les droits de vote potentiels détenus par le groupe, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties ;
- les droits découlant d'autres accords contractuels ;
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le groupe a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes Assemblées des actionnaires.

Les filiales et entités structurées sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Entreprises associées – IAS 28

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées coparticipants.

Le coparticipant doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant ;
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant ;
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'activité conjointe ;
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'activité conjointe ;
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.

Aucune société du groupe n'est considérée comme activité conjointe.

3.2.3.2 Liste des sociétés consolidées

Les entrées et les sorties de périmètre sont présentées dans le tableau ci-dessous au début ou à la fin de chaque secteur d'activité.

98 Sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
Covivio	France	Société mère		
Saint-Germain Hennemont	France	IG	100,00	
Antony Avenue de Gaulle	France	IG	100,00	
Aix en Provence Cézanne	France	IG	100,00	
Covivio Ravinelle	France	IG	100,00	100,00
SCI Fédérismo	France	IG	60,00	60,00
EURL Fédération	France	IG	100,00	100,00
SARL Foncière Margaux	France	IG	100,00	100,00
Covivio 2	France	IG	100,00	100,00
Covivio 4	France	IG	75,00	75,00
Euromarseille 1	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille 2	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille BI	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille BH	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille PK	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille Invest	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille H	France	MEE/CE	50,00	50,00
Covivio 7	France	IG	100,00	100,00
SCI bureaux Cœur d'Orly	France	MEE/CE	50,00	50,00
SAS Cœur d'Orly Promotion	France	MEE/CE	50,00	50,00
Technical	France	IG	100,00	100,00
Le Ponant 1986	France	IG	100,00	100,00
SCI Atlantis	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 127	France	IG	100,00	100,00
SNC Latécoère	France	IG	50,10	50,10
SCI du 32 avenue P Grenier	France	IG	100,00	100,00
SCI du 40 rue JJ Rousseau	France	IG	100,00	100,00
SCI du 3 place A Chaussy	France	IG	100,00	100,00
SARL BGA Transactions	France	IG	100,00	100,00
SCI du 288 rue Duguesclin	France	IG	100,00	100,00
SCI du 9 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	France	IG	100,00	100,00
SCI du 1 rue de Chateaudun	France	IG	100,00	100,00
SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106-110 rue des Troènes	France	IG	100,00	100,00
SCI du 2 rue de L'III	France	IG	100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
SARL du 2 rue Saint Charles	France	IG	100,00	100,00
Palmer Plage SNC	France	IG	100,00	100,00
Dual Center	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Paris	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Nord	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Rhone Alpes	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Sud Ouest	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Est	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Paca	France	IG	100,00	100,00

98 Sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
SNC Télimob Ouest	France	IG	100,00	100,00
SARL Télimob Paris	France	IG	100,00	100,00
Pompidou	France	IG	100,00	100,00
11 place de l'Europe	France	IG	50,09	50,09
OPCI Office CB21	France	IG	75,00	75,00
Lenovilla	France	MEE/CE	50,10	50,10
Lenopromo	France	IG	100,00	100,00
SCI Latécoère 2	France	IG	50,10	50,10
Meudon Saulnier	France	IG	100,00	100,00
Charenton	France	IG	100,00	100,00
Latepromo	France	IG	100,00	100,00
SNC Promomurs	France	IG	100,00	100,00
FDR Participation	France	IG	100,00	100,00
SCI Avenue de la Marne	France	IG	100,00	100,00
Omega B	France	IG	100,00	100,00
SCI Rueil B2	France	IG	100,00	100,00
SCI Factor E	France	MEE/EA	34,69	34,69
SCI Orianz	France	MEE/EA	34,69	34,69
Le Clos de Chanteloup	France	IG	100,00	100,00
Wellio	France	IG	100,00	100,00
Bordeaux Lac	France	IG	100,00	100,00
Sully Chartres	France	IG	100,00	100,00
Sucy Parc	France	IG	100,00	100,00
Gambetta Le Raincy	France	IG	100,00	100,00
Orly promo	France	IG	100,00	100,00
Silex Promo	France	IG	100,00	100,00
921 Rue Jean Goujon	France	IG	100,00	100,00
Villouvette Saint-Germain	France	IG	100,00	100,00
La Mérina Fréjus	France	IG	100,00	100,00
Normandie Niemen Bobigny	France	IG	100,00	100,00
Le Printemps Sartrouville	France	IG	100,00	100,00
Gauguin St Ouen L'aumone	France	IG	100,00	100,00
Cité Numérique	France	IG	100,00	100,00
Danton Malakoff	France	IG	100,00	100,00
Meudon Bellevue	France	IG	100,00	100,00
N2 Batignolles	France	IG	50,00	50,00
Tours Coty	France	IG	100,00	100,00
Valence Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
Nantes Talensac	France	IG	100,00	100,00
Marignane Saint Pierre	France	IG	100,00	100,00
N2 Batignolles Promo	France	IG	50,00	50,00
6 rue Fructidor	France	IG	50,10	50,10
Fructipromo	France	IG	100,00	100,00
Jean Jacques Bosc	France	IG	100,00	100,00
Terres neuves	France	IG	100,00	100,00
André Lavignolle	France	IG	100,00	100,00
SCCV Chartres avenue de Sully	France	IG	50,00	50,00

98 Sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
SCI de la Louisiane	France	IG	100,00	100,00
SCCV Bobigny Le 9 ^e Art	France	IG	60,00	60,00
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	France	IG	50,00	50,00
SCI du 8 rue M. Paul	France	tupée		100,00
SCI 35/37 rue Louis Guérin	France	tupée		100,00

Le siège social de la société mère Covivio se situe 18, avenue François Mitterrand – 57000 METZ. Les autres filiales du secteur Bureaux France intégrées globalement ont leur siège social 10 et 30 avenue Kléber – 75116 Paris.

16 sociétés Secteur Bureaux Italie	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
Covivio Development Italy S.p.A.	Italie	IG	100,00	
Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.L.	Italie	IG	100,00	
Covivio 7 S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Central Società di Investimento per Azioni a capitale fisso Central Sicaf S.p.A.	Italie	IG	51,00	51,00
RGD Gestioni S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Real Estate Roma Olgiata S.r.L.	Italie	IG	75,00	75,00
Covivio Immobiliare 9 SING S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Projects & Innovation	Italie	IG	100,00	100,00
Wellio Italy	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation 2 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
RESolution Tech	Italie	MEE	30,00	30,00
Investire SpA SGR	Italie	MEE	17,90	17,90
Attività Commerciali Beinasco S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 2 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 3 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Beni Stabili Retail S.r.l.	Italie	liquidée		55,00
Covivio Development S.p.A.	Italie	scission		100,00
Revalo SpA	Italie	cédée		100,00
Attività Commerciali Montenero S.r.L.	Italie	cédée		100,00
Attività Commerciali Vigevano S.r.L.	Italie	cédée		100,00
Covivio Attività Immobiliari 1 S.r.L.	Italie	tupée		100,00

Le siège social des sociétés du secteur Bureaux Italie se situe 10, Carlo Ottavio Cornaggia, 20123 Milan.

178 Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
SCA Covivio Hotels (société mère) contrôlée à 100%	France	IG	43,46	43,22
Rosselini Holding	Luxembourg	IG	43,46	
Anitah Holding	Italie	IG	43,46	
Ingrid Holdco	Italie	IG	43,46	
Ingrid Hotels	Italie	IG	43,46	
Ingrid France Holding	France	IG	43,46	
Verdun Propco	France	IG	43,46	
SC CZECH AAD	République Tchèque	IG	43,46	
New-York Palace Propco	Hongrie	IG	43,46	
Hotel Plaza SAS	France	IG	43,46	
Palazzo Naiadi Rome Propco	Italie	IG	43,46	
Palazzo Gaddi Florence Propco	Italie	IG	43,46	
Bellini Venice Propco	Italie	IG	43,46	
Dei Dogi Venice Propco	Italie	IG	43,46	
SLIH AD	France	IG	43,46	
SLIH CP	France	IG	43,46	
SLIH GHB	France	IG	43,46	
SLIH HDB	France	IG	43,46	
SLIH HG	France	IG	43,46	
SLIH HIR	France	IG	43,46	
SARL Loire	France	IG	43,46	43,22
Ruhl Cote D'Azur	France	IG	43,46	43,22
Foncière Otello	France	IG	43,46	43,22
Hôtel René Clair	France	IG	43,46	43,22
Foncière Ulysse	France	IG	43,46	43,22
Ulysse Belgique	Belgique	IG	43,46	43,22
Ulysse Trefonds	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière No Bruges Centre	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière Gand Centre	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière Gand Opéra	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière Antwerp Centre	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière Manon	France	IG	43,46	43,22
Murdelux	Luxembourg	IG	43,46	43,22
Portmurs	Portugal	IG	43,46	43,22
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière Vielsam	Belgique	IG	43,46	43,22
Sunparks Trefonds	Belgique	IG	43,46	43,22
Foncière Kempense Meren	Belgique	IG	43,46	43,22
Iris Holding France	France	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	8,65	8,60
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	8,65	8,60
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	8,65	8,60
Covivio Hotels Gestion Immobilière	France	IG	43,46	43,22

178 Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
Tulipe Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Iris Tréfonds	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Louvain Centre	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Liège	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Bruges Station	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Narcisse Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Louvain	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Malines	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Foncière Namur	Belgique	MEE/EA	8,65	8,60
Iris investor Holding GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,65	8,60
Iris General partner GmbH	Allemagne	MEE/EA	4,35	4,32
Iris Berlin GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,65	8,60
Iris Bochum & Essen	Allemagne	MEE/EA	8,65	8,60
Iris Frankfurt GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,65	8,60
Iris Verwaltungs GmbH & co KG	Allemagne	MEE/EA	8,65	8,60
Iris Nurnberg GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,65	8,60
Iris Stuttgart GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,65	8,60
B&B Invest Lux 1	Allemagne	IG	43,46	43,22
B&B Invest Lux 2	Allemagne	IG	43,46	43,22
B&B Invest Lux 3	Allemagne	IG	43,46	43,22
Campeli	France	MEE/EA	8,65	8,60
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	8,65	8,60
Dahlia	France	MEE/EA	8,69	8,64
Foncière B2 Hôtel Invest	France	IG	21,82	21,70
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	21,82	21,70
Foncière B3 Hôtel Invest	France	IG	21,82	21,70
B&B Invest Lux 4	Allemagne	IG	43,46	43,22
NH Amsterdam Center Hotel HLD	Pays-Bas	IG	43,46	43,22
Hôtel Amsterdam Centre Propco	Pays-Bas	IG	43,46	43,22
Mo Lux 1	Luxembourg	IG	43,46	43,22
LHM Holding Lux SARL	Luxembourg	IG	43,46	43,22
LHM ProCo Lux SARL	Allemagne	IG	45,28	45,07
SCI Rosace	France	IG	43,46	43,22
Mo Dreilinden, Niederrad, Düsseldorf	Allemagne	IG	40,85	40,62
Mo Berlin	Allemagne	IG	40,85	40,62
Mo First Five	Allemagne	IG	42,57	42,36
Ringer	Allemagne	IG	43,46	43,22

178 Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
B&B Invest Lux 5	Allemagne	IG	40,42	40,19
B&B Invest Lux 6	Allemagne	IG	40,42	40,19
SCI Hôtel Porte Dorée	France	IG	43,46	43,22
FDM M. Lux	Luxembourg	IG	43,46	43,22
OPCO Rosace	France	IG	43,46	43,22
Exco Hôtel	Belgique	IG	43,46	43,22
Invest Hôtel	Belgique	IG	43,46	43,22
H Invest Lux	Luxembourg	IG	43,46	43,22
Hermitage Holdco	France	IG	43,46	43,22
Samoens SAS	France	IG	21,77	21,65
Foncière B4 Hôtel Invest	France	IG	21,82	21,70
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	IG	43,46	43,22
Rock-Lux	Luxembourg	IG	43,46	43,22
Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	IG	43,46	43,22
Berlin I (propco Westin Grand Berlin)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin berlin)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Opco Hôtel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Berlin III (Propco Mercure Potsdam)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Opco Hôtel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Dresden II (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Dresden III (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Dresden IV (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II à IV)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Dresden V (propco Pullman Newa Dresden)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Opco Hôtel Newa Dresden Betriebs (Pullman)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Leipzig I (propco Westin Leipzig)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Opco Hotelgesellschaft Geberst, Betriebs (Westin Leipzig)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Opco Hôtel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Opco Hôtel Kosmos Erfurt (Radisson Blu)	Allemagne	IG	41,24	41,01
Airport Garden Hotel NV	Belgique	IG	43,46	43,22
Investment FDM Rocatiera	Espagne	IG	43,46	43,22
Bardiomar	Espagne	IG	43,46	43,22
Trade Center Hôtel	Espagne	IG	43,46	43,22
H Invest Lux 2	Luxembourg	IG	43,46	43,22
Constance	France	IG	43,46	43,22
Hôtel Amsterdam Noord FDM	Pays-Bas	IG	43,46	43,22
Hôtel Amersfoort FDM	Pays-Bas	IG	43,46	43,22
Constance Lux 1	Luxembourg	IG	43,46	43,22
Constance Lux 2	Luxembourg	IG	43,46	43,22
So Hospitality	France	IG	43,46	43,22
Nice-M	France	IG	43,46	43,22
Rock-Lux OPCO	Luxembourg	IG	43,46	43,22
Blythswood Square Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
George Hotel Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Grand Central Hotel Company Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Lagonda Leeds Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Lagonda Palace Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22

178 Sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
Lagonda Russell Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Lagonda York Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Oxford Spires Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Oxford Thames Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Roxburghe Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
The St David's Hotel Cardiff Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Wotton House Properties Holdco	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Blythswood Square Hotel Glasgow	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
George Hotel Investments	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Grand Central Hotel Company	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Lagonda Leeds PropCo	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Lagonda Palace PropCo	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Lagonda Russell PropCo	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Lagonda York PropCo	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Oxford Spires Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Oxford Thames Hotel Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Roxburghe Investments PropCo	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
The St David's Hotel Cardiff	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
Wotton House Properties	Royaume-Uni	IG	43,46	43,22
HEM Diesterlkade Amsterdam BV	Pays-Bas	IG	43,46	43,22
Dresden Dev	Luxembourg	IG	41,24	41,01
Delta Hotel Amersfoort	Pays-Bas	IG	43,46	43,22
Opci Oteli	France	MEE/EA	13,54	13,46
CBI Orient SAS	France	MEE/EA	13,54	13,46
CBI Express SAS	France	MEE/EA	13,54	13,46
Kombon	France	MEE/EA	14,49	14,41
Jouron	Belgique	MEE/EA	14,49	14,41
Foncière Gand Cathédrale	Belgique	MEE/EA	14,49	14,41
Foncière Bruxelles Sainte Catherine	Belgique	MEE/EA	14,49	14,41
Foncière IGK	Belgique	MEE/EA	14,49	14,41
Forsmint Investments	Pologne	IG	43,46	43,22
Cerstook Investments	Pologne	IG	43,46	43,22
Noxwood Investments	Pologne	IG	43,46	43,22
Redwen Investments	Pologne	IG	43,46	43,22
Sardobal Investments	Pologne	IG	43,46	43,22
Kilmainham Property Holding	Irlande	IG	43,46	43,22
Thommont Ltd	Irlande	IG	43,46	43,22
Honeypool	Irlande	IG	43,46	43,22
Alliance et Compagnie SAS	France	fusionnée		43,22
Grand Principal Birmingham Holdco	Royaume-Uni	liquidée		43,22
Roxburghe Investments Lux	Luxembourg	liquidée		43,22

Le siège social de la société mère Covivio Hotels ainsi que de ses principales filiales françaises intégrées globalement se situe 30, avenue Kléber – 75116 Paris.

121 Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
Covivio Immobilien SE (société mère) contrôlée à 99,74%	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Southern Living Grundbesitz	Allemagne	IG	67,49	
Covivio Grundbesitz NRW 2	Allemagne	IG	67,49	
Buchstrasse 6 & Fehmarner Strasse 14	Allemagne	IG	67,49	
Erkstrasse 20	Allemagne	IG	67,49	
Martin Opitz Strasse 5	Allemagne	IG	67,49	
Kurstrasse 23	Allemagne	IG	67,49	
Pankstrasse 55 Verwaltungs	Allemagne	IG	67,49	
Grospiusstrasse 4	Allemagne	IG	67,49	
Grundbesitz Schillerstrasse 10	Allemagne	IG	67,49	
Grundbesitz Firstrasse 22	Allemagne	IG	67,49	
Covivio Immobilien	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Lux Residential	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Valore 4	Allemagne	IG	63,74	63,74
Covivio Wohnen Verwaltungs	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundvermögen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen Service	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio SE & CO KG 1	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio SE & CO KG 2	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio SE & CO KG 3	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio SE & CO KG 4	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Zehnte GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Beteiligungs GmbH & Co KG	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Wohnen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln	Allemagne	IG	64,00	64,00
Covivio Stadthaus	Allemagne	IG	64,00	64,00
Covivio Wohnbau	Allemagne	IG	67,83	67,83
Covivio Wohnungsgesellschaft GmbH Dümpten	Allemagne	IG	67,83	67,83
Covivio Berolinum 2	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Berolinum 3	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Berolinum 1	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Remscheid	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Valore 6	Allemagne	IG	63,74	63,74
Covivio Holding	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Immobilien Se & Co KG Residential	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Berlin 67 GmbH	Allemagne	IG	64,00	64,00
Covivio Berlin 78 GmbH	Allemagne	IG	64,00	64,00
Covivio Berlin 79 GmbH	Allemagne	IG	64,00	64,00
Covivio Dresden GmbH	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Berlin I SARL	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Berlin V SARL	Allemagne	IG	63,85	63,85
Covivio Berlin C GmbH	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Dansk Holding Aps	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Dansk L Aps	Allemagne	IG	63,66	63,66
Covivio Berlin Prime	Allemagne	IG	65,53	65,53
Berlin Prime Commercial	Allemagne	IG	63,66	63,66
Acopio	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Hambourg Holding ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 1 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57

121 Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
Covivio Hambourg 2 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 3 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 4 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Arian	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Bennet	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Marien-Carré	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin IV ApS	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Lux	Luxembourg	IG	100,00	100,00
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	63,66	63,66
Residenz Berolina GmbH & Co KG	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua IV GmbH	Allemagne	IG	63,66	63,66
Real Property Versicherungsmakler	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Quadrigua 15	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 45	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 36	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 46	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 40	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 47	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Quadrigua 48	Allemagne	IG	65,51	65,51
Covivio Fischerinsel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berolina Fischeninsel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Home	Allemagne	IG	65,57	65,57
Amber Properties Sarl	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Gettmore	Allemagne	IG	65,53	65,53
Saturn Properties Sarl	Allemagne	IG	65,53	65,53
Venus Properties Sarl	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Vinetree	Allemagne	IG	65,53	65,53
Acopio Facility	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Development	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Rehbergen	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Handlesliegenschaften	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Alexandrinenstrasse	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 1	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Spree Wohnen 6	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Spree Wohnen 7	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Spree Wohnen 8	Allemagne	IG	65,53	65,53
Nordens Immobilien III	Allemagne	IG	65,53	65,53
Montana-Portfolio	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Cantianstrasse 18 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Konstanzer Str.54/Zahringerstr.28, 28a Grundbesitz.	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Mariend.Damm28/Markgrafenstr.17 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Markstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Schnellerstrasse 44 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Schönwalder Str.69 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Schulstrasse 16/17.Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53

121 Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
Covivio Zelterstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Zinshäuser Alpha	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Zinshäuser Gamma	Allemagne	IG	65,53	65,53
Second Ragland	Allemagne	IG	65,53	65,53
Seed Portfolio 2	Allemagne	IG	65,53	65,53
Erz 1	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Berlin 9	Allemagne	IG	65,53	65,53
Erz 2	Allemagne	IG	65,53	65,53
Best Place Living	Allemagne	IG	31,47	31,47
Covivio Berlin 8	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Selectimmo.de	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft	Allemagne	IG	65,53	65,53
Meco Bau	Allemagne	IG	61,70	52,45
Covivio Blankenburger Str.	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Immobilien Financing	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Treskowallee 202 Entwicklungsgesel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hathor Berlin	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hansastrasse 253	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prime Financing	Allemagne	IG	61,70	61,70
Küchenwelt Berlin GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundbesitz NRW	Allemagne	IG	67,49	67,49
Covivio Eiger 1	Allemagne	IG	67,49	67,49
Covivio Eiger II	Allemagne	IG	67,49	67,49
Covivio North ApS	Allemagne	tupée	-	65,57
Covivio Yorckstrasse 60 Grundbesitz	Allemagne	tupée	-	65,53
Covivio Spree Wohnen 2	Allemagne	cédée	-	65,53

Le siège social de la société mère Covivio Immobilien SE se situe Kleperstrasse 110-112, 45147 Essen.

21 sociétés Secteur Bureaux Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
Covivio Office Holding	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office (ex-Godewind Immobilien)	Allemagne	IG	99,77	
Covivio Office 1	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Beteiligungs	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Office 2	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Office 3	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Office 4	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Office 5	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Office 7	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Office 6	Allemagne	IG	89,69	
Covivio Technical Services 1	Allemagne	IG	99,77	
Covivio Technical Services 2	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Technical Services 3	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Technical Services 4	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Verwaltungs 4	Allemagne	IG	94,02	
Covivio Construction	Allemagne	IG	99,77	
Covivio Alexanderplatz	Luxembourg	IG	100,00	100,00
Covivio Alexanderplatz	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Berlin	Allemagne	IG	99,81	100,00
Covivio Tino Schwierzina Strasse 32 Grundbesitz	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Gross-Berliner-Damm	Allemagne	IG	99,81	100,00

Le siège social de la société mère Covivio Office Holding se situe Knesebeckstrasse 3, 10623 Berlin.

15 sociétés Secteur Autres (Résidentiel France, Parkings, Services)	Pays	Méthode de consolidation 2020	% d'intérêt 2020	% d'intérêt 2019
3 sociétés Résidentiel France :				
Foncière Développement Logements (société mère) contrôlée à 100%	France	IG	100,00	100,00
Batisica	Luxembourg	IG	100,00	100,00
Dulud	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 95	France	tupée		100,00
6 sociétés de Parkings :				
Republique (société mère) contrôlée à 100%	France	IG	100,00	100,00
Esplanade Belvédère II	France	IG	100,00	100,00
Comédie	France	IG	100,00	100,00
Gare	France	IG	50,80	50,80
Gespar	France	IG	50,00	50,00
Trinité	France	IG	100,00	100,00
6 sociétés de services :				
Covivio Hôtels Gestion	France	IG	100,00	100,00
Covivio Property SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Développement	France	IG	100,00	100,00
Covivio SGP	France	IG	100,00	100,00
Covivio Proptech	France	IG	100,00	100,00
Covivio Proptech Germany	Allemagne	IG	100,00	100,00

IG : Intégration Globale

MEE-EA : Mise en Équivalence – entreprises associées

MEE-CE : Mise en Équivalence – co-entreprises

n.i : Non Intégrée

IP : Intégration Proportionnelle

Le siège social de la société mère Foncière Développement Logements ainsi que toutes ses filiales françaises intégrées globalement se situe 30, avenue Kléber – 75116 Paris.

Le groupe est composé de 449 sociétés dont 399 sociétés en intégration globale et 50 sociétés mises en équivalence.

3.2.3.3 Évaluation du contrôle

Compte tenu des règles de gouvernance qui confèrent à Covivio les pouvoirs lui donnant la capacité d'influer sur les rendements de l'actif, les sociétés suivantes sont consolidées par intégration globale.

SCI 11 place de l'Europe (entité structurée consolidée)

La société SCI 11 place de l'Europe est détenue à 50,1% par Covivio au 31 décembre 2020 et est consolidée par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,9%) a été mis en place à compter de 2013 dans le cadre du projet Campus Eiffage à Vélizy.

SNC Latécoère et Latécoère 2 (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI Latécoère et Latécoère 2 sont détenues à 50,1% par Covivio au 31 décembre 2020 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,9%) a été mis en place en 2012 et 2015 dans le cadre des projets Dassault Systèmes Campus et Extension Dassault à Vélizy. Covivio a signé un projet d'extension du campus Dassault Systèmes via la construction d'un nouveau bâtiment de 27 600 m² et la signature de nouveaux baux. Ces baux débiteront début 2023 à la livraison de l'extension.

SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers sont détenues à 50,1% par Covivio au 31 décembre 2020 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (49,9%) a été mis en place début décembre 2017 dans le cadre des projets de bureaux Silex 1 et Silex 2, situés à Lyon Part-Dieu.

SAS 6 rue Fructidor (entité structurée consolidée)

Un partenariat a été signé le 29 octobre 2019 entre Covivio et Crédit Agricole Assurances en vue de partager le projet de développement Saint Ouen So Pop, détenu par la société 6 rue Fructidor. Cette société, propriétaire d'un terrain situé à St Ouen, a vocation à construire un immeuble neuf à usage de bureaux (31 600 m² de surface de plancher de bureaux et services, 7 niveaux, 249 places de parking). Le permis de construire a été obtenu le 20 mai 2019 et la fin de construction est prévue pour le 1^{er} trimestre 2022.

La construction de l'immeuble est réalisée dans le cadre d'un CPI signé le 29 octobre 2019 entre la société Fructidor et Fructipromo.

La société 6 rue Fructidor est détenue à 50,1% par Covivio au 31 décembre 2020 et est consolidée par intégration globale.

SCI N2 Batignolles et SNC Batignolles Promo (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI N2 Batignolles et SNC Batignolles Promo sont détenues à 50% par Covivio au 31 décembre 2020 et sont consolidées par intégration globale. La société SNC Batignolles Promo est détenue à 50% par Hines. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (50%) a été mis en place en 2018 dans le cadre du projet de développement N2 Batignolles situé dans la ZAC de Clichy Batignolles à Paris 17^e. La livraison est prévue fin 2022.

SAS Samoëns (entité structurée consolidée)

La société SAS Samoëns est détenue à 50,10% par Covivio Hotels au 31 décembre 2020 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (49,9%) a été mis en place à compter du mois d'octobre 2016 dans le cadre du projet en développement d'un village vacances Club Med à Samoëns qui a été livré en 2017.

Covivio Hotels, en sa qualité de Gérant de la société Samoëns, est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom et pour le compte de la société dans la limite de l'objet social.

Le partenariat répond aux critères de la coentreprise lorsque les parties qui exercent un contrôle conjoint, ont des droits sur l'actif net de l'opération en partenariat.

Les sociétés suivantes sont consolidées par mise en équivalence.

SCI Lenovilla (coentreprise)

La société Lenovilla est détenue à 50,09% par Covivio au 31 décembre 2020 et est consolidée par mise en équivalence. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,91%) a été mis en place à compter de janvier 2013 dans le cadre du projet New Vélizy (Campus Thalès). Le pacte d'actionnaires stipule que les décisions sont prises à l'unanimité.

SCI Cœur d'Orly Bureaux (coentreprise)

La société SCI Cœur d'Orly Bureaux est détenue à 50% par Covivio et 50% par Aéroports de Paris au 31 décembre 2020 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord conclu le 10 mars 2008 et modifié par divers actes successifs ainsi que par des pactes d'associés régissant leurs droits et leurs obligations au sein de la société SCI Cœur d'Orly Bureaux.

Le groupe ADP, en tant qu'aménageur du terrain et co-investisseur et Covivio, en tant que promoteur et co-investisseur, ont signé les actes nécessaires à la réalisation de l'immeuble de bureaux Belaïa au sein de Cœur d'Orly, quartier d'affaires de l'aéroport Paris-Orly. Cet immeuble a été livré au second semestre 2020.

3.2.4 Événements significatifs de la période

Les événements significatifs de la période sont les suivants :

3.2.4.1 Principaux impacts de la crise de la Covid-19

Baisse des revenus hôteliers

La majorité des hôtels en Europe ont fermé sur la période de mars à juin : 78% des hôtels étaient fermés au pic de la crise. Des réouvertures progressives ont eu lieu depuis le début du mois de juin, même si le taux d'occupation reste faible.

La baisse des loyers des Hôtels en Europe de - 94,1 M€ (soit -38,4%) s'explique principalement par la baisse des loyers variables Accor (- 41,0 M€) et la baisse des loyers fixes au Royaume-Uni liée à l'activation de la clause de sous-performance majeure (- 42,8 M€).

Des franchises de loyers ont été octroyées pour 14,5 M€ à certains locataires en contrepartie de l'allongement de la durée des baux (durée moyenne résiduelle de 12 ans). Conformément à la norme IFRS 16, ces avantages sont traités comme des modifications de contrat et linéarisés sur la durée résiduelle des baux. L'impact de la linéarisation est non significatif (0,8 M€) dans les comptes au 31 décembre 2020.

Des abandons de loyers ont été négociés pour 7,5 M€ avec certains opérateurs sur l'exercice 2020, en contrepartie d'un loyer additionnel variable du même montant qui sera versé à partir de 2021 et ce jusqu'au remboursement complet de l'avantage accordé. Ces renégociations sont sans impact sur le résultat du fait de leur linéarisation. Des avenants au bail ont été signés avec certains locataires leur octroyant un différé de paiement pour 12 M€ dont les échéances comment en 2021 et finissent en 2024.

L'EBITDA des Hôtels exploités s'établit à 7,9 M€ au 31 décembre 2020 contre 69,9 M€ au 31 décembre 2019. Les hôtels ont eu recours au chômage partiel pour plus de 12 M€ et environ 40 départs de personnel n'ont pas été remplacés. À noter que les sociétés n'ont pas eu recours à des prêts garantis par l'état.

Baisse de valeur des actifs hôteliers

Le secteur Hôtels en Europe enregistre une baisse de valeurs de - 328 M€ essentiellement sur les actifs Accor (en loyers variables), les actifs au Royaume-Uni et en Espagne. Pour les actifs hôteliers, cette baisse s'explique à 50% par un effet revenus liés aux cash-flows dégradés jusqu'à fin 2023 sur les actifs dont le revenu est corrélé aux performances des hôtels et à 50% par un effet taux en lien avec les hausses des taux d'actualisations de + 25 bps.

Au 31 décembre 2020, des tests de pertes de valeurs ont entraîné la dépréciation des écarts d'acquisition de quatre hôtels exploités en Murs et Fonds en France et en Allemagne pour un montant de 7,3 M€. Une baisse de 2,5% des valeurs des hôtels en Murs et Fonds générerait un amortissement complémentaire de 3,5 M€ et une baisse de 5% engendrerait une dépréciation de 7,8 M€.

Dépréciation des créances clients

La période de confinement en Europe a favorisé une augmentation des impayés sur 2020, ce qui a conduit le groupe à renforcer ses règles de dépréciation.

L'exercice 2020 est impacté par des dépréciations de créances et de différés de paiement liées à la crise de la Covid-19 pour 14,1 M€ en Hôtels en Europe.

Des dépréciations complémentaires ont été constatées principalement pour les locataires commerces en Italie et en Allemagne, pour les locataires dont la situation était déjà difficile pré-Covid et lorsque la taille de l'impayé était inférieure à 100 K€ et que la durée du bail était inférieure à 3 ans (confère § 3.2.5.7.2). Au 31 décembre 2020, il n'y a pas d'impayés non provisionnés.

3.2.4.2 Création d'un secteur Bureaux Allemagne

Acquisition de la société Covivio Office (ex-Godewind Immobilien) – patrimoine de 1,3 Mds€

Suite au lancement d'une Offre Publique d'Achat en février 2020, Covivio a acquis 99,77% des titres de Godewind immobilier, foncière cotée spécialisée dans l'immobilier de bureaux en Allemagne. Le prix d'acquisition est de 6,40 € par titre, soit 691 M€. L'allocation du prix d'acquisition de Godewind Immobilien se présente ainsi :

Allocation du prix d'acquisition (en K€)	Valeurs d'acquisition
PRIX D'ACQUISITION (108 002 680 TITRES À 6,40 €)	691 217
Immobilisations incorporelles	130
Immeubles de placement	1 269 779
Immobilisations corporelles	7 683
Actifs financiers non courants	70
Impôts différés actif	31 219
Autres actifs courants	5 310
Trésorerie et équivalents de trésorerie	24 769
Actifs	1 338 960
Emprunts bancaires	501 836
Passifs locatifs	20 520
Impôts différés passif	75 397
Autres passifs non courants	859
Autres passifs courants	24 982
Passifs	623 594
ACTIFS NETS IDENTIFIÉS À LA JUSTE VALEUR	715 366
Minoritaires indirects	- 9 303
TOTAL DES ACTIFS NETS IDENTIFIÉS À LA JUSTE VALEUR (100%)	706 063
QUOTE-PART DES ACTIFS NETS IDENTIFIÉS À LA JUSTE VALEUR ACQUIS (97,90%*)	691 217

* Le rachat par la société Godewind Immobilien de ses propres actions en juin 2020 a eu un effet relatif sur le taux de détention à la clôture de la période (99,77%).

Ces valeurs sont basées sur les principes et méthodes comptables définis dans IFRS 3 Regroupement d'entreprise qui stipule que les actifs et les passifs sont évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. L'acquisition n'a pas généré de reconnaissance d'écart d'acquisition et les frais d'acquisition ont été comptabilisés en résultat sur la ligne variation de périmètre.

3.2.4.3 Bureaux France

Cessions (171 M€ – résultat de cessions net de frais : + 7 M€) et actifs sous promesse (237 M€)

Au cours de l'exercice 2020, Covivio a notamment cédé les actifs Nanterre Respiro, Villeurbanne Le Patio et Nancy Origin. Les cessions ont dégagé un résultat de + 7 M€.

Au 31 décembre 2020, le montant des actifs sous promesse s'élève à 237 M€.

Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 3.2.5.1.5.

L'exercice 2020 a été marqué par la livraison de trois actifs en développement : Chatillon-IRO, Meudon Ducasse et Orly Belaià (en partenariat).

La société est sortie de la cote allemande le 14 mai 2020. Elle a été renommée Covivio Office.

Cette acquisition entre dans le champ d'application de la norme IFRS 3 et a été comptabilisée comme un regroupement d'entreprise.

Covivio Office détient un patrimoine de 1,3 Mds € constitué de 10 immeubles de bureaux (290 000 m²), situés à Francfort (40% du patrimoine), Düsseldorf (28%), Hambourg (24%) et Munich (8%).

Refinancement et remboursement

Le 30 avril 2020, l'emprunt obligataire 2013 a été remboursé à son échéance pour -180 M€.

En juin, Covivio a émis un emprunt obligataire de 500 M€, à échéance 2030, offrant un coupon fixe de 1,625%.

3.2.4.4 Bureaux Italie

Cessions (354 M€ – résultat de cession net de frais : - 9 M€) et actifs sous protocole (33 M€)

Au cours de l'exercice 2020, des actifs matures et non stratégiques ont été cédés pour un prix de vente total de 354 M€. Le résultat de cession est impacté négativement par la prise en compte d'indemnités pour un montant de 6,1 M€ au titre de garanties contractuelles accordées lors de cessions antérieures au 1er janvier 2020.

Au 31 décembre 2020, le montant des actifs sous promesse s'élève à 33 M€.

Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 3.2.5.1.5.

Le 1^{er} semestre 2020 a été marqué par la livraison de quatre actifs en développement : Milan The Sign-A, Turin Ferrucci, Milan Duca d'Aosta et Milan Symbiosis Edificio School.

3.2.4.5 Hôtels en Europe

Acquisition d'un portefeuille hôtelier (Roco) – patrimoine de 509 M€

En septembre 2020, Covivio Hotels a acquis un portefeuille de 8 hôtels majoritairement classés cinq étoiles et localisés en centre-ville de grandes métropoles européennes : Rome, Florence, Venise (deux actifs), Budapest (deux actifs), Prague et Nice.

Ces hôtels sont exploités par NH Hotel Group, signataire de baux long terme triple net avec loyer variable minimum garanti. L'accord porte sur une durée initiale de 16 ans, extensible à 30 ans à la demande de NH Hotel Group.

L'allocation du prix d'acquisition se présente ainsi :

(En milliers d'euros)	Valeur d'acquisition
Terrains, Immeubles, Equipements	524 569
Droits d'utilisation	19 639
Autres actifs non courants	1 677
Actifs courants	69 789
Dettes vis-à-vis des banques	- 301 523
Passifs locatifs	- 19 639
Prêt d'actionnaire	- 178 584
Provisions pour risques	- 877
Dettes courantes	- 24 341
ACTIF NET RÉÉVALUÉ 100%	90 710

Le groupe a considéré qu'il ne s'agissait pas d'un regroupement d'entreprises en application de la norme IFRS 3 révisée. La transaction a été comptabilisée comme une acquisition d'immeubles de placement en application de la norme IAS 40. Conformément à IAS 12 et en application de l'exception de reconnaissance d'impôts différés, des impôts différés passifs d'un montant de 56 M€ n'ont pas été comptabilisés et les frais d'acquisition ont été incorporés à la valeur d'entrée des actifs.

Cessions d'actifs (154 M€ – résultat de cessions net de frais : - 1 M€) et actifs sous promesse (51 M€)

Au cours de l'exercice 2020, Covivio Hotels a cédé quatre actifs B&B en France détenus en partenariat pour 5 M€, un portefeuille de 11 actifs B&B en Allemagne pour 115 M€, 6 actifs Jardiland pour 33 M€ et un actif Courtepaille pour 1 M€.

Au 31 décembre 2020, les promesses de ventes s'élevaient à 51 M€.

Actifs en développement

L'actif B&B Bagnolet a été livré au 3^{ème} trimestre 2020. Avec l'acquisition du portefeuille Roco le 7 septembre 2020, un nouvel actif, l'hôtel Nice Plaza, est en cours de développement et sa livraison est prévue au 2^{ème} semestre 2021.

Financement et remboursement

Au cours de l'exercice 2020, Covivio Hotels a mis en place deux dettes bancaires pour le refinancement du portefeuille en Murs et fonds en Allemagne (Rock), pour 258 M€ et a procédé au remboursement de 250 M€ de tirages de lignes de crédit.

Au cours de l'exercice 2020, la société a mis en place deux lignes de crédit complémentaires pour 250 M€ dans le cadre de

l'acquisition d'un portefeuille hôtelier (Roco). Ces nouvelles lignes sont tirées pour 175 M€ au 31 décembre 2020.

3.2.4.6 Résidentiel Allemagne

Cessions d'actifs (43 M€ – résultat de cessions net de frais : + 2 M€)

43 M€ de cessions d'actifs en direct ont été réalisées au cours de l'exercice 2020 principalement à Berlin.

Un patrimoine de 137,6 M€ a aussi été cédé via la cession des titres de la société Spree Wohnen 2 (prix de cession de 77,4 M€), générant un résultat de cession de + 11,9 M€.

Acquisitions (actifs : 21 M€ et titres : 98 M€)

Le groupe a acquis un portefeuille d'actifs en direct situés à Dresde, pour 7,5 M€ et à Berlin pour 13,0 M€. Il a également acquis des sociétés porteuses d'actifs situés principalement à Berlin pour 98 M€.

Financement et remboursement

Le groupe a levé, sécurisé ou renégocié 649 M€ de financements sur une maturité moyenne de l'ordre de 8,5 ans.

3.2.4.7 Autres (y compris Résidentiel France)

Cessions d'actifs (24 M€ nets de frais) et actifs sous promesse de vente (2 M€)

En France, Foncière Développement Logements a poursuivi son plan de vente et a réalisé des cessions pour un prix de vente net de frais de 24 M€.

Au 31 décembre 2020, la majeure partie du portefeuille est classée en actifs destinés à la vente et représente 2 M€.

3.2.5 Notes relatives à l'État de situation financière

3.2.5.1 Patrimoine

3.2.5.1.1 Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles identifiables sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des droits d'entrées (droits d'occupation des parcs de stationnement) et des logiciels informatiques.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire, comme suit :

- Logiciels sur une période de 1 à 3 ans
- Droits d'occupation : 30 ans.

Immobilisations du domaine concédé – Activité de concession

Le groupe Covivio applique IFRIC 12 dans les comptes consolidés pour les parkings faisant l'objet d'accords de concession de services. L'analyse des contrats de concession du groupe conduit à classer les contrats en actif incorporel puisque la société est directement payée par les usagers pour l'ensemble des parkings exploités sans contribution de l'autorité publique. Ces actifs en concession sont valorisés au coût historique diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeurs.

Le groupe ne détient plus de parking en pleine propriété et à ce titre il n'y a plus d'actif corporel « Parkings », à l'exception des droits d'utilisation liés à des contrats de location en application de la norme IFRS 16.

Regroupement d'entreprise (IFRS 3) et écarts d'acquisition

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprise au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir des biens ou des services à des clients, de produire des revenus de placement (tels que des dividendes ou des intérêts) ou de générer d'autres produits à partir d'activités ordinaires.

Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise, le groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble comporte au moins une entrée et un processus substantiel qui, ensemble, contribuent significativement à la capacité de générer des sorties.

Les compléments de prix éventuels sont évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. Ils sont définitivement évalués dans les 12 mois suivant la date d'acquisition. La variation ultérieure de ces compléments de prix est comptabilisée en résultat de la période.

Après sa comptabilisation initiale, le goodwill fait l'objet d'un test de perte de valeur au minimum une fois par an. Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles et des écarts d'acquisition associés avec la valorisation des hôtels en « Murs et Fonds » réalisée par les experts immobiliers.

Si le groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprise, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

Les coûts connexes à l'acquisition qualifiée de regroupement d'entreprise sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat. Les coûts connexes à une acquisition non qualifiée de regroupement d'entreprise font partie intégrante des actifs acquis.

Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine de la société. Les immeubles occupés ou exploités par les équipes du groupe Covivio – owner occupied buildings – sont comptabilisés en immobilisations corporelles (immeubles de bureaux occupés par les collaborateurs, espaces exploités en propre au titre de l'activité Flex Office, hôtels en gestion de l'activité Murs et Fonds).

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, à la Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC) ainsi que ceux du Red Book 2014 de la Royal Institution of chartered Surveyors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2020 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman, CFE, MKG, REAG, et HVS.

Les actifs sont estimés en valeurs hors droits et/ou droits compris, et les loyers en valeur de marché. Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flows*).

Les actifs sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors-droits.

- Pour les Bureaux France, Italie et Allemagne, la valorisation est principalement réalisée par application de deux méthodes :

- la méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) :

Cette approche consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais,

- la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) :

Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

- Pour les Hôtels en Europe, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs.
 - la méthode de capitalisation des loyers pour les restaurants, les jardineries et les villages vacances Club Méditerranée,
 - la méthode d'actualisation des flux futurs pour les hôtels (incluant les prévisions d'évolution du chiffre d'affaires déterminées par l'expert) et les villages vacances Sunparks.
- Pour le Résidentiel en Allemagne, la juste valeur déterminée correspond à :
 - une valeur bloc pour les actifs sur lesquels aucune stratégie de vente n'a été mise en place ou pour lesquels aucune commercialisation n'est intervenue,
 - une valeur détail occupé pour les actifs pour lesquels *a minima* une promesse est intervenue avant la clôture des comptes.

La méthode d'évaluation qui a été utilisée est la méthode par « *discounted cash flow* ».

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m² des transactions comparables et les transactions réalisées par le groupe.

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajustés) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du groupe relève principalement du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs de la norme IFRS 13.

Les expertises des actifs immobiliers comptabilisés en Immeubles de placement ont été réalisées dans le contexte évolutif de la crise sans précédent liée à la Covid-19, dont les incidences et les perspectives d'avenir demeurent difficiles à projeter à la date des évaluations.

Le contexte de la crise crée une incertitude sur les estimations retenues pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de reprise d'activité (réouverture des hôtels et reprise de la fréquentation progressives, utilisation des immeubles de bureaux et...) qui pourraient s'avérer différentes.

Sans remettre en question la fiabilité des évaluations, les experts intègrent une « incertitude matérielle d'évaluation » conformément aux normes VPS 3 et VPGA 10 du Red Book Global de la RICS. Cette indication a pour objectif d'apporter de la clarté et de la transparence sur le fait que, dans les circonstances actuelles, il existe moins de certitude sur l'évaluation que ce ne serait le cas en période normale.

Immeubles en développement (IAS 40)

Les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés pour les emprunts spécifiques et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

Droits d'utilisation (IFRS 16)

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient, à savoir les postes Immeubles d'exploitation, Autres immobilisations corporelles et Immeubles de placement.

Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée du contrat, sauf pour les droits relatifs à des immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur.

Immobilisations corporelles (IAS 16)

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation (sièges et activité de Flex Office) et les hôtels en gestion de l'activité Murs et Fonds (occupés ou exploités par les équipes du groupe – owner occupied buildings) sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation et selon une approche par composants.

Les hôtels exploités en Murs et Fonds sont amortis selon leur durée d'utilisation :

Constructions	50 à 60 ans
Installations générales et aménagements des constructions	10 à 30 ans
Matériel et mobilier	3 à 20 ans

Si la valeur d'expertise en Murs et Fonds est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée, en priorité sur la valeur du fonds, puis sur la valeur des immobilisations corporelles.

Actifs non courants détenus en vue de la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe Covivio a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;

- sa vente est probable dans un délai de 1 an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le groupe Covivio, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs destinés à être cédés.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse nette de frais qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

3.2.5.1.2 Tableau de mouvement des actifs immobilisés

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Variation périmètre & changement méthode comptable	Augmentation / Dotation	Cession/ Reprise	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31/12/2020
Écarts d'acquisitions	143 286	- 822	- 7 372	0	0	0	0	135 092
Immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	23 471	377	1 364	- 69	0	- 29	0	25 114
Valeurs Brutes	92 621	- 3 820	6 252	- 1 901	0	- 41	- 0	93 111
Amortissements	- 69 150	4 197	- 4 888	1 832	0	12	0	- 67 997
Immobilisations corporelles	1 489 442	4 137	10 647	- 365	0	- 61 869	- 3	1 441 989
Immeubles d'exploitation	1 409 707	1 217	- 19 463	563	0	- 44 029	0	1 347 995
Valeurs Brutes	1 698 449	1 000	34 468 ⁽²⁾	- 3 875	0	- 32 806	0	1 697 236
Amortissements	- 288 742	217	- 53 931	4 438	0	- 11 223	- 0	- 349 241
Autres immobilisations corporelles	41 855	3 989	- 2 965	- 925	0	3 651	0	45 605
Valeurs Brutes	169 248	3 634	8 247	- 1 940	0	2 384	0	181 573
Amortissements	- 127 393	355	- 11 212	1 015	0	1 267	0	- 135 968
Immobilisations en cours	37 880	- 1 069	33 075 ⁽³⁾	- 3	0	- 21 491	- 3	48 389
Valeurs Brutes	37 880	- 1 069	33 075	- 3	0	- 21 491	- 3	48 389
Amortissements	0	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	20 837 882	1 775 119	598 393	- 446 207	114 520	- 191 462	- 62 806	22 625 439
Immeubles en location	19 504 306	1 730 347	253 609	- 445 994	- 41 139	- 26 026	- 62 806	20 912 297
Immeubles en développement	1 333 576	44 772	344 784	- 213	155 659	- 165 436	0	1 713 142
Actifs destinés à la vente	324 292	0	2 301	- 273 560	13 662	268 693	0	335 388
Actifs destinés à la vente	324 292	0	2 301	- 273 560	13 662	268 693	0	335 388
TOTAL	22 818 374	1 778 811	605 333	- 720 201	128 182	15 333	- 62 809	24 563 022

(1) La ligne « immobilisations incorporelles » intègre notamment les actifs et contrats de parkings en concession pour un montant de 16,5 M€.

(2) Dont acquisition d'un terrain (Alexanderplatz + 8,1 M€), droits d'utilisation (+ 10,8 M€) et réalisation de travaux sur les actifs Bureaux Italie (+ 7,1 M€) et Hôtels en Europe (+ 7,1 M€)

(3) Dont travaux réalisés sur les actifs Résidentiel Allemagne (7,8 M€), sur les actifs en Murs et Fonds (10,1 M€), sur Paris Gobelins avant son transfert en immeuble en développement (10,6 M€).

Les immobilisations en cours incluent aussi les acomptes versés sur l'acquisition d'actifs en Bureaux Italie (1,6 M€) et en Bureaux France (1 M€).

Les variations de périmètre des immobilisations corporelles sont principalement liées aux droits d'utilisation de contrats de location de locaux de la société Covivio Office (ex-Godewind Immobilien) pour 6,6 M€, au matériel acquis pour 3,1 M€ de l'hôtel Plaza Nice du portefeuille Roco et à la cession d'une société en Bureaux Italie (- 1,6 M€).

Le patrimoine des hôtels exploités en Murs et Fonds s'établit à 1 026,8 M€ au 31 décembre 2020 et est présenté sur la ligne Immobilisations corporelles conformément à la norme IAS 16.

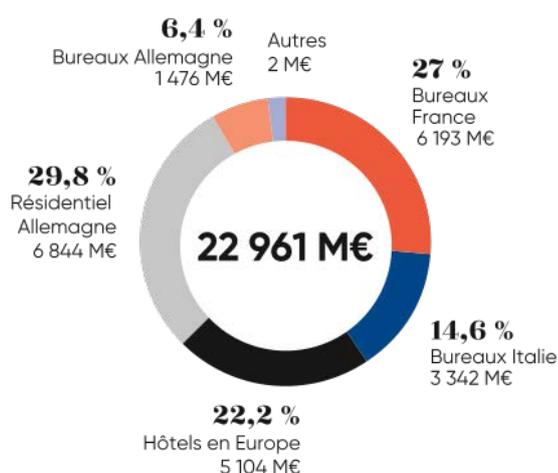
Le total de la colonne transfert (+ 15,3 M€) correspond principalement au reclassement en immeuble en développement d'un stock de promotion immobilière Bureaux Allemagne situé à Berlin.

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (- 631,3 M€) correspond principalement aux augmentations du tableau de mouvement de patrimoine hors effet des amortissements (- 682,7 M€) retraités des avances et acomptes sur travaux des immeubles en développement déjà versés (+ 6,3 M€), aux variations des stocks de marchand de biens et promotion (- 3,6 M€) corrigée de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (+ 3,9 M€) et du retraitement des paliers et franchises de loyers pour (+ 42,3 M€).

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau des Flux de Trésorerie (689,7 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans le paragraphe 3.2.6.3 Résultat de cession des actifs (+ 720 M€) et aux produits de cessions d'immeubles en stocks (+ 5,4 M€), retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (- 21,6 M€) et des acomptes sur cessions d'actifs (- 14,1 M€).

3.2.5.1.3 Immeubles de placement

Patrimoine consolidé au 31 décembre 2020 en M€



(En milliers d'euros)	31/12/2019	Variation périmètre & changement méthode comptable	Augmentation	Cession	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31/12/2020
Immeubles de placement	20 837 882	1 775 119	598 393	- 446 207	114 520	- 191 462	- 62 806	22 625 439
Immeubles en location	19 504 306	1 730 347	253 609	- 445 994	- 41 139	- 26 026	- 62 806	20 912 297
Bureaux France	4 984 139	0	41 259	- 161 611	- 58 598	- 26 255	0	4 778 934
Bureaux Italie	3 179 865	0	16 916	- 250 822	- 50 120	76 972	0	2 972 811
Hôtels Europe	4 921 894	500 991	35 378	- 33 558	- 332 023	- 28 180	- 62 806	5 001 696
Résidentiel Allemagne	6 384 608	- 40 423	125 189	- 3	409 883	- 48 575	0	6 830 679
Bureaux Allemagne	33 800	1 269 779	34 867	0	- 10 281	12	0	1 328 177
Immeubles en développement	1 333 576	44 772	344 784	- 213	155 659	- 165 436	0	1 713 142
Bureaux France	868 320	5 261	221 841	- 213	145 332	- 63 161	0	1 177 380
Bureaux Italie	379 269	0	61 962	0	4 909	- 109 240	0	336 900
Hôtels Europe	9 930	39 511	7 236	0	4 837	- 10 600	0	50 914
Résidentiel Allemagne	0	0	0	0	0	0	0	0
Bureaux Allemagne	76 057	0	53 745	0	581	17 565	0	147 948
Actifs destinés à la vente	324 292	0	2 301	- 273 560	13 662	268 693	0	335 388
Bureaux France	55 029	0	2 276	- 960	10 710	169 905	0	236 960
Bureaux Italie	100 205	0	0	- 99 405	- 406	32 267	0	32 661
Hôtels Europe	132 638	0	0	- 120 032	- 441	38 790	0	50 955
Résidentiel Allemagne	10 516	0	0	- 29 043	3 824	27 731	0	13 028
Bureaux Allemagne	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	25 904	0	25	- 24 120	- 25	0	0	1 784
TOTAL	21 162 174	1 775 119 ⁽¹⁾	600 694 ⁽¹⁾	- 719 767	128 182	77 231	- 62 806	22 960 827

(1) Le détail des augmentations et variations de périmètre des immeubles de placement et des actifs destinés à être cédés est présenté au § 3.2.5.1.4.

Les montants de la colonne « cessions » correspondent aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2019.

3.2.5.1.4 Acquisitions et travaux

(En milliers d'euros)	Variation périmètre & changement méthode comptable	Acquisitions	Travaux	Total augmentation
Bureaux France	0	0	41 259	41 259
Bureaux Italie	0	0	16 916	16 916
Droit au bail terrain Ibis Strasbourg		4 266		
Portefeuille de 7 hôtels haut de gamme (portefeuille Roco)	481 691			
Droits d'utilisation sur immeubles de placement	19 639	579		
Autres	- 339			
Hôtels en Europe	500 991	4 845	30 533	35 378
Portefeuille de bureaux – opération Covivio Office	1 255 928	14 363		
Droits d'utilisation sur immeubles de placement	13 851			
Actifs à Berlin		10 824		
Bureaux Allemagne	1 269 779	25 187	9 680	34 867
Investissements à Berlin	98 022			
Cession d'une société porteuse d'actifs	- 137 636			
Autres	- 809			
Actifs à Dresde		7 480		
Actifs à Berlin		12 938		
Résidentiel Allemagne	- 40 423	20 418	104 771	125 189
TOTAL IMMEUBLES EN LOCATION	1 730 347	50 450	203 159	253 609
Changement d'utilisation actif Jean Goujon ⁽¹⁾	5 261			0
Bureaux France	5 261	0	221 841	221 841
Bureaux Italie	0	0	61 962	61 962
Hôtel Plaza Nice (portefeuille Roco)	39 511			
Hôtels en Europe	39 511	0	7 236	7 236
Parcelle de terrain projet Alexanderplatz à Berlin		40 663		
Bureaux Allemagne	0	40 663	13 082	53 745
TOTAL IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT	44 772	40 663	304 121	344 784
Bureaux France			2 276	2 276
Autres			25	25
TOTAL ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE	0	0	2 301	2 301
TOTAL	1 775 119	91 113	509 581	600 694

(1) L'utilisation de l'immeuble situé Jean Goujon à Paris a changé en cours d'année. Cet immeuble initialement destiné à être utilisé comme le futur siège social du groupe est désormais destiné à être mis en location. Dès lors, sa valeur est reclassée en Immeuble en développement.

3.2.5.1.5 Immeubles en développement

Les immeubles en développement concernent les programmes de construction ou de restructuration faisant l'objet de l'application de la norme IAS 40 révisée.

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Acquisitions et travaux	Intérêts capitalisés	Variation de juste valeur	Transferts et cessions	Variation de périmètre	31/12/2020
Bureaux France	868 320	201 431	20 410	145 332	- 63 374	5 261	1 177 380
Bureaux Italie	379 269	54 526	7 436	4 909	- 109 240	0	336 900
Hôtels en Europe	9 930	6 734	502	4 837	- 10 600	39 511	50 914
Bureaux Allemagne	76 057	49 962	3 783	581	17 565	0	147 948
TOTAL CONSOLIDÉ	1 333 576	312 653	32 131	155 659	- 165 649	44 772	1 713 142

La colonne « transferts et cessions » inclut notamment la livraison de 7 actifs pour - 384,6 M€ (deux actifs en Bureaux France, 4 actifs en Bureaux Italie et 1 actif en Hôtels en Europe) et le transfert pour 219,2 M€ de 3 actifs alimentant le pipeline en immeubles en développement (l'actif Jean Goujon immeuble d'exploitation Bureaux France + 140,6 M€, un nouveau projet à Milan l'actif Corso Italie + 61 M€ et un actif de promotion immobilière en Bureaux Allemagne + 17,6 M€).

La pandémie a généré un décalage dans l'avancement des travaux de l'ordre de 3 mois. Il n'y a pas de coûts supplémentaires générés par la crise autres que ceux liés à la sécurisation des chantiers.

3.2.5.1.6 Paramètre des expertises

À noter que le groupe n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle et que de ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur opérationnel, les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Bureaux France, Bureaux Italie et Bureaux Allemagne

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	1 147	2,8% - 4,0%	3,4%	3,5% - 7,0%	4,6%
Paris Nord Est	Niveau 3	617	3,7% - 4,3%	4,1%	3,8% - 6,0%	4,9%
Paris Sud	Niveau 3	716	3,1% - 5,5%	3,9%	3,5% - 5,8%	4,4%
Croissant Ouest	Niveau 3	1 432	3,6% - 7,3%	5,3%	3,8% - 7,5%	5,2%
1 ^e couronne	Niveau 3	1 378	3,9% - 6,0%	5,9%	4,0% - 7,3%	4,7%
2 ^e couronne	Niveau 3	54	4,8% - 10,0%	7,9%	4,0% - 12,0%	4,9%
Total IDF		5 344	2,8% - 10,0%		3,5% - 12,0%	
GMR	Niveau 3	746	3,9% - 11,8%	5,6%	3,5% - 11,5%	5,3%
Régions	Niveau 3	103	5,0% - 9,8%	9,0%	4,3% - 11,0%	5,8%
Total Régions		849	3,9% - 11,8%		3,5% - 11,5%	
TOTAL BUREAUX FRANCE		6 193	2,8% - 11,8%		3,5% - 12,0%	
Milan	Niveau 3	1 702	1,7% - 6,5%	4,5%	3,4% - 6,4%	5,2%
Rome	Niveau 3	172	3,0% - 5,6%	4,5%	5,2% - 6,2%	5,9%
Autres	Niveau 3	1 131	4,4% - 7,3%	6,2%	5,4% - 6,9%	6,5%
Total en exploitation		3 005				
Actifs en développement	Niveau 3	337			6,1% - 9,0%	
TOTAL BUREAUX ITALIE		3 342				
Berlin	Niveau 3	45	3,3% - 4,9%	4,5%	4,9% - 5,3%	5,0%
Düsseldorf	Niveau 3	337	4,2% - 4,7%	4,6%	3,7% - 4,1%	4,0%
Frankfurt	Niveau 3	513	4,7% - 5,6%	5,0%	4,0% - 5,0%	4,4%
Hamburg	Niveau 3	298	4,5% - 4,8%	4,5%	3,8% - 4,0%	3,8%
München	Niveau 3	121	4,8% - 5,1%	4,9%	4,2% - 4,4%	4,3%
Total en exploitation		1 314	3,0% - 5,6%	4,8%	3,7% - 5,3%	4,2%
Actifs en développement	Niveau 3	148				
Droits d'utilisation	Niveau 3	14				
TOTAL BUREAUX ALLEMAGNE		1 476				
TOTAL BUREAUX		11 012				

Hôtels en Europe

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	634	4,0%-5,4%	4,7%	4,3%-6,4%	5,4%
Belgique	Niveau 3	245	5,4%-6,4%	6,0%	7,0%-8,0%	7,6%
Espagne	Niveau 3	634	3,9%-7,4%	5,1%	5,2%-8,7%	6,4%
France	Niveau 3	1 711	3,6%-6,7%	4,7%	4,4%-7,8%	5,8%
Pays-Bas	Niveau 3	150	4,3%-5,9%	4,9%	5,3%-8,1%	6,0%
Royaume-Uni	Niveau 3	783	4,0%-5,8%	4,5%	7,2%-8,8%	7,9%
Autres	Niveau 3	561	5,5%-6,8%	5,7%	6,3%-8,2%	6,9%
Hôtellerie en bail	Niveau 3	4 718	3,6% - 7,4%	4,9%	4,3% - 8,8%	6,4%
Commerces	Niveau 3	120	5,3% - 12,5%	6,7%	6,3% - 14,1%	8,1%
TOTAL EN EXPLOITATION		4 837				
Actifs en développement	Niveau 3	51	4,6%	4,6%	5,6%	5,6%
Droits d'utilisation	Niveau 3	215				
TOTAL HÔTELS EN EUROPE		5 104				

Résidentiel Allemagne

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement *		Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m ²)
			Ensemble du patrimoine	Immeubles valorisés en bloc		
Duisburg	Niveau 3	301	3,4% - 4,8%	3,4% - 4,8%	4,0% - 6,0%	1 464
Essen	Niveau 3	715	3,1% - 5,5%	3,1% - 5,5%	4,0% - 7,0%	1 797
Mülheim	Niveau 3	208	3,6% - 5,1%	3,6% - 5,1%	4,0% - 6,3%	1 604
Oberhausen	Niveau 3	170	4,0% - 6,2%	4,0% - 6,2%	4,0% - 7,4%	1 259
Datteln	Niveau 3	135	3,4% - 4,8%	3,4% - 4,8%	4,6% - 6,1%	1 185
Berlin	Niveau 3	3 887	1,6% - 4,9%	1,6% - 4,9%	2,9% - 6,9%	3 019
Düsseldorf	Niveau 3	186	2,4% - 3,6%	2,4% - 3,6%	3,9% - 5,1%	2 885
Dresden	Niveau 3	447	2,7% - 4,1%	2,7% - 4,1%	4,0% - 5,6%	2 276
Leipzig	Niveau 3	141	2,3% - 4,4%	2,3% - 4,4%	3,4% - 5,9%	1 799
Hamburg	Niveau 3	506	1,8% - 4,0%	1,8% - 4,0%	3,3% - 5,5%	3 522
Autres	Niveau 3	148	2,4% - 4,7%	2,4% - 4,7%	3,9% - 5,9%	1 768
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE		6 844				

* Taux de rendements : Taux de rendement potentiels induits hors droits (loyers effectifs/valeurs d'expertise hors droits)

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel

(En millions d'euros)	Rendement**	Taux Rendement - 50 bps	Taux Rendement + 50 bps
Bureaux France *	4,8%	587,3	- 475,9
Bureaux Italie	5,3%	312,3	- 258,6
Hôtels en Europe *	5,5%	480,9	- 401,1
Résidentiel Allemagne	3,7%	1 077,7	- 819,6
Bureaux Allemagne	3,4%	230,1	- 170,4
TOTAL *	4,6%	2 688,4	- 2 125,6

* Y compris actifs détenus par des sociétés mises en équivalence, hors actifs Murs et Fonds.

** Rendement sur patrimoine en exploitation - hors droits.

- Si le taux de rendement hors droits baisse de 50 bps (- 0,5 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 2 688 M€.
- Si le taux de rendement hors droits augmente de 50 bps (+ 0,5 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuera de - 2 126 M€.

3.2.5.2 Actifs financiers

3.2.5.2.1 Principes comptables

Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués de participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalents de trésorerie.

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs...). Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

Les titres disponibles à la vente des sociétés cotées et non consolidées sont valorisés au cours de bourse par contrepartie des capitaux propres conformément à la norme IFRS 9.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

Prêts

À chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

3.2.5.2.2 Tableau des actifs financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Variation juste Valeur	Variation Périmètre	Transferts	Variation de change	31/12/2020
Prêts ordinaires ⁽¹⁾	130 572	2 773	- 1 878	0	1 675	11 996	0	145 138
Total prêts	130 572	2 773	- 1 878	0	1 675	11 996	0	145 138
Avances et acomptes sur acquisition de titres	27 000	0	- 26 910	0	- 90	0	0	0
Titres au coût historique	28 465	244	0	0	2	- 10 214	0	18 497
Total autres actifs financiers ⁽²⁾	55 465	244	- 26 910	0	- 88	- 10 214	0	18 497
Créances sur actifs financiers	89 613	35 539	- 1 371	0	1 351	- 3 355	- 2	121 775
Total créances sur actifs financiers	89 613	35 539	- 1 371	0	1 351	- 3 355	- 2	121 775
TOTAL	275 651	38 556	- 30 159	0	2 938	- 1 573	- 2	285 410
Dépréciations ⁽³⁾	- 16 591	- 159	42	0	0	13 568	0	- 3 140
TOTAL NET	259 060	38 397	- 30 117	0	2 938	11 995	- 2	282 270

(1) Les prêts ordinaires incluent notamment les créances rattachées à des participations avec les sociétés mises en équivalence. L'augmentation de la période est liée principalement au reclassement du prêt accordé à la société Lenovilla en prêt à long terme (+ 15 M€).

(2) Le total des autres actifs financiers se décompose comme suit :

- Avances et acomptes pour l'acquisition de titres de sociétés :

L'acquisition d'un portefeuille de 8 hôtels localisés au centre-ville de grandes métropoles européennes (Rome, Florence, Venise, Budapest, Prague et Nice) a été réalisée en septembre 2020. L'acompte payé en 2019 (27 M€) a été utilisé en déduction du prix d'acquisition des titres.

Les participations détenues en Italie par Covivio dans des fonds immobiliers (7 M€) sont évaluées à leur coût historique. Les dépréciations éventuelles sont comptabilisées en résultat.

- Créances sur actifs financiers : L'augmentation des créances sur actifs financiers correspond principalement aux créances sur cessions en Bureaux Italie (+ 31,1 M€).

(3) Dont dépréciations sur titres au coût historique détenus par Covivio en Italie (1,3 M€) et sur les créances relatives aux actifs financiers (1,8 M€).

3.2.5.3 Participations dans les entreprises associées et coentreprises

3.2.5.3.1 Principes comptables

Les investissements dans les entreprises associées et coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du groupe dans l'entreprise associée ou la coentreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée ou une coentreprise est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la

participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

Les états financiers de ces sociétés sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles du groupe Covivio.

3.2.5.3.2 Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises

(En milliers d'euros)	% de détention	Secteur opérationnel	Pays	31/12/2019	31/12/2020	Variations	Dont Quote-part de résultat	Dont Distributions et variation de périmètre
SCI Factor E et SCI Orianz	34,69%	Bureaux France	France	13 968	15 732	1 763	1 763	- 0
Lenovilla (New Velizy)	50,10%	Bureaux France	France	60 291	62 370	2 079	4 583	- 2 505
Euromarseille (Euromed)	50,00%	Bureaux France	France	49 880	56 224	6 344	9 748	- 3 404
Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	50,00%	Bureaux France	France	29 765	25 805	- 3 960	- 2 897	- 1 063
Investire Immobiliare et autres		Bureaux Italie	Italie	13 879	13 334	- 545	501	- 1 047
Iris Holding France	19,90%	Hôtels en Europe	Belgique, Allemagne	19 256	17 903	- 1 354	- 1 354	0
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	Hôtels en Europe	France	32 007	26 385	- 5 621	- 4 254	- 1 368
OPCI Camp Invest	19,90%	Hôtels en Europe	France	21 097	21 564	467	1 583	- 1 116
Dahlia	20,00%	Hôtels en Europe	France	20 012	17 618	- 2 393	- 2 393	0
Phoenix	31,15% et 33,33%	Hôtels en Europe	France, Belgique	114 159	103 883	- 10 276	- 7 091	- 3 184
TOTAL				374 316	360 819	- 13 497	189	- 13 686

La participation dans les sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2020 s'élève à 360,8 M€ contre 374,3 M€ au 31 décembre 2019, soit une diminution de - 13 M€.

La variation de la période s'explique principalement par l'affectation du résultat de 2019 (- 12,8 M€) et par le résultat de la période (0,2 M€). Ce dernier est affecté par la baisse de valeur du patrimoine des Hôtels en Europe.

3.2.5.3.3 Répartition de l'actionariat des principales entreprises associées et coentreprises

Détention	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	SCI Lenovilla (New velizy)	SCI Factor E/SCI Oriantz (Bordeaux Armagnac)
Covivio	50,0%	50,0%	50,09%	34,7%
Tiers hors groupe	50,0%	50,0%	49,91%	65,3%
Crédit Agricole Assurances		50,0%	49,91%	
Aéroports de Paris	50,0%			
Icade				65,3%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Détention indirecte	Iris Holding France	OPCI Iris Invest 2010	OPCI Campinvest	SCI Dahlia	OPCI Oteli (Phoenix)	Kombon (Phoenix)	Jouron (Phoenix)
Covivio Hotels	19,9%	19,9%	19,9%	20,0%	31,2%	33,3%	33,3%
Tiers Hors groupe	80,1%	80,1%	80,1%	80,0%	68,9%	66,7%	66,7%
Sogecap					31,2%	33,3%	33,3%
Caisse de dépôt et consignation					37,7%	33,3%	33,3%
Crédit Agricole Assurances	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%			
Pacifica			11,3%				
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

3.2.5.3.4 Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises

(En milliers d'euros)	Nom de l'actif	Total Bilan	Total Actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
	Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	148 558	137 495	6 837	1 338	6 273	89 337	4 552	- 720	- 6 709
	Lenovilla (New Velizy)	287 637	274 920	12 633	0	154	162 982	12 134	- 1 403	9 149
	Euromarseille (Euromed)	227 654	125 874	9 845	1 286	4 545	109 373	7 921	- 905	19 496
	SCI Factor E et SCI Oriantz	150 064	138 631	8 968	618	6 448	97 649	7 270	- 1 401	5 082
	Iris Holding France	223 010	199 900	21 929	18 901	3 311	110 715	2 415	- 3 002	- 6 804
	OPCI IRIS Invest 2010	248 220	231 500	15 904	2 556	1 327	111 747	5 425	- 2 052	- 21 374
	OPCI Camp Invest	188 292	173 990	14 264	0	106	79 823	11 715	- 1 653	7 954
	Dahlia	165 768	160 621	4 032	0	1 427	76 249	2 000	- 1 682	- 11 966
	OPCI Otelli, Jouron, Kombon	533 870	522 393	9 411	20 764	10 816	176 960	7 716	- 2 109	- 22 218

3.2.5.4 Impôts différés à la clôture

(En milliers d'euros)	Bilan au 31/12/2019	Augmentations					Diminutions				Bilan au 31/12/2020
		Entrées de périmètre	Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Par les capitaux propres	Autres mouvements et transferts	Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Variation de change	Sortie de périmètre	
IDA											
Report déficitaire	60 039	25 573	25 142				- 12 184	- 224		- 1 392	96 954
Juste valeur des immeubles	49 231		3 789	204		- 108	- 7 582		- 144		45 390
Instruments dérivés	11 087		2 865			- 518	- 31				13 403
Écarts temporaires	17 372	5 637	2 703			- 929	- 1 316		- 53	- 169	23 245
	137 729										178 992
Compensation IDA/IDP	- 75 797										- 75 294
TOTAL IDA	61 932	31 210	34 499	204	0	- 1 555	- 21 113	- 224	- 197	- 1 561	103 698

(En milliers d'euros)	Bilan au 31/12/2019	Augmentations					Diminutions				Bilan au 31/12/2020
		Entrées de périmètre	Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Par les capitaux propres	Autres mouvements et transferts	Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Variation de change	Sortie de périmètre	
IDP											
Juste valeur des immeubles	1 014 992	75 397	84 757	5 832		4 463	- 41 673	- 217	- 2 461	- 15 892	1 125 198
Instruments dérivés	1 799					- 518	- 1 434				- 153
Écarts temporaires	42 572		2 910			- 5 500	- 12 445	- 7	- 53	- 30	27 447
	1 059 363										1 152 492
Compensation IDA/IDP	- 75 797										- 75 294
TOTAL IDP	983 566	75 397	87 667	5 832	0	- 1 555	- 55 552	- 224	- 2 514	- 15 922	1 077 198
TOTAL NET	- 921 634	- 44 187	- 53 168	- 5 628	0	0	34 439	0	2 317	14 361	- 973 500

Impact au compte de résultat :

- 24 357

Solde net négatif = passif

Dont impôt différé sur la ligne impôt sur les sociétés

1 429

Au 31 décembre 2020, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 103,7 M€ (contre 61,9 M€ au 31 décembre 2019) et un impôt différé passif de 1 077,2 M€ (contre 983,6 M€ au 31 décembre 2019).

Les principaux contributeurs au solde net d'impôts différés passif sont :

- Résidentiel Allemagne : 694 M€
- Hôtels en Europe : 208 M€
- Bureaux Allemagne : 52 M€
- Bureaux Italie : 19 M€

L'augmentation des impôts différés passif nets (+ 51,9 M€) s'explique principalement par l'acquisition de la société Covivio Office en Bureaux Allemagne (+ 44,1 M€), par l'impact de la fiscalité latente relative aux accroissements des valeurs d'expertises (+ 68,7 M€) compensés par l'effet des sorties de périmètre (- 13,2 M€) en Résidentiel Allemagne, par la baisse des valeurs des actifs et la cession des actifs B&B Allemagne en Hôtels en Europe (- 32 M€) et l'activation des déficits reportables sur le portefeuille Rock en Murs et Fonds (- 27 M€).

L'impact résultat est détaillé au paragraphe 3.2.6.8.2.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale dès lors qu'ils concernent des impôts prélevés par la même autorité fiscale.

Le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élève à 1 068 M€, selon détail ci-dessous :

(En milliers d'euros)	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	89 726	260 580
Bureaux Italie	20 360	101 798
Hôtels en Europe	69 356	255 695
Résidentiel Allemagne	4 506	28 474
Bureaux Allemagne	9 270	58 581
Autres	118 138	363 078
Total	311 356	1 068 206

3.2.5.5 Prêts à court terme

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Variation de périmètre			31/12/2020
		Augmentation	Diminution	Transferts	
Prêts à court terme	27 752	0	8 689	- 15 115	13 519
TOTAL	27 752	0	8 689	- 15 115	13 519
Dépréciations	0	0	0	0	0
TOTAL NET	27 752	0	8 689	- 15 115	13 519

La variation des prêts à court terme (- 14,2 M€) s'explique principalement par le reclassement en long terme du prêt accordé à la société mise en équivalence Lenovilla (- 15 M€) et la variation des intérêts courus non échus (+ 0,9 M€).

3.2.5.6 Stocks et encours

3.2.5.6.1 Principes comptables liés aux stocks

Les stocks sont composés de deux types de classification : marchands de bien (principalement en Italie, achat/revente) et promotion immobilière (logements et bureaux). Ils sont valorisés au coût.

Les stocks sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

3.2.5.6.2 Stocks et encours

(En milliers d'euros)	31/12/2020 NET	31/12/2019 NET	Variation
Stock de marchands de biens	22 994	28 833	- 5 839
Stock divers (matières 1^{res}, marchandises)	1 755	2 630	- 875
Extension immeuble Résidentiel Allemagne	12 741	13 745	- 1 004
Bureaux France	25 295	20 290	5 005
Bureaux Italie	35 573	34 016	1 557
Résidentiel Allemagne	144 731	113 720	31 011
Bureaux Allemagne	6 245	19 314	- 13 069
Stock de promotion immobilière	224 585	201 085	23 500
TOTAL STOCK ET EN-COURS	249 334	232 548	16 786

Le poste « stocks et en-cours » du bilan regroupe les stocks de l'activité de marchand de biens principalement en Bureaux Italie (23 M€) et les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière pour 224,6 M€.

La variation de stock de marchands de biens (- 5,8 M€) s'explique principalement par la cession d'actifs en Bureaux Italie (- 3 M€).

L'augmentation des stocks en Résidentiel Allemagne (+ 31 M€) est liée aux travaux sur les actifs de promotion (+ 63,9 M€), à la cession d'actifs de promotion (- 38,7 M€) et au reclassement en actif de promotion (+ 5,3 M€) provenant de la ligne immeuble de placement.

La diminution du stock en Bureaux Allemagne (- 13,1 M€) est liée au reclassement (- 17,6 M€) d'un projet de promotion en immeuble en développement (projet Reno Wilhelm-Kabus-Strasse), aux travaux de la période (+ 13,3 M€) et aux cessions de la période (- 8,8 M€).

En Italie, le stock de promotion immobilière est exclusivement constitué d'un terrain situé sur la zone de Symbiosis à Milan. Des travaux d'aménagement sont en cours dans le cadre d'un projet de construction d'un immeuble pour un prospect utilisateur.

En France, les stocks de promotion immobilière sont exclusivement constitués de projets de transformation d'immeubles de bureaux ou de réserves foncières en logements. Lorsqu'une marge de promotion peut être dégagée (en fonction du pourcentage d'avancement et de commercialisation) le stock diminue en conséquence.

3.2.5.7 Créances clients

3.2.5.7.1 Principes comptables liés aux créances clients et aux créances des hôtels en exploitation

Les créances clients comprennent principalement les créances de location simple et les créances des hôtels en exploitation. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

Dans le contexte de la crise liée à la Covid 19, les règles de dépréciations habituelles ont été renforcées. Pour les impayés relatifs à cette crise, des dépréciations ont été constatées en fonction de la taille du locataire, de son activité et des négociations de bail en cours (confère § 3.2.4.1).

Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une dépréciation est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par le groupe Covivio sont les suivants :

- pas de dépréciation pour les locataires présents ou sortis dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance

- 50% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à 3 mois d'échéance.

Les créances et dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

Créances des hôtels en exploitation

Pour les créances des hôtels en exploitation, une dépréciation est constituée en fonction des délais de retard de paiement.

Les créances et dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

3.2.5.7.2 Tableau des créances clients

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Charges à refacturer aux locataires	175 477	151 537	23 940
Franchises de loyers	31 018	44 405	- 13 387
Créances clients	108 195	209 217	- 101 022
Total créances clients	314 690	405 159	- 90 469
Dépréciation des créances	- 49 950	- 28 429	- 21 521
TOTAL NET CLIENTS DÉBITEURS	264 740	376 730	- 111 990

La variation des créances clients (- 112 M€) s'explique principalement par l'augmentation des charges à refacturer aux locataires (+ 23,9 M€) et par la baisse des créances clients nettes (- 122,5 M€) et des franchises de loyers (- 13,4 M€). La diminution des créances clients (- 101 M€) est principalement liée à la non compensation en 2019 des créances et des dettes afférentes à la TVA de l'activité de promotion (- 77,5 M€). À noter que la variation

au passif est de la même proportion dans le poste Autres dettes court terme.

Les dépréciations pour créances clients ont augmenté de 22 M€, dont 19,7 M€ ont été constituées suite à la crise liée à la Covid-19 principalement en Bureaux Italie (3,5 M€), Hôtels en Europe (14,1 M€) et Résidentiel Allemagne (2,1 M€).

La ligne « Variation du BFR lié à l'activité » du Tableau de Flux de Trésorerie s'explique par :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Incidence de la variation des stocks et en cours	- 35 795	- 81 726
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	210 247	- 122 323
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	- 307 785	128 173
VARIATION DU BFR LIÉ À L'ACTIVITÉ (Y COMPRIS DETTE LIÉE AUX AVANTAGES AU PERSONNEL)	- 133 333	- 75 876

3.2.5.8 Autres créances

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Créances sur l'État	101 390	91 145	10 245
Autres créances	58 665	63 622	- 4 957
Créances sur cessions (court terme)	7 771	19 620	- 11 849
Comptes courants	3 375	929	2 446
TOTAL	171 200	175 316	- 4 116

- Les créances sur l'État pour 101,3 M€ sont principalement des créances de TVA.

- Les créances sur cessions varient principalement dans les secteurs Autres (Résidentiel France - 3,9M€), Bureaux Italie (- 7,5 M€), Bureaux France (+ 0,3 M€) et Résidentiel Allemagne (- 0,8 M€).

3.2.5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

3.2.5.9.1 Principes comptables liés à la trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

3.2.5.9.2 Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Titres monétaires disponibles à la vente	577 180	626 477
Disponibilités bancaires	668 967	675 607
TOTAL	1 246 147	1 302 084

Au 31 décembre 2020, le portefeuille de Titres monétaires disponibles à la vente est principalement constitué de SICAV monétaires classiques de niveau 2.

- Le niveau 1 du portefeuille correspond aux instruments dont le prix est coté sur un marché actif pour un instrument identique.

- Le niveau 2 correspond aux instruments dont la juste valeur est déterminée à partir de données autres que les prix cotés visés au niveau 1 et observables, soit directement soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

Covivio ne détient aucun placement présentant un risque en capital.

3.2.5.10 Capitaux propres

3.2.5.10.1 Principes comptables liés aux capitaux propres

Actions propres

Si le groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du groupe.

3.2.5.10.2 Variation des capitaux propres

Le tableau de variations des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés en note 3.1.4.

Le capital de Covivio est composé de 94 544 232 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 283,6 M€ au 31 décembre 2020. Covivio détient 264 270 actions propres.

Variations du nombre d'actions sur la période

Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
NOMBRE D' ACTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019	87 219 906	174 557	87 045 349
Augmentation de capital – livraison du plan actions gratuites	139 103		
Augmentation de capital – dividende en actions	7 185 223		
Actions propres – contrat de liquidité		28 890	
Actions propres – attribution aux salariés		60 823	
NOMBRE D' ACTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020	94 544 232	264 270	94 279 962

Au cours de l'année 2020, Covivio a procédé à une augmentation de capital pour 343,3 M€ liée à l'émission de 7 185 223 actions suite au paiement du dividende en actions et à l'attribution définitive de 139 103 actions gratuites.

Le dividende de 417 M€ a été payé en actions à hauteur de 343 M€ et en numéraire à hauteur de 74 M€ et a été prélevé sur le résultat 2019, les primes et le report à nouveau.

Les réserves correspondent aux réserves et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

La ligne Autres intègre principalement les mouvements d'actions propres de la période (- 9,8 M€).

La variation des participations ne donnant pas le contrôle (- 74,7 M€) est principalement liée aux distributions de la période (- 83,1 M€), au résultat global total de la période revenant aux minoritaires (+ 20,8 M€), à l'entrée de la société Covivio Office (ex-Godewind Immobilien) détenue à 99,77% (+ 10,4 M€) ainsi qu'à la réduction de capital de l'OPCI B2 (- 17,3 M€).

3.2.5.11 État des dettes

3.2.5.11.1 Principes comptables liés à l'état des dettes

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

En ce qui concerne les emprunts obligataires (ORNANE) émis par le groupe Covivio, ces derniers sont, soit comptabilisés à la juste valeur par contrepartie du compte de résultat, soit comptabilisés en distinguant une dette financière au coût amorti et un composant dérivé évalué à la juste valeur en résultat.

La juste valeur est déterminée selon le cours de clôture du cours de l'obligation.

Les sociétés du groupe détiennent des actifs immobiliers et mobiliers *via* des contrats de location (baux à construction et baux emphytéotiques, locaux, véhicules de société, parkings). À la date de prise d'effet du contrat, le preneur évalue le passif locatif à la valeur actualisée du montant des loyers payés non encore versés, en utilisant le taux d'intérêt implicite du contrat de location s'il est possible de déterminer facilement ce taux ou à défaut, le taux d'emprunt marginal. Cette dette s'amortit au fur et à mesure des échéances du contrat et donne lieu à la constatation d'une charge financière.

Le passif locatif est présenté sur la ligne Passifs locatifs long terme ou court terme au bilan et la charge financière dans le poste Charges d'intérêts sur passifs locatifs.

Instruments dérivés et instruments de couverture

Le groupe Covivio utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

Certains instruments financiers en Bureaux Italie sont éligibles à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS 9. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé pour la part efficace sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise. La part inefficace est enregistrée en résultat.

Les instruments dérivés des autres secteurs sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

3.2.5.11.2 Tableau des dettes et endettement financier net

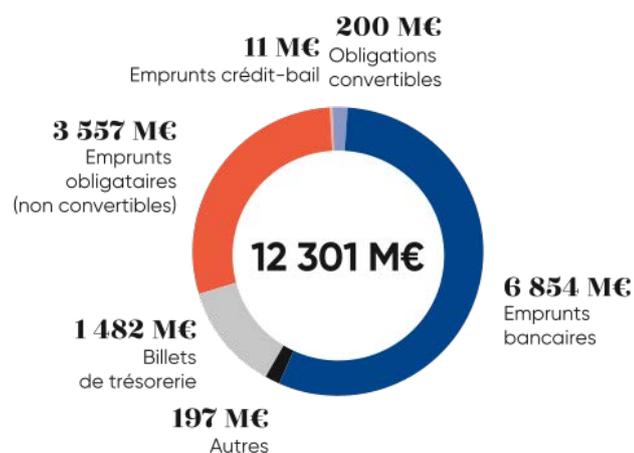
(En milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2020
Emprunts bancaires	5 892 716	1 114 613	- 573 780	441 047	- 20 854	0	6 853 743
Emprunts de crédit-bail	13 900	0	- 2 734	0	0	0	11 166
Autres emprunts et dettes assimilées	179 383	14 930	- 201 696	200 555	- 0	0	193 172
Billets de trésorerie	1 363 900	388 500	- 270 000	0	0	0	1 482 400
Emprunts titrisés	3 977	0	0	0	0	0	3 977
Emprunts obligataires (non convertibles) ⁽¹⁾	3 236 554	500 000	- 434 158	301 469	0	- 47 311	3 556 554
Obligations convertibles ⁽²⁾	200 000	0	0	0	0	0	200 000
Sous-total Emprunts portants intérêts	10 890 430	2 018 043	- 1 482 368	943 071	- 20 854	- 47 311	12 301 012
Intérêts courus	46 336	47 116	- 45 179	- 1	- 0	0	48 272
Étalement des frais sur emprunts	- 69 749	14 843	- 10 785	0	- 56	0	- 65 746
Banques créditrices	20 548	0	0	0	- 5	- 7 977	12 567
Total Emprunts (LT/CT) hors JV des Oranes	10 887 566	2 080 003	- 1 538 332	943 070	- 20 914	- 55 288	12 296 105
dont Long Terme	9 071 820						10 459 091
dont Court Terme	1 815 746						1 837 014
Valorisation des instruments financiers	284 920	0	0	3 075	0	41 546	329 541
Dérivés des emprunts convertibles	3 436	0	0	0	0	- 3 347	89
Total des dérivés	288 356	0	0	3 075	0	38 199	329 630
dont Actif	- 77 486						- 99 379
dont Passif	365 842						429 008
TOTAL DETTE BANCAIRE	11 175 922	2 080 003	- 1 538 332	946 145	- 20 914	- 17 089	12 625 734

(1) La colonne variation de périmètre comprend la dette obligataire de 301 M€ liée à l'acquisition du portefeuille hôtelier qui a été remboursée le jour de l'acquisition.

(2) Le détail des obligations convertibles est présenté en 3.2.5.11.4 – Emprunts obligataires convertibles.

Les nouveaux financements souscrits au cours de l'exercice sont présentés en 3.2.2 – Risque de liquidité et en 3.2.5.11.3 – Emprunts bancaires.

Dettes par nature au 31 décembre 2020 en M€



Endettement financier net au 31 décembre 2020 (en milliers d'euros)

	31/12/2020	31/12/2019
Trésorerie brute (a)	1 246 147	1 302 084
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	- 12 567	- 20 548
Trésorerie nette (c) = (a)-(b)	1 233 580	1 281 536
Dont Trésorerie nette disponible	1 232 472	1 281 221
Dont Trésorerie nette non disponible	1 108	315
Endettement brut (d)	12 349 284	10 936 766
Amortissement des frais de financement (e)	- 65 746	- 69 749
Endettement financier net (d) - (c) + (e)	11 049 957	9 585 482

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie

(+ 2 025,4 M€) correspond principalement :

- aux augmentations des emprunts portant intérêts (+ 2018 M€)
- aux augmentations des passifs locatifs (+ 18,2 M€)
- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-10,8 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (- 1 500 M€) correspond principalement aux diminutions des emprunts portant intérêts (- 1 482,4 M€) et aux diminutions des passifs locatifs (- 18 M€).

3.2.5.11.3 Emprunts bancaires

Le tableau ci-après retrace les caractéristiques des emprunts contractés par le groupe Covivio et le montant des garanties assorties (de nominal supérieur à 100 M€) :

(En milliers d'euros)	Encours dette (> ou < 100 M€)	Dettes adossées	Valeur d'expertise au 31 décembre 2020 ⁽¹⁾	Encours dette au 31 décembre 2020	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Bureaux France		280 M€ et 145 M€ – Tour CB21 et Carre Suffren		403 050	29/07/2015 et 01/12/2015	280 000 et 145 000	29/07/2025 et 30/11/2023
		167,5 M€ – DS Campus		154 937	23/03/2015	167 500	20/04/2023
		300 M€ – Orange		300 000	18/02/2016	300 000	30/06/2028
		> 100 M€		2 246 070	857 987		
		< 100 M€		350 770	166 633		
		Total Bureaux France		2 596 840	1 024 620		
Bureaux Italie		760 M€ Central		608 907	15/09/2016	652 732	14/09/2024
		> 100 M€ Total Bureaux Italie		1 380 678	608 907		
Hôtels en Europe		447 M€		169 031	25/10/2013	447 000	31/01/2023
		255 M€ – Obligation sécurisée		186 553	14/11/2012	255 000	16/11/2021
		278 M€ – Roca		213 350	29/03/2017	277 188	29/03/2025
		290 M€ – OPCI B2 HI (B&B)		123 323	10/05/2017	290 000	10/05/2024
		400 M€ – Rocky		442 294	24/07/2018	475 145	24/07/2026
		130 M€ – REF1		129 132	04/04/2019	130 000	03/04/2026
		178 M€ –ParkInn Alexanderplatz Berlin		177 199	01/01/2020	178 000	30/12/2029
		> 100 M€		3 100 052	1 440 882		
	< 100 M€		1 354 620	536 489			
		Total Hôtels Europe		4 454 672	1 977 371		
Résidentiel Allemagne		Cornerstone		148 694	01/10/2014	136 737	30/06/2025
		Refinancement Wohnbau/ Dümpten/Aurélia/Duomo		176 716	20/01/2015	220 000	30/01/2025
		Quadriga		156 354	16/06/2015	210 795	31/03/2026
		Refinancement Amadeus/ Herbstlaub/Valore/ Valartis/Sunflower		144 276	28/10/2015	169 594	30/04/2026
		Lego		152 739	24/06/2016	195 003	30/09/2024
		Refinancement KG2		106 172	26/01/2017	140 000	29/01/2027
		Refinancement Indigo, Prime		255 938	09/07/2019	260 000	30/09/2029
		Refinancement KG1		123 750	20/09/2019	125 000	30/09/2029
		Refinancement KG4		245 799	30/03/2020	248 130	29/03/2030
		Refinancement KG Residential		130 000	20/11/2020	130 000	15/11/2030
	> 100 M€		4 215 746	1 640 438			
	< 100 M€		2 458 744	944 155			
		Total Résidentiel Allemagne		6 674 490	2 584 593		
Bureaux Allemagne		Godewind- Frankfurt Airport Center		262 501	17/12/2019	130 000	30/12/2025
		< 100 M€		1 002 898	368 462		
		Total Bureaux Allemagne		1 265 399	498 462		
Total GAGE				16 372 079	6 693 953		

(En milliers d'euros)	Encours dette (> ou < 100 M€)	Dettes adossées	Valeur d'expertise au 31 décembre 2020 ⁽¹⁾	Encours dette au 31 décembre 2020	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Bureaux France		Billets de trésorerie		1 482 400			
		500 M€ – <i>Green Bond</i>		500 000	20/05/2016	500 000	20/05/2026
		500 M€ – Obligation		595 000	21/06/2017	500 000	21/06/2027
		500 M€ – <i>Green Bond</i>		500 000	17/09/2019	500 000	17/09/2031
		500 M€ – <i>Bond</i>		500 000	23/06/2020	500 000	23/06/2030
		Réallocation Bureaux Italie		-335 692			
	> 100 M€			3 241 708			
		Total Bureaux France	3 885 299	3 241 708			
Bureaux Italie		250 M€ – Obligation		125 000	30/03/2015	125 000	30/03/2022
		200 M€ – Obligation convertible		200 000	03/08/2015	200 000	31/01/2021
		300 M€ – Obligation		300 000	17/10/2017	300 000	17/10/2024
		300 M€ – Obligation		300 000	20/02/2018	300 000	20/02/2028
		Réallocation Bureaux France		335 692			
	> 100 M€		2 038 114	1 260 692			
	< 100 M€			3 977			
		Total Bureaux Italie	2 038 114	1 264 669			
Hôtels en Europe		200 M€ – Placement privé		200 000	29/05/2015	200 000	29/05/2023
		350 M€ – Edinburgh		350 000	24/09/2018	350 000	24/09/2025
		100 M€ – Roco		100 000	30/06/2020	100 000	30/06/2022
	> 100 M€			650 000			
	< 100 M€			257 857			
		Total Hôtels Europe	1 643 543	907 857			
Résidentiel Allemagne	< 100 M€	Total Résidentiel Allemagne	204 720				
Bureaux Allemagne	< 100 M€	Total Bureaux Allemagne	196 949				
Autres	< 100 M€	Résidentiel France	1 785	0			
		Parkings	45 854	0			
		Total Autres	47 639	0			
Total libre			8 016 263	5 414 234			
		Autres dettes		192 825			
TOTAL GÉNÉRAL			24 388 342	12 301 012			

(1) Le patrimoine inclut la juste valeur d'actifs exploités directement par la société (siège, Flex Office) mais n'inclut pas les stocks immobiliers (trading, promotion) et la quote-part de juste valeur des actifs consolidés en mise en équivalence.

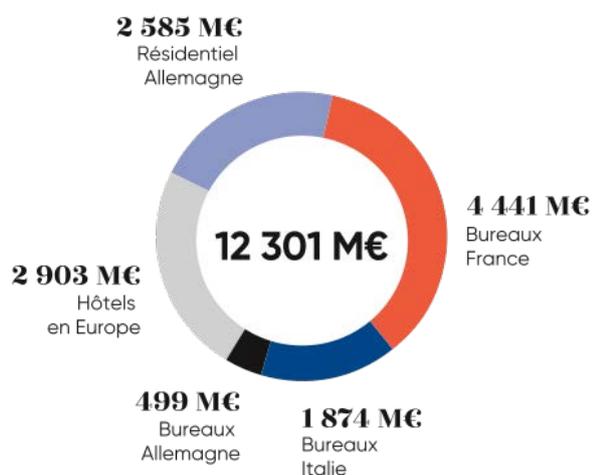
Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

Ventilation des emprunts à leur valeur nominale selon la durée restant à courir et par type de taux :

(En milliers d'euros)	Encours au 31 décembre 2020	Échéance à - 1 an	Encours au 31 décembre 2021	Échéance de 2 à 5 ans	Encours au 31 décembre 2025 (à + 5 ans)
Dettes Financières à taux fixe	5 909 911	412 465	5 497 446	2 011 780	3 485 666
Bureaux France – Emprunts bancaires	144 812	2 050	142 762	92 762	50 000
Bureaux France – Autres	174 504	0	174 504	17 461	157 043
Bureaux Italie – Obligations convertibles *	200 000	200 000	0	0	0
Bureaux Allemagne – Emprunts bancaires	498 162	600	497 562	441 562	56 000
Hôtels en Europe – Emprunts bancaires	168 559	1 704	166 854	86 966	79 889
Hôtels en Europe – Autres	17 753	0	17 753	17 581	172
Résidentiel Allemagne – Emprunts bancaires	1 145 543	17 579	1 127 964	380 440	747 524
Résidentiel Allemagne – Autres	48	2	46	9	38
Total Emprunts et obligations convertibles	2 349 381	221 935	2 127 446	1 036 780	1 090 666
Bureaux France – Obligations	1 759 308	0	1 759 308	0	1 759 308
Bureaux Italie – Obligations	1 060 692	0	1 060 692	425 000	635 692
Bureaux Italie – Titrisations	3 977	3 977	0	0	0
Hôtels en Europe – Obligations	736 553	186 553	550 000	550 000	0
Total dettes représentées par des titres	3 560 530	190 530	3 370 000	975 000	2 395 000
Dettes Financières à taux variable	6 391 101	1 376 068	5 015 034	2 772 867	2 242 167
Bureaux France – Emprunts bancaires	879 808	5 775	874 033	591 033	283 000
Bureaux Italie – Emprunts bancaires	608 907	10 550	598 356	598 356	0
Bureaux Allemagne – Autres	867	867	0	0	0
Hôtels en Europe – Emprunts bancaires	1 980 116	20 141	1 959 975	991 195	968 780
Résidentiel Allemagne – Emprunts bancaires	1 439 003	33 335	1 405 668	415 282	990 387
Total Emprunts et obligations convertibles	4 908 701	70 668	4 838 034	2 595 867	2 242 167
Bureaux France – Billets de trésorerie	1 482 400	1 305 400	177 000	177 000	0
Total dettes représentées par des titres	1 482 400	1 305 400	177 000	177 000	0
TOTAL	12 301 012	1 788 533	10 512 480	4 784 647	5 727 832

* Les Ornanes sont présentées pour leur valeur nominale.

Dettes par secteur opérationnel au 31 décembre 2020 en M€



3.2.5.11.4 Emprunts obligataires convertibles

Bureaux Italie :

L'Ornane constitue un instrument hybride et est comptabilisée en un contrat Hôte (dette au coût amorti) et un dérivé incorporé (instrument financier en juste valeur par le biais du compte de résultat).

Au 31 décembre 2020, le dérivé de l'Ornane à échéance 2021 de Covivio en Italie est valorisé pour 0,4 M€.

Les caractéristiques de l'emprunt obligataire convertibles sont les suivantes :

Caractéristiques	Ornane Bureaux Italie
Date d'émission	août-15
Montant de l'émission (en millions d'euros)	200
Prix d'émission (en €)	100
Prix de conversion	107,289
Taux nominal	0,875%
Date d'échéance	février-21
Nombre d'obligations convertibles émises	2 000 000
Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2019	2 000 000
Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2020	2 000 000
Nombre d'actions potentielles	1 864 129

3.2.5.11.5 Instruments dérivés

Les instruments dérivés sont essentiellement composés d'instruments de couverture de taux mis en place dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt du groupe.

Juste valeur des Instruments dérivés nets :

(En milliers d'euros)	31/12/2019 Net	Entrées de périmètre - Variation méthode d'intégration	Primes - Souttes de restructuration	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	31/12/2020 Net
Bureaux France	- 141 224		44 981	- 43 527		- 139 770
Bureaux Italie	- 20 845			- 3 415	- 3 309	- 27 569
Bureaux Allemagne		- 3 075		712		- 2 363
Ornanes Bureaux Italie	- 3 436			3 347		- 89
Hôtels en Europe	- 89 026		10 668	- 46 018	18 226	- 106 150
Résidentiel Allemagne	- 33 825		6 721	- 26 584		- 53 688
TOTAL	- 288 356	- 3 075	62 370	- 115 486	14 917	- 329 629
				Dont	IFT Passif	- 429 008
					IFT Actif	99 379

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de - 115,5 M€.

Il se compose principalement des variations de valeur des IFT (- 118,8 M€) et de la variation de valeur de l'Ornane(+ 3,3 M€). Conformément à la norme IFRS 13, les justes valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (8,9 M€).

La ligne Bureaux Allemagne correspond à la mise à la juste valeur des dettes à taux fixe à la date d'acquisition conformément à IFRS 3.

L'impact sur les capitaux propres de + 18,2 M€ sur la ligne Hôtels en Europe correspond à la variation de l'exercice du taux de change des *Cross Currency Swap* pris en couverture des investissements réalisés au Royaume-Uni.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (- 12,7 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT et de l'Ornane (+ 115,5 M€) et les variations de valeur du patrimoine (- 128,2 M€).

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2020	à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Couverture Ferme				
SWAP payeur fixe	5 097 897	- 295 750	1 584 068	3 809 579
SWAP receveur fixe	2 908 344	650 000	975 000	1 283 344
Total SWAP	2 189 553	- 945 750	609 068	2 526 235
Couverture Optionnelle				
Achat de CAP	889 457	202 637	649 300	37 520
Achat de floor	52 525	732	23 793	28 000
Vente de floor	51 000	0	51 000	0
TOTAL	8 999 223	557 619	3 283 161	5 158 443

Solde de la couverture au 31 décembre 2020

(En milliers d'euros)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	5 909 911	6 403 668
PASSIFS FINANCIERS NETS AVANT COUVERTURE	5 909 911	6 403 668
Couverture ferme – Swaps		- 2 189 553
Couverture optionnelle – Caps		- 889 457
Total couverture		- 3 079 010
PASSIFS FINANCIERS NETS APRÈS COUVERTURE	5 909 911	3 324 658

3.2.5.11.6 Passifs locatifs

Au 31 décembre 2020, le solde des passifs locatifs s'élève à 297,6 M€ contre 269,1 M€ au 31 décembre 2019, soit une augmentation de 28,5 M€. Cette hausse est principalement liée à la comptabilisation d'une dette de location de 20,5 M€ sur le secteur Bureaux Allemagne suite à l'acquisition de Covivio Office (bail emphytéotique de l'actif Francfort Airport Center évalué à la juste valeur, contrats de location de locaux et véhicules de

société) et de 19,6 M€ sur le secteur Hôtels en Europe suite à l'acquisition de 8 hôtels en septembre 2020 (baux emphytéotiques des actifs Palazzo Naiadi et Plaza Nice). Les variations de change liées aux baux emphytéotiques au Royaume-Uni s'élèvent à - 8,6 M€.

Au 31 décembre 2020, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de 14,0 M€.

Répartition par échéance des passifs locatifs

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2020	À moins d'un an	de 1 à 5 ans	de 5 à 25 ans	à plus de 25 ans
PASSIFS LOCATIFS	297 621	15 994	43 142	38 701	199 784

3.2.5.11.7 Covenants bancaires

À l'exclusion des dettes levées sans recours sur les foncières du groupe, les dettes de Covivio et de ses filiales sont généralement assorties de covenants bancaires (ICR et LTV) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. À défaut de respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée. Ces covenants sont établis en part du groupe au niveau de Covivio et de Covivio Hotels.

S'agissant de Covivio Immobilien (Résidentiel Allemagne), dont la dette est presque intégralement levée sur un format de type « sans recours », les financements de portefeuilles ne sont assortis d'aucun covenant consolidé.

Les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2020 à 60% sur Covivio et Covivio Hotels.

Les covenants d'ICR Consolidé les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2020 à 200% sur Covivio et Covivio Hotels. Par

prudence, Covivio Hotels a sollicité et obtenu un waiver auprès de ses prêteurs pour une suspension du covenant d'ICR au 31 décembre et au 30 juin 2021.

Concernant Covivio, les crédits corporate incluent usuellement un covenant de dette gagée, pour le périmètre de détention à 100%, dont le plafond est fixé à 25% et qui mesure le rapport de la dette hypothécaire (ou assortie de sûretés qu'elle qu'en soit la nature) sur la valeur du patrimoine.

Les covenants bancaires du groupe Covivio sont pleinement respectés au 31 décembre 2020 et s'établissent à 44,1% pour la LTV part du groupe, à 605% pour l'ICR part du groupe et à 4,7% pour le ratio de dette gagée.

Aucun financement n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de rating de Covivio ou Covivio Hotels, actuellement BBB+ perspective stable (rating Standard & Poor's).

LTV Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
300 M€ (2016) – Orange	Covivio	Bureaux France	≤ 60%	respecté
255 M€ (2012) – Obligation hypothécaire	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 65%	respecté
447 M€ (2013) – REF II	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	< 60%	respecté
130 M€ (2019) – REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
200 M€ (2015) – Placement privé	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté
279 M€ (2017) – Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	< 60%	respecté
400 M€ (2018) – Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	< 60%	respecté
100 M€ (2020) – Roco	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	respecté

ICR Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
300 M€ (2016) – Orange	Covivio	Bureaux France	≥ 200%	respecté
255 M€ (2012) – Obligation hypothécaire	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
447 M€ (2013) – REF II	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
130 M€ (2019) – REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
200 M€ (2015) – Placement privé	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté
279 M€ (2017) – Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
400 M€ (2018) – Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	respecté
100 M€ (2020) – Roco	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	respecté

Dans le cadre de financements hypothécaires, ces covenants sont par ailleurs le plus souvent assortis de covenants spécifiques aux périmètres financés. Ces covenants, généralement de LTV Périmètre ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie

3.2.5.12 Provisions pour risques et charges

3.2.5.12.1 Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges

Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture. Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat.

À l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés en charge, selon un mode linéaire, sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits correspondants soient entièrement acquis. Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée). La variation de ces écarts actuariels est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime ; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier. Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque pays, compte tenu des différentes réglementations locales. L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein de la Sécurité sociale.

3.2.5.12.2 Tableau des provisions

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Variation Périètre	Dotation	Transfert	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions		31/12/2020
						Utilisées	Non utilisées	
Autres provisions pour litiges	2 727	347	284	0		- 460	- 15	2 883
Provisions pour impôts	8 325	0	18 348	0		- 156	- 45	26 472
Provisions pour la remise en état de sites	2 566	0	50	0		0	0	2 616
Autres provisions	3 827	530	909	0		- 1 308	- 941	3 017
Sous-total Provisions - passifs courants	17 445	877	19 591	0	0	- 1 924	- 1 001	34 988
Provision Retraites	54 918	302	1 777	0	572	- 1 729	- 54	55 786
Provision Médaille du travail	1 446	0	244				- 10	1 680
Sous-total Provisions - passifs non courants	56 364	302	2 021	0	572	- 1 729	- 64	57 466
TOTAL DES PROVISIONS	73 809	1 179	21 612	0	572	- 3 653	- 1 065	92 454

Les provisions pour litiges se répartissent pour 1,9 M€ sur les Bureaux France, 0,3 M€ sur les Bureaux Italie et 0,7 M€ sur les Hôtels en Europe.

Les provisions pour impôts concernent le secteur Résidentiel Allemagne pour 17,7 M€, les Hôtels en Europe pour 7,8 M€ (risques fiscaux sur le portefeuille allemand de l'activité Murs et Fonds), les Bureaux Italie pour 0,8 M€ et les Bureaux Allemagne pour 0,2 M€.

La provision pour indemnité de départ en retraite s'élève à 55,8 M€ au 31 décembre 2020 (dont 51 M€ en Résidentiel Allemagne).

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en France sont les suivantes :

- taux d'augmentation de salaires : cadres 4%, non-cadres 3%
- taux d'actualisation : 0,11% (TEC 10 n + 50 bps).

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en Allemagne sont les suivantes :

	Résidentiel Allemagne		Bureaux Allemagne	
Hypothèses provisions retraites Allemagne	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Taux d'actualisation	0,85%	1,0%	0,45%	0,65%
Évolution annuelle des salaires	2,5%	2,5%	1,25%	1,75%
Taux de charges d'assurances sociales	1% / 2%	1% / 2%		
Impact des provisions pour retraites au compte de résultat (en milliers d'euros)				
Coût des services rendus au cours de l'exercice	- 613	- 541	0	0
Coût financier	- 501	- 872	- 1	- 2
Effets des réductions/liquidations de régime	0	0	0	0
TOTAL IMPACT AU COMPTE DE RÉSULTAT	- 1 114	- 1 413	- 1	- 2

3.2.5.13 Autres dettes Court terme

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Dettes sociales	36 687	33 408	3 279
Dettes fiscales	25 391	136 365	- 110 974
Comptes courants – passif	335	173	162
Dividendes à payer	27	44	- 17
Autres dettes	48 832	41 847	6 985
TOTAL	111 272	211 837	- 100 566

La variation des dettes fiscales de - 111 M€ est liée principalement à la non-compensation en 2019 des positions actif-passif de l'activité de promotion (- 77,5 M€).

La variation des autres dettes de + 6,9 M€ inclut la variation des avances versées sur les travaux d'actifs en développement et des coûts liés aux ventes en Bureaux Italie (- 7,5 M€).

3.2.5.14 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'État de situation financière	31/12/2020 Net	Montant figurant dans l'État de Situation Financière évalué (en milliers d'euros)		
			Au Coût amorti	À la juste Valeur par le biais des capitaux propres	À la juste valeur par le biais du compte de Résultat
Actifs au coût amorti	Actifs financiers non courants	17 215	17 215		17 215
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	265 055	265 055		265 055
	Total Actifs financiers non courants	282 270	282 270		282 270
Prêts & Créances	Créances clients ⁽¹⁾	233 722	233 722		233 722
Actifs en juste valeur par Résultat	Dérivés à la juste valeur par Résultat	99 379		99 379	99 379
Actifs en juste valeur par Résultat	Équivalents de trésorerie	577 180		577 180	577 180
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		1 192 551	515 992	0	1 192 551
Passifs à la juste valeur par Résultat	Ornane	200 089	199 685	404	200 241
Dettes au coût amorti	Dettes financières	12 101 012	12 101 012		12 345 134 ⁽²⁾
Passifs à la juste valeur par Résultat	Instruments financiers (hors Ornane)	428 919		11 457	428 919
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	24 689	24 689		24 689
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	217 971	217 971		217 971
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		12 972 680	12 543 357	11 457	13 216 954

(1) Hors franchise

(2) L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe est de 244 122 M€.

Ventilation des actifs et passifs financiers à la juste valeur

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

- niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif
- niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables
- niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

(En milliers d'euros)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat		99 379		99 379
Titres monétaires disponibles à la vente		577 180		577 180
Total Actifs financiers	0	676 559	0	676 559
Ornane	200 241			200 241
Dérivés à la juste valeur par résultat		428 919		428 919
Total Passifs financiers	200 241	428 919	0	629 160

3.2.6 Notes sur l'État du résultat net

3.2.6.1 Principes comptables

Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Le chiffre d'affaires des hôtels en gestion et du Flex Office, les recettes des parcs de stationnement, le chiffre d'affaires de l'activité de promotion immobilière et les prestations de services sont présentées sur des lignes spécifiques de l'état du résultat net après les loyers nets.

En règle générale, le quittancement est trimestriel. Les revenus locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours. Les éventuels avantages octroyés aux locataires (franchises de loyer, paliers) font l'objet d'un étalement linéaire sur la durée du contrat de location en conformité avec IFRS 16, par contrepartie des immeubles de placement

Paievements en actions (IFRS 2)

L'application de la norme IFRS 2 a pour conséquence de constater une charge correspondant aux avantages octroyés aux salariés sous la forme de paiement en actions. Cette charge est constatée en résultat de l'exercice dans le poste frais de structure.

Les actions gratuites sont évaluées par Covivio à la date d'octroi en utilisant un modèle de valorisation de type binomial. Ce modèle permet de tenir compte des caractéristiques du plan (prix et période d'exercice), des données de marché lors de l'attribution (taux sans risque, cours de l'action, volatilité et dividendes attendus) et d'une hypothèse comportementale des bénéficiaires. Les avantages ainsi accordés sont comptabilisés en charge sur la période d'acquisition des droits, en contrepartie d'une augmentation des réserves consolidées.

3.2.6.2 Résultat d'exploitation

3.2.6.2.1 Revenus locatifs

Les loyers s'élèvent à 866,8 M€ au 31 décembre 2020 contre 961,3 M€ au 31 décembre 2019, soit une variation de - 94,5 M€.

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Variation en%
Bureaux France	237 300	257 275	- 19 975	-7,8%
Bureaux Italie	172 007	201 817	- 29 810	-14,8%
Bureaux Allemagne	49 784	1 070	48 714	n.a.
Total Loyers Bureaux	459 091	460 162	- 1 071	-0,2%
Hôtels en Europe	151 296	245 418	- 94 122	-38,4%
Résidentiel Allemagne	256 046	250 728	5 318	2,1%
Autres (dont Résidentiel France)	403	5 012	- 4 609	-92,0%
Total Loyers	866 836	961 320	- 94 484	-9,8%

Les revenus locatifs se composent de loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

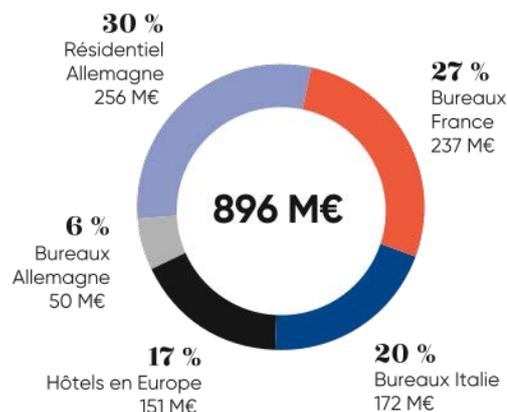
Par type d'actifs, la variation des loyers s'analyse comme suit :

- une diminution des loyers des Bureaux France (-7,8%) qui s'explique principalement par l'effet des cessions d'actifs (- 13,5 M€) et des libérations (- 5,2 M€) permettant d'alimenter le pipeline des développements, partiellement compensés par la livraison d'actifs en développement en 2019 et 2020 (+ 1,8 M€)
- une diminution des loyers des Bureaux Italie (-14,8%) qui s'explique principalement par les cessions (- 24,6 M€) et les libérations (- 7,9 M€), minorées par l'impact des livraisons (+ 5,0 M€)
- une hausse des loyers des Bureaux Allemagne suite à l'acquisition de la société Covivio Office en 2020 (+ 48,7 M€)
- une baisse des loyers des Hôtels en Europe (- 94,1 M€, soit -38,4%), qui s'explique principalement par l'impact de la crise liée à la Covid-19 (fermeture des hôtels) sur les loyers variables Accor (- 41,0 M€) et les loyers fixes au Royaume-Uni du fait de l'activation de la clause de sous performance majeure (- 42,8 M€). Les cessions d'actifs ont aussi entraîné une baisse de loyer (- 15,1 M€) principalement liées aux actifs B&B en France cédés en 2019. Cette diminution est légèrement minorée par les

acquisitions et les livraisons d'actifs en développement (+ 10,4 M€)

- une augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (+2,1%) suite aux acquisitions (+ 3,8 M€) et aux relocations/indexation (+ 8,9 M€), atténuée par les cessions (- 3,6 M€)
- une diminution du secteur Autres (Résidentiel France) (-92,0%) qui s'explique par les ventes et la libération d'actifs en vue de leur cession.

Loyers de l'année 2020 par secteur opérationnel en M€



3.2.6.2.2 Charges immobilières

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Variation (en%)
Loyers	866 836	961 320	- 94 484	-9,8%
Charges refacturables	- 142 623	- 129 696	- 12 927	10,0%
Produits de refacturations de charges	142 623	129 696	12 927	10,0%
Charges locatives non récupérées	- 36 489	- 37 007	517	-1,4%
Charges sur Immeubles	- 29 389	- 30 951	1 562	-5,0%
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 24 882	- 4 550	- 20 332	n.a.
LOYERS NETS	776 076	888 813	- 112 736	-12,7%
Taux charges immobilières	-10,5%	-7,5%		

Charges locatives non récupérées : Ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants. Les charges locatives non récupérées sont présentées nettes des refacturations au compte de résultat. Conformément à IFRS 15.113, les produits de refacturation de charges locatives sont présentés distinctement ci-dessus lorsque la société agit en qualité de principal.

Charges sur immeubles : Elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.

Charges nettes des créances irrécouvrables : Elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables et des provisions nettes sur créances douteuses. L'exercice 2020 est impacté par des dépréciations sur créances douteuses liées à la crise de la Covid-19 pour un montant de - 3,5 M€ en Bureaux Italie, - 14,1 M€ en Hôtels en Europe et - 2,1 M€ sur le Résidentiel Allemagne.

3.2.6.2.3 EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office et Résultat des autres activités

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Variation en%
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion et Flex Office	102 090	243 223	- 141 133	-58,0%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion et Flex Office	- 88 441	- 168 170	79 729	-47,4%
EBITDA DES HÔTELS EN GESTION ET FLEX OFFICE	13 649	75 053	- 61 404	-81,8%
Revenus des autres activités	49 303	47 650	1 653	3,5%
Dépenses des autres activités	- 22 867	- 30 825	7 958	-25,8%
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	26 436	16 825	9 611	57%
TOTAL RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	40 085	91 878	- 51 793	N.A.

L'EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office est composé de l'EBITDA des Hôtels exploités (7,9 M€, contre 69,9 M€ au 31 décembre 2019) et des résultats de Flex Office (5,7 M€, contre 5,1 M€ au 31 décembre 2019). La forte baisse de l'EBITDA des hôtels en gestion de - 62,0 M€ est liée à la fermeture de la plupart des hôtels en gestion pendant la pandémie de la Covid-19.

Le résultat des autres activités est constitué des résultats de promotion immobilière en Allemagne (17,6 M€), et des résultats de l'activité parkings (5,5 M€). La baisse des résultats de l'activité Parkings de - 4,2 M€ par rapport au 31 décembre 2019 s'explique par la baisse de l'activité pendant la crise de la Covid-19.

3.2.6.2.4 Coûts de fonctionnement nets

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Variation en%
Revenus de gestion et d'administration	15 691	23 018	- 7 327	-31,8%
Frais liés à l'activité	- 6 678	- 7 467	790	-10,6%
Frais de structure	- 125 522	- 127 409	1 887	-1,5%
TOTAL COÛTS DE FONCTIONNEMENTS NETS	- 116 509	- 111 859	- 4 651	4,2%

La diminution des revenus de gestion et d'administration de - 7,3 M€ s'explique principalement par des commissions d'apporteurs d'affaires en 2019 en Bureaux France (- 4,2 M€) et une baisse des prestations en Bureaux Italie du fait de la cession de la société Revalo (- 3,2 M€) dont l'activité était la gestion immobilière pour compte de tiers.

Les frais de structure intègrent les frais de personnel qui font l'objet d'une analyse spécifique au § 3.2.7.1.1.

3.2.6.2.5 Amortissements des biens d'exploitation et variation nette des provisions et autres

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Amortissements des biens d'exploitation	- 67 324	- 65 004	- 2 320
Variation nette des provisions et autres	4 388	12 830	- 8 441

Le poste Variation nette des provisions et autres inclut le produit de refacturation des baux emphytéotiques aux locataires (2,9 M€ au 31 décembre 2020 contre 8,9 M€ au 31 décembre 2019) lorsque la charge locative est retraitée. En effet, afin de ne pas fausser le ratio charges immobilières et suite à l'annulation de la charge locative conformément à la norme IFRS 16, le produit de refacturation aux locataires est présenté en variation nette des provisions et autres. La variation de la période est principalement liée à l'absence de refacturation de baux emphytéotiques au

Royaume-Uni du fait de l'application de la clause de sous-performance majeure.

La ligne « Dotations nettes aux amortissements et provisions » du Tableau des Flux de Trésorerie de 95,9 M€ inclut principalement 67,3 M€ de dotation aux amortissements des biens d'exploitation, 17,7 M€ de dotation aux provisions pour impôts et 7,3 M€ de dépréciation des écarts d'acquisition.

3.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Variation en%
Produits des cessions d'actifs ⁽¹⁾	720 136	1 257 471	- 537 335	-42,7%
Valeurs de sortie des actifs cédés ⁽²⁾	- 721 355	- 1 256 405	535 050	-42,6%
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	- 1 219	1 066	- 2 285	-214%

(1) Prix de vente nets des frais de cession.

(2) Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2019.

Le résultat des cessions d'actifs par secteur d'activité figure au § 3.2.8.10. À noter que le résultat des cessions d'actifs Bureaux Italie inclut un ajustement de prix sur l'actif Galleria Excelsior vendu en 2018 pour - 4,5 M€.

3.2.6.4 Variation de Juste Valeur des Immeubles

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Bureaux France	97 444	231 040	- 133 596
Bureaux Italie	- 45 610	- 9 617	- 35 993
Hôtels en Europe	- 327 627	250 405	- 578 032
Résidentiel Allemagne	413 707	517 420	- 103 713
Bureaux Allemagne	- 9 700	15 282	- 24 982
Autres (dont Résidentiel France)	- 25	- 896	871
TOTAL VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	128 189	1 003 634	- 875 445

La variation positive de juste valeur des immeubles de + 128 M€ est essentiellement liée au patrimoine du secteur Résidentiel Allemagne pour + 414 M€ (essentiellement sur des actifs situés à Berlin) et Bureaux France pour + 97 M€. Le secteur Hôtels en Europe enregistre une baisse de valeurs de - 328 M€ essentiellement sur les actifs au Royaume-Uni et les commerces.

3.2.6.5 Résultat des cessions de titres

Le résultat des cessions de titres est principalement lié à la cession de la société Spree Wohnen 2 en Résidentiel Allemagne à hauteur de 11,9 M€.

3.2.6.6 Résultat des variations de périmètre

Les résultats de variation de périmètre correspondent principalement aux frais d'acquisitions de titres de participations consolidées, qui conformément à IFRS 3 Regroupement d'entreprise, doivent être comptabilisés en charges de l'exercice. Au 31 décembre 2020, il s'agit essentiellement des frais d'acquisition de la société Covivio Office pour - 12,3 M€ et de la régularisation des frais d'acquisition constatés en 2019 sur le portefeuille Roco suite au traitement de cette opération en *asset deal*.

Le résultat des variations de périmètre inclut également des dépréciations d'écarts d'acquisition de quatre hôtels exploités en Murs et Fonds à hauteur de - 7,3 M€.

La ligne « Incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement » (§39 de la norme IAS 7) de - 727,0 M€ correspond principalement à l'acquisition de la société Covivio Office (ex-Godewind Immobilien) pour - 680,3 M€, à l'acquisition du portefeuille Roco pour - 60,1 M€ (prix provisoire sous déduction des acomptes versés en 2019) et à l'acquisition de sociétés en Résidentiel Allemagne pour - 61,5 M€, compensées par la cession des titres des sociétés Spree Wohnen 2 (+ 77,5 M€) et Revalo (+ 3,8 M€).

3.2.6.7 Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Variation (en %)
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	8 270	8 280	- 9	-0,1%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	- 136 397	- 160 403	24 006	-15,0%
Amortissements réguliers des frais d'émission d'emprunts	- 14 271	- 13 920	- 352	2,5%
Charges nettes sur couverture	- 29 975	- 43 589	13 614	-31,2%
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	- 172 373	- 209 632	37 259	-17,8%
Taux moyen de la dette	1,29%	1,55%		

Hors pénalités et coûts de rachat de dettes à taux fixe (13,1 M€ au 31 décembre 2020 *versus* 33,2 M€ au 31 décembre 2019), le coût de l'endettement baisse de 17,1 M€, sous l'effet des refinancements et des restructurations de couverture.

3.2.6.8 Résultat financier

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation	Variation (en %)
Coût de l'endettement financier net	- 172 373	- 209 632	37 259	-17,8%
Charges d'intérêts sur passif locatif	- 14 030	- 13 526	- 503	3,7%
Variations de juste valeur des instruments financiers	- 118 839	- 179 731	60 892	
Variations de juste valeur de l'ORNANE	3 348	- 16 652	20 000	
Variation de juste valeur des instruments financiers	- 115 491	- 196 383	80 892	n.a.
Charges financières nettes d'actualisation	- 353	- 173	- 180	
Produits et pertes de change	264	- 530	794	
Actualisation et résultat de change	- 89	- 703	614	-87,4%
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	- 1 141	- 10 626	9 485	-89,3%
Autres	- 29	- 20	- 9	42,9%
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	- 1 170	- 10 646	9 476	-89,0%
TOTAL DU RÉSULTAT FINANCIER	- 303 152	- 430 890	127 738	-29,6%

La baisse des taux d'intérêts impacte la juste valeur des instruments financiers de - 115 M€. Ainsi, le résultat financier est une charge nette de - 303 M€ au 31 décembre 2020 contre - 431 M€ au 31 décembre 2019.

3.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés

3.2.6.9.1 Principes comptables aux impôts exigibles et différés

Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19% sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'impôt de sortie (Exit Tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

(1) Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions
- les dividendes des filiales SIIC.

(2) Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 95% des bénéfices provenant de la location d'immeubles
- 70% des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales non soumises à l'IS ayant un objectif SIIC dans un délai de 2 ans
- 100% des dividendes provenant de filiales ayant optées.

La dette d'Exit Tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

Au 31 décembre 2020, aucune dette d'Exit Tax n'est présente au bilan.

Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures du groupe Covivio qui ne sont pas éligibles au régime SIIC.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Dans le cas où une société française prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'Exit Tax) dans l'évaluation des impôts différés.

3.2.6.9.2 Impôts et taux retenus par zone géographique

(En milliers d'euros)	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	- 231	- 184	- 415	25,83% ⁽¹⁾
Italie	- 454	- 11 344	- 11 798	20,00% ⁽²⁾
Allemagne	- 32 216	- 36 514	- 68 730	15,83% ⁽³⁾
Belgique	- 339	4 251	3 912	25,00% ⁽⁴⁾
Luxembourg	- 374	- 1 740	- 2 114	30,00%
Royaume-Uni	- 190	18 937	18 747	19,00%
Pays-Bas	- 1 188	- 308	- 1 496	25,00% ⁽⁵⁾
Portugal	- 331	- 179	- 510	23,00%
Espagne	- 1	1 203	1 202	25,00%
Irlande	- 12	- 59	- 71	33,00% ⁽⁶⁾
Pologne	0	- 21	- 21	9,00%
Hongrie	180	0	180	9,00%
République Tchèque	- 155	172	18	19,00%
TOTAL	- 35 311	- 25 786	- 61 202	

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt

(1) En France, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2020 est de 28,9%. Le taux d'impôt sera à 27,4% en 2021 et à 25,83% à compter de l'exercice 2022.

(2) Depuis la fusion avec Covivio et sa sortie du régime SIIC, Covivio en Italie est assujéti à un impôt au taux de 20%.

(3) En Allemagne, le taux d'impôt sur les survalueurs immobilières est de 15,83% mais, pour l'activité d'exploitation des hôtels, les taux vont de 30,18 à 32,28%.

(4) En Belgique, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2020 est de 25%.

(5) Aux Pays-Bas, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2020 est de 25%.

(6) En Irlande, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2020 est de 12,5% pour les activités opérationnelles, 25% pour les sociétés holdings et 33% pour les plus-values de cessions

Les impôts exigibles liés aux cessions s'élèvent à 25,9 M€, dont 16,1 M€ sur le secteur Résidentiel Allemagne et 11,1 M€ sur les sociétés Hôtels en Europe (portefeuille en Allemagne).

Impact résultat des impôts différés

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Bureaux Italie	- 11 344	- 18 314	6 970
Bureaux Allemagne	- 3 950	12	- 3 962
Hôtels en Europe	59 557	- 2 200	61 758
Résidentiel Allemagne	- 70 131	- 93 129	22 998
Autres	82	- 9	91
TOTAL	- 25 786	- 113 640	87 855

En Bureaux Italie, la charge d'impôt différé est principalement liée à la variation des valeurs des actifs et aux résultats SIINQ qui deviendront imposables lors de leur distribution à Covivio.

Le produit d'impôts différés des Hôtels en Europe est lié à la diminution des valeurs d'expertise du secteur hôtelier à l'étranger, à l'activation des déficits reportables sur le portefeuille Rock en Murs et Fonds et à la cession d'actifs en Allemagne.

La charge d'impôt différé en Résidentiel et en Bureaux Allemagne est principalement liée à l'accroissement des valeurs des actifs.

3.2.6.9.3 Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC/SOCIMI ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Le résultat net avant impôt et avant résultat des sociétés mises en équivalence relatif à ces sociétés est neutralisé y compris pour leurs activités taxables et leurs filiales transparentes soumises à l'impôt.

De ce fait, la preuve d'impôt est réalisée uniquement pour les sociétés françaises et étrangères soumises à l'impôt.

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition (en milliers d'euros)	France (SIIC) Espagne (SOCIMI)	France Droit Commun	Étranger Droit Commun	31/12/2020
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	126 282	- 16 800	343 680	453 162
Charges d'impôts effectifs constatées	- 10 344	- 557	- 32 479	- 43 379

La charge d'impôt effectif constaté du secteur d'imposition SIIC/SOCIMI comprend une charge d'impôts différés de 11 395 K€ sur l'Italie.

La charge d'impôts exigible au résultat de -61 097 K€ intègre une dotation aux provisions d'impôt de 17 718 K€ dans le secteur Résidentiel Allemagne.

(En milliers d'euros)	31/12/2020
Résultat net avant impôt	453 351
Résultat des sociétés mises en équivalence	-189
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	453 162
dont sociétés SIIC/SOCIMI	126 282
dont sociétés soumises à l'impôt	326 880
Impôt théorique à 28,924%	(a) -94 548
Effet des différentiels de taux	59 794
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	-267
Effet des différences permanentes	- 21 525
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	679
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	-9 391
Total effets fiscaux de l'exercice	(b) 29 291
Impact des contrôles fiscaux et impôts sur exercices antérieurs	(c) 32 221
Charges d'impôts effectifs constatées	(a)+(b)+(c) -33 036
TAUX EFFECTIF GLOBAL D'IMPÔT	10,11%

3.2.7 Autres éléments d'information

3.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel

3.2.7.1.1 Frais de personnel

Au 31 décembre 2020, les charges de personnel s'élèvent à 137,8 M€ (contre 159,3 M€ au 31 décembre 2019) selon détail ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office	- 31 885	- 56 264
Frais de structure ⁽¹⁾	- 80 507	- 82 259
Résultat des cessions d'actifs	- 3 090	- 4 127
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL DANS L'ÉTAT DU RÉSULTAT NET	- 115 482	- 142 650
Projets de développement	- 22 323	- 16 642
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL CAPITALISÉES	- 22 323	- 16 642
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	- 137 805	- 159 292

(1) Dont charges d'actions gratuites

Les frais de personnel inclus dans le poste EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office enregistrent une diminution de - 24,4 M€ liée à la fermeture de certains hôtels durant la quasi-totalité du second trimestre et au recours aux mesures de chômage partiel. À ce titre, le groupe a bénéficié d'aides pour un montant d'environ 14 M€ (chômage partiel, aides au paiement ou exonération de charges patronales).

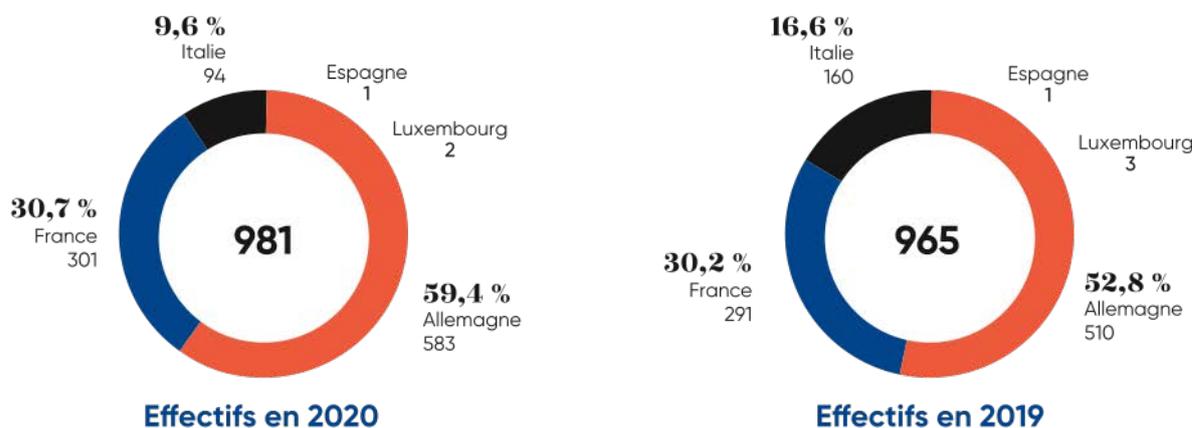
Le poste Frais de structure inclut des charges de personnel pour 80,5 M€, en diminution de 1,8 M€ par rapport au 31 décembre 2019. Cependant, l'entrée de la société Covivio Office a eu un impact

de -4,0 M€ sur les charges de personnel, partiellement compensée par une diminution de la charge sur actions gratuites de + 1,4 M€ (charge calculée sur le cours de bourse en baisse depuis le 31 décembre 2019).

Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2020 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Murs et Fonds, s'élève à 981 personnes contre 965 personnes au 31 décembre 2019.

Effectif par pays en nombre de salariés



L'effectif moyen sur l'année 2020 est de 1 026 salariés.

L'effectif moyen des sociétés en Murs et Fonds sur la période est de 1 074 personnes contre 1 481 personnes au 31 décembre 2019.

3.2.7.1.2 Descriptif des paiements fondés en actions

Au cours de l'année 2020, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

Plan du 13 février 2020	Mandataires sociaux français - avec condition de performance	Mandataires sociaux français - avec condition de performance - critères internes à Covivio	Mandataires sociaux et salariés allemands, italiens et français - sans condition de performance	Mandataires sociaux européens - avec conditions de performance	Mandataires sociaux européens - avec condition de performance - critères internes à Covivio
Date d'attribution	13-févr.-20	13-févr.-20	13-févr.-20	13-févr.-20	13-févr.-20
Nombre d'actions attribuées	14 874	14 874	16 103	21 750	21 750
Cours de l'action à la date d'attribution	110,30 €	110,30 €	110,30 €	110,30 €	110,30 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	3 ans	4 ans	4 ans
Coût de privation des dividendes	-20,00 €	-20,00 €	-20,00 €	-20,00 €	-20,00 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition	90,30 €	90,30 €	90,30 €	90,30 €	90,30 €
Décôte liée au turn-over :					
Soit en nombre d'actions	2 382	2 382	2 579	4 486	4 486
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	16%	16%	16%	21%	21%
Valeur de l'avantage par action	59,14 €	54,48 €	72,63 €	51,24 €	50,66 €

Plan du 16 décembre 2020	Plan collectif - Collaborateurs et Dirigeants sans condition de performance - Plan d'attribution	Plan collectif - Collaborateurs et Dirigeants sans condition de performance - Plan de rétention
Date d'attribution	16/12/2020	16/12/2020
Nombre d'actions attribuées	77 825	19 500
Cours de l'action à la date d'attribution	75,95 €	75,95 €
Période d'exercice des droits	3 ans	4 ans
Coût de privation des dividendes	-11,89 €	-15,90 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition	64,06 €	60,05 €
Décôte liée au turn-over :		
Soit en nombre d'actions	12 842	3 884
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	17%	20%
Valeur de l'avantage par action	51,53 €	44,92 €

Au cours de l'année 2020, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 186 676 actions (solde identique au 31 décembre 2020 - pas de départ de collaborateurs). Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2020 est de 8 382 K€ et la cotisation de la charge URSSAF associée a été estimée à - 1 750 K€ (produit). La diminution de la charge URSSAF s'explique par la diminution du cours de bourse de

Covivio entre le 31 décembre 2019 (101,20 €) et le 31 décembre 2020 (75,35 €), celui-ci servant de référence au calcul. De plus, la charge URSSAF payée en 2020 au titre des actions des plans 2016 et 2017 définitivement acquises a été reclassée en charge sur actions gratuites pour 1 684 K€. Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « Frais de structure ».

La charge sur actions gratuites intègre les effets des plans 2016 pour 127 K€, 2017 pour 1 334 K€, 2018 pour 3 159 K€, 2019 pour 2 370 K€ et 2020 pour 1 392 K€.

3.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action

Résultat par action (IAS 33)

Le résultat de base par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de Covivio (le numérateur) par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (le dénominateur) au cours de l'exercice.

Pour calculer le résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté afin de tenir compte de la conversion de toutes les actions ordinaires potentiellement dilutives, notamment des attributions d'actions gratuites en période d'acquisition et des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE).

L'impact de la dilution n'est pris en compte que si ce dernier est dilutif.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur. Pour le calcul du résultat dilué le résultat attribuable aux actionnaires ordinaires de Covivio est ajusté de :

- tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentielles dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires
- des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives
- de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

	Résultat net
PART DU GROUPE (EN K€)	359 767
Intérêts des Ornane	1 750
Variation de juste valeur des Ornane	- 3 348
PART DU GROUPE APRÈS CONVERSION DE L'ORNANE (EN K€)	358 169
Nombre d'action moyen non dilué	91 383 658
Impact dilution actions gratuites ⁽¹⁾	493 337
<i>Nombre d'actions gratuites ⁽¹⁾</i>	<i>493 337</i>
Nombre d'action moyen dilué des actions gratuites	91 876 995
Impact dilution conversion de l'Ornane Italie 2021	1 864 129
<i>Conversion de l'Ornane</i>	<i>1 864 129</i>
Nombre d'action moyen dilué après conversion des Ornane	93 741 124
RÉSULTAT NET PAR ACTION NON DILUÉ (EN €)	3,94
Impact dilution – actions gratuites (en €)	- 0,02
Résultat par action dilué des actions gratuites (en €)	3,92
RÉSULTAT PAR ACTION DILUÉ DES ACTIONS GRATUITES ET DE L'ORNANE (EN €)	3,82

(1) Le nombre d'actions en cours d'acquisition se ventile selon les plans suivants :

<i>Plan 2018</i>	<i>195 773</i>
<i>Plan 2019</i>	<i>110 888</i>
<i>Plan 2020</i>	<i>186 676</i>
<i>Total</i>	<i>493 337</i>

Conformément à la norme IAS 33 § 49 « résultat par action », l'impact de la dilution lié à la conversion au 1^{er} janvier 2020 de l'Ornane Italie à échéance 2021 est pris en compte parce que ce dernier est dilutif.

3.2.7.3 Engagements hors bilan

3.2.7.3.1 Engagements donnés

Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan donnés (en M€)	Échéance	31/12/2020	31/12/2019
Engagements liés au périmètre du groupe		90,6	574,1
Engagements de prise de participations		0,0	573,3
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		90,6	0,0
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations - Garanties de passif		0,0	0,8
Engagements liés au financement		6 694,0	5 911,8
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		6 694,0	5 911,8
Engagements liés aux activités opérationnelles		1 352,7	1 710,4
Engagements donnés liés au développement de l'activité		770,7	1 129,3
Travaux restant à engager immeubles en développement ⁽¹⁾		702,0	994,0
Engagement d'acquisition	2 021	45,5	5,0
Cautions bancaires et autres garanties données		23,1	130,3
Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		0,0	0,0
Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		246,6	256,7
Travaux restant à engager immeubles de placement, d'exploitation et stock ⁽²⁾		221,9	230,9
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2 037-2 051	24,7	25,8
Engagements liés aux cessions d'actifs		335,4	324,3
Promesses de ventes d'actifs données		335,4	324,3

(1) Travaux restant à engager sur immeubles en développement :

(En millions d'euros)	Montant des budgets de travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Jean Goujon	45,3	11,0	34,2	2022
Levallois Alis	64,0	13,1	50,9	2022
N2 Batignolles	93,6	21,7	71,9	2022
Lyon Silex 2 ^e tranche	171,6	134,4	37,2	2021
Montrouge Flow	90,6	73,6	17,1	2021
Paris So Pop	164,8	47,4	117,3	2022
Meudon Opale	128,9	14,1	114,8	2022
DS Campus extension	152,5	7,4	145,1	2023
Montpellier Orange	45,1	31,7	13,4	2021
Montpellier Bâtiment de service Rie	19,1	5,1	14,0	2021
Total Bureaux France	975,5	370,6	604,9	
Milan, Symbiosis - Bâtiment D	53,9	22,7	31,1	2021
Milan, via Schievano - Bâtiment B	33,9	30,1	3,7	2021
Milan, via Unione / via Torino	7,4	1,0	6,4	2022
Milan, Corso Italia	30,6	0,4	30,1	2023
Milan, via Schievano - Bâtiment C	11,6	8,2	3,5	2021
Total Bureaux Italie	137,3	62,5	74,8	
Plaza Nice	45,1	22,8	22,3	2021
Total Hôtels en Europe	45,1	22,8	22,3	
TOTAL GÉNÉRAL	1 157,9	455,9	702,0	

(2) Travaux restant à engager sur immeubles de placement, d'exploitation et stock :

(En millions d'euros)	Montant des budgets de travaux signés *	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Échéance
3 actifs promotion logement	44,4	17,6	26,8	2021-2022
Paris Gobelins	22,5	16,4	6,1	2021
Total Bureaux France	66,8	34,0	32,9	
Padua-Zabarella	7,7	6,0	1,7	2023
Milan, Symbiosis - Bâtiment F	60,4	2,8	57,6	2023
Total Bureaux Italie	68,1	8,8	59,3	
Hôtels Accor	10,3	9,6	0,7	2021
Hôtels Accor 2021-2026	8,2	0,0	8,2	2026
Hôtels (Roco)	26,3	9,3	17,1	2022
Hôtels B&B	57,5	56,8	0,7	2021
Total Hôtels en Europe	102,3	75,6	26,7	
Projets de logements (essentiellement à Berlin)	225,8	122,7	103,1	2021-2023
Total Résidentiel Allemagne	225,8	122,7	103,1	
TOTAL GÉNÉRAL	463,1	241,2	221,9	

Autres engagements donnés liés au périmètre du groupe

Autres engagements :

- conformément à son statut de SIC, le groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 3.2.6.9.1
- selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 3.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition ou création) 493 337 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition
- les Central Facility de l'actif Sunparks ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsalm Loisirs, dont Covivio Hotels détient 35,7% du capital mais seulement 2,7% des droits de vote avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10^e année
- dans le cadre du partenariat avec ACM VIE dans les SCI 9 et 15 rue des Cuirassiers (portant les actifs Silex), Covivio a consenti une garantie de rendement en date du 7 décembre 2017 dont les modalités sont les suivantes :
 - 2,80% par an commençant le 7 décembre 2017 et prenant fin au terme de la période de franchise de Silex 2 soit seize (16) mois après la livraison, dans la limite d'un minimum de cinquante-quatre (54) mois à compter de la signature de cette garantie
 - sous déduction de toute somme versée par une des SCI à ACM VIE à titre de dividende (ou d'acompte sur dividende) de remboursement de prime ou d'intérêts pendant la période de Garantie de Rendement
 - dans l'hypothèse où postérieurement à la fin de la période de cette garantie, des sommes viendraient à être versées par les SCI à ACM VIE, le partenaire devra reverser ces sommes à Covivio dans les dix (10) jours ouvrés de leur perception.

Sociétés consolidées par mise en équivalence

Les informations sont présentées pour la quote-part appartenant au groupe

Engagements hors bilan donnés (en M€)	Échéance	31/12/2020	31/12/2019
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements de prise de participations		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		144,0	154,4
Garanties financières données		144,0	154,4
Engagements liés aux activités opérationnelles		0,0	14,1
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats <i>own use</i>)		0,0	0,0
Engagements donnés liés au développement de l'activité		0,0	14,1
Travaux restant à engager immeubles en développement		0,0	14,1
Cautions bancaires et autres garanties données		0,0	0,0
Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		0,0	0,0
Travaux restant à engager immeubles de placement		0,0	0,0
Levée d'option de crédit-bail		0,0	0,0

3.2.7.3.2 Engagements reçus

Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan reçus (en M€)	Échéance	31/12/2020	31/12/2019
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Autres		0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 748,9	1 517,3
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 748,9	1 517,3
Engagements liés aux activités opérationnelles		6 747,0	6 530,0
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » ⁽¹⁾		4 920,5	3 713,4
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		521,7	684,8
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité	2 020	0,0	4,3
Promesses de vente d'actifs reçues		335,4	324,3
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1)+(2) engagements donnés		923,9	1 224,9
Engagement d'acquisition (immobilisations)		45,5	578,3

(1) Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » :

(En millions d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Total
à moins d'1 an	194,4	15,5	40,8	200,7	451,3
entre 1 à 5 ans	552,2	34,6	111,7	960,2	1 658,8
à plus 5 ans	149,5	117,0	60,9	2 483,0	2 810,4
TOTAL	896,1	167,1	213,4	3 643,8	4 920,5

Il s'agit des paiements minimums à recevoir au titre des contrats de location simples non résiliables.

Sociétés consolidées par mise en équivalence

Les informations sont présentées pour la quote-part appartenant au groupe.

Engagements hors bilan reçus (en M€)	Échéance	31/12/2020	31/12/2019
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements reçus des opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		4,2	8,8
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7		0,0	0,0
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		8,4	8,8
Engagements liés aux activités opérationnelles		14,1	54,5
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		14,8	40,4
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1)+(2) engagements donnés		0,0	14,1

Engagements sur contrats de location simple

Description générale des principales dispositions des contrats de location simple

Bureaux France

Typologie des baux	Bureaux France	
	Orange	Autres Bureaux
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois ou 12 mois selon le bail avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois ou 12 mois selon le bail avant l'échéance du bail
Clauses d'indexation	ILAT	ICC/ILAT
Durée	3-6-9-12 ans	3-6-9-12 ans

La durée résiduelle ferme des baux des Bureaux France s'établit à 4,6 années comme au 31 décembre 2019.

Bureaux Italie

Typologie des baux	Bureaux Italie	
	Telecom Italia	Autres Bureaux
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 12 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 12 mois avant l'échéance du bail
Clauses d'indexation	ISTAT Index	ISTAT Index
Durée	6-7-9-12 ans	6-7-9-12 ans

La durée résiduelle ferme des baux des Bureaux Italie s'établit à 7,4 années contre 7,2 années au 31 décembre 2019.

Bureaux Allemagne

Typologie des baux	Bureaux Allemagne	
	Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 ou 12 mois avant l'échéance du bail
Clauses d'indexation	VPI Index	
Durée	3-5-10 ans	

La durée résiduelle ferme des baux des Bureaux Allemagne s'établit à 4,9 années au 31 décembre 2020.

Hôtels en Europe

Typologie des baux	Hôtels AccorHotels	Sunparks	NH (Italie, République Tchèque, Hongrie et France)
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	<p>France</p> <ul style="list-style-type: none"> Engagement du bailleur d'offrir trois renouvellements Congé avec offre de renouvellement à adresser 18 mois avant l'échéance du bail, délai de réponse de 6 mois pour acceptation ou non par le preneur Renouvellement pour 12 ans avec faculté de résiliation triennale <p>Belgique</p> <ul style="list-style-type: none"> Proposition de 3 renouvellements de 12 ans aux mêmes conditions que le bail initial Le Preneur peut délivrer congé avec un préavis de 6 mois avant l'échéance 	<ul style="list-style-type: none"> Deux premiers renouvellements à la main du preneur Renouvellement pour une durée ferme de 10 ans Demande de renouvellement à faire par le preneur au plus tard 15 mois avant l'échéance du bail 	<ul style="list-style-type: none"> Renouvellement automatique pour 15 ans à l'expiration du bail sauf en cas de dénonciation par le preneur 18 mois avant le terme Droit de première offre
Clauses d'indexation	En fonction du CA de l'Hôtel	En fonction de la variation de l'indice santé publié au Moniteur Belge	100% du CPI (du pays)
Durée	12 ans fermes	15 ans fermes	15 ans fermes

Typologie des baux	Restaurants Courtepaille	Jardiland	Meininger France
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	<ul style="list-style-type: none"> Préavis pour non renouvellement par le preneur ou le bailleur de 12 mois avant l'échéance du bail Si renouvellement, il se fera au dernier loyer indexé pour une durée de neuf ans avec possibilité de résiliation triennale 	<ul style="list-style-type: none"> Engagement du bailleur de proposer deux renouvellements tant que le locataire est du groupe Jardiland 1^{er} renouvellement pour 9 ans dont 6 ans fermes, deuxième renouvellement pour 9 avec faculté de résiliation triennale Renouvellement au dernier loyer indexé Préavis pour non renouvellement de 9 mois avant l'échéance du bail 	<ul style="list-style-type: none"> Engagement du bailleur d'offrir un renouvellement Congé avec offre de renouvellement à envoyer 24 mois avant l'expiration du bail, délai de réponse du preneur de 6 mois. Durée du bail renouvelée de 9 ans fermes aux mêmes conditions et charges que le bail initial. Pour les renouvellements suivants un préavis de 18 mois devra être respecté.
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	Baux au format 6-12 ans, ou 12 ans fermes	Baux au format 6-12 ans, 6-9-12 ans ou 12 ans fermes	12 ans fermes

Typologie des baux	Hôtels B&B France	Hôtels B&B Espagne	Hôtels B&B Pologne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	<ul style="list-style-type: none"> Renouvelable au dernier loyer indexé deux fois pour 12 ans, puis une fois pour 9 ans (avec possibilité de sortie tous les 3 ans) 	<ul style="list-style-type: none"> Renouvelable deux fois 15 ans à la demande du locataire 	<ul style="list-style-type: none"> Un renouvellement automatique pour une période de 6 ans, sauf en cas de dénonciation par le preneur 24 mois avant le terme. Droit de premier refus
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	100% du CPI Espagnol	100% du CPI Polonais
Durée	12 ans fermes	22 ans fermes	24 ans fermes + 6 ans par avenant

Typologie des baux	Hôtel NH	Hôtels Motel One Porte dorée	Hôtels Motel One Allemagne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	<ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement à l'expiration du bail • 4 options de renouvellement pour 10 ans 	<ul style="list-style-type: none"> • Engagement du bailleur de proposer un renouvellement pour une durée de 12 ans • Offre de congé avec renouvellement à faire 24 mois avant l'échéance du bail • Préavis pour non renouvellement par le preneur au plus tard 18 mois avant l'échéance du bail 	<ul style="list-style-type: none"> • Une option de renouvellement à l'expiration des 25 ans, pour 5 ans (à la main du locataire, qui doit notifier par écrit le bailleur 24 mois avant la fin du bail).
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation des pays (CPI)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	100% du CPI allemand
Durée	20 ans fermes	25 ans fermes	25 ans fermes

Typologie des baux	Bardiomar	Trade Center Hotel	Rocatierra
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	n/a	n/a	n/a
Clauses d'indexation	Loyer variable avec minimum Garanti. Variable en fonction du CA	100% du CPI Espagnol	100% du CPI Espagnol + loyers variables en fonction des résultats des hôtels
Durée	45 ans fermes	20 ans fermes	1 à 35,6 ans fermes

Typologie des baux	Hôtels B&B Allemagne	Hôtels B&B Allemagne 2	Hôtels B&B Allemagne 3
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	<ul style="list-style-type: none"> • Deux options de renouvellement pour 5 années aux mêmes conditions et charges • Une option pour certains actifs - Zéro pour d'autres • Droit de premier refus + Droit de préférence 	<ul style="list-style-type: none"> • Deux extensions possibles de 5 ans, en fonction des actifs • Droit de premier refus + Droit de préférence 	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune option de renouvellement • Droit de premier refus
Clauses d'indexation	100% du CPI allemand	100% du CPI allemand	85% du CPI allemand + variable en fonction des résultats des hôtels
Durée	29 ans fermes entre 29 et 33 ans + 10 mois fermes	29 ans fermes	31 ans + 8 mois fermes

Typologie des baux	Hôtels au Royaume-Uni	Hôtels NH Allemagne 1	Hôtels NH Amsterdam centre
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	<ul style="list-style-type: none"> • Pas d'option de renouvellement • Droit de première offre 	<ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement à l'expiration du bail - 4 options de renouvellement pour 10 ans • Droit de première offre 	<ul style="list-style-type: none"> • Renouvellement à l'expiration du bail - 4 options de renouvellement pour 10 ans • Droit de première offre
Clauses d'indexation	100% du CPI anglais	75% du CPI allemand	100% du CPI Pays-Bas
Durée	25 ans fermes	20,5 ans fermes	25 ans fermes

Typologie des baux	Club Med Da Balaia	Club Med Samoens
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	<ul style="list-style-type: none"> Premier renouvellement à la main du preneur (sous réserve qu'il soit un affilié de CM et qu'il en fasse la demande 9 mois avant l'échéance du bail) 	<ul style="list-style-type: none"> Engagement du bailleur d'offrir un renouvellement Préavis de 18 mois avant la date d'échéance du bail (si le préavis n'est pas respecté, le congé ne serait pas nul mais reporté à la date utile) Renouvellement pour 9 ans dont 6 fermes pour le 1er renouvellement, les suivants étant en 3/6/9 indemnité de 15 M€ si le preneur ne renouvelle pas à l'issue du bail initial Possibilité pour le bailleur de renouveler en bail meublé ou non meublé Loyer de renouvellement au dernier loyer indexé (avec ou sans les meubles) pour la première période triennale puis pour les suivantes à la VLM avec cap et floor à 90/110 en cas de renouvellement en bail meublé et 110/116 en cas de renouvellement en bail non meublé Loyer de renouvellement à la VLM à partir du 2^{ème} renouvellement
Clauses d'indexation	En fonction de la valeur de l'indice Eurostat CPI	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	Renouvellement au dernier loyer indexé pour une durée de 15 ans dont 8 ans fermes	12 ans fermes

La durée résiduelle ferme des baux des Hôtels en Europe s'établit à 14,2 années contre 13,7 années au 31 décembre 2019.

3.2.7.4 Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir les sociétés mises en équivalence.

Détail des transactions avec les parties liées (en milliers d'euros)

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	531	0	11 938	Suivi des projets et investissements, Prêts, Honoraires Asset et Property
Euromed	Sociétés MEE	597	0	28 596	Prêts, Honoraires Asset et Property
Lénovilla	Sociétés MEE	359	0	19 939	Prêts, Honoraires Asset et Property
SCI Factor E et SCI Orianz	Sociétés MEE	125	259	17 269	Prêts, Honoraires Asset et Property

3.2.7.5 Rémunération des dirigeants de Covivio

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Dirigeants		
Avantages à court terme (fixe/variable)	3 307	3 171
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	140	101
Indemnités de rupture de contrat de travail		
TOTAL	3 446	3 272
Administrateurs		
JETONS DE PRÉSENCE	466	512

La part variable n'inclut pas la charge d'actions gratuites. Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2020, 41 511 actions gratuites (dont 29 748 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2023.

En cas de départ non volontaire, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants :

- Christophe Kullman (Directeur Général)
- Olivier Estève et Dominique Ozanne (Directeurs Généraux Délégués).

Cette indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté. Le bénéfice de cette indemnité sera subordonnée à deux conditions de performance (l'évolution de l'ANR et l'atteinte des performances cibles du bonus annuel), confère § 4.3.2.3.2.

3.2.7.6 Honoraires des Commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	Mazars				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 534	1 284	51%	44%	1 434	1 557	48%	53%	33	103	1%	3%
Emetteur	334	325	48%	47%	359	360	52%	53%				
Filiales intégrées globalement	1 041	882	51%	45%	991	1 027	49%	52%	70			4%
Filiales mises en équivalence	159	77	58%	28%	84	170	30%	61%	33	33	12%	12%
Services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	59	69	24%	18%	184	233	76%	59%	0	91	0%	23%
Emetteur	35	20	26%	20%	102	81	74%	80%				
Filiales intégrées globalement	24	49	23%	17%	82	152	77%	52%		91		31%
Filiales mises en équivalence												
TOTAL	1 593	1 353	49%	41%	1 618	1 790	50%	54%	33	194	1%	6%

(1) Les services autres que la certification des comptes réalisés au titre de l'exercice 2020 concernent le RSE (132 K€) et les autres opérations (111 K€).

3.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne

En conformité avec le §. 264 para.3, 264b HGB, Covivio a accordé sa garantie à certaines filiales de Covivio Holding, immatriculées en Allemagne, afin qu'elles puissent bénéficier d'une exemption d'audit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Nom de la société	Immatriculation	Nom de la société	Immatriculation
Covivio Holding GmbH	n.a.	Covivio Office VII GmbH	DE323303935
Covivio Office Holding GmbH	DE330759796	Covivio Office Berlin GmbH	DE327072645
Covivio Office AG	DE315913571	Covivio Groß-Berliner-Damm GmbH	DE327818834
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	DE319740870	Covivio Tino-Schwierzina 32 Grundbesitz GmbH	DE322098720
Covivio Office I GmbH	DE320537742	Covivio Technical Services I GmbH	n.a.
Covivio Office II GmbH	DE323303935	Covivio Technical Services II GmbH	DE325641950
Covivio Office III GmbH	DE323303919	Covivio Technical Services III GmbH	DE325641976
Covivio Office IV GmbH	DE323303927	Covivio Technical Services IV GmbH	DE325641984
Covivio Office V GmbH	DE323303902	Covivio Verwaltungs IV GmbH	DE325641941
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	DE332138839	Covivio Alexanderplatz GmbH	DE322706978

3.2.8 Informations sectorielles

3.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8

Le groupe Covivio détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue d'en retirer des loyers et de valoriser les actifs détenus. L'information sectorielle a été organisée autour de la nature des biens.

Les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Bureaux France : les actifs immobiliers de bureaux localisés en France
- Bureaux Italie : les actifs immobiliers de bureaux et commerces localisés en Italie
- Bureaux Allemagne : les actifs immobiliers de bureaux localisés en Allemagne détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Office Holding
- Hôtels en Europe : les murs d'exploitation essentiellement dans l'hôtellerie et les Murs et Fonds d'hôtels détenus par Covivio Hotels
- Résidentiel Allemagne : les actifs immobiliers de logement en Allemagne détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Immobilien SE.

Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le Management du groupe en vue de prendre des décisions en matière de ressource à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

Le secteur Autres regroupe des activités non significatives comme la location de parcs de stationnement et l'activité Résidentiel France.

Suite à l'acquisition en 2020 de la société Covivio Office, filiale de Covivio Office Holding, les actifs immobiliers de bureaux qui figuraient dans le secteur Résidentiel Allemagne au 31 décembre 2019 ont été transférés dans le secteur Bureaux Allemagne.

3.2.8.2 Immobilisations incorporelles

2019 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immobilisations incorporelles et goodwill	2 954	2 496	142 517	818	6	17 966	166 758
NET	2 954	2 496	142 517	818	6	17 966	166 758

2020 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immobilisations incorporelles et goodwill	6 174	811	135 281	1 048	111	16 781	160 207
NET	6 174	811	135 281	1 048	111	16 781	160 207

Les écarts d'acquisition ont été dépréciés de 7,3 M€ en lien avec les tests de pertes de valeur réalisés sur les actifs du portefeuille hôtelier Rock en Allemagne.

La variation des immobilisations incorporelles de + 3 M€ en Bureaux France est liée aux dépenses engagées dans le cadre d'un projet informatique.

La colonne « Autres » intègre les immobilisations détenues en concession (Délégations de Service Public) des sociétés de Parkings restantes.

3.2.8.3 Immobilisations corporelles

2019 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles d'exploitation	282 238	69 797	1 022 570	5 187	0	29 915	1 409 707
Autres Immobilisations	4 899	1 441	24 296	10 981	12	226	41 855
Immobilisations en cours	17 692	1 299	2 951	15 938	0	0	37 880
NET	304 829	72 537	1 049 817	32 106	12	30 141	1 489 442

2020 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles d'exploitation	206 842	77 280	1 002 747	28 897	5 821	26 408	1 347 995
Autres Immobilisations	5 120	2 060	24 772	12 485	913	255	45 605
Immobilisations en cours	22 806	3 460	3 973	18 141	9	0	48 389
NET	234 768	82 800	1 031 492	59 523	6 743	26 663	1 441 989

La variation des immobilisations corporelles (- 47,5 M€) correspond à l'acquisition d'une parcelle de terrain dans le secteur Hôtels en Europe (Alexanderplatz + 8,1 M€), à la modification de la valeur d'entrée de l'actif Hilton Dublin acquis en 2019 pour un montant net (- 7,2 M€), à l'entrée de périmètre de la société Covivio Office en Bureaux Allemagne (+ 7,8 M€ dont + 6,6 M€ de droits d'utilisation), et au transfert (- 80,4 M€) en Bureaux France de 2 actifs (dont l'actif Jean Goujon transféré en immeuble en développement - 140,6 M€ et l'actif Paris Laborde futur siège social de Covivio en immeuble d'exploitation

+ 60,2 M€). Elle correspond aussi à l'acquisition de matériel pour l'hôtel Plaza Nice du portefeuille Roco (+ 3,1 M€) et aux travaux de la période (+ 56,5 M€) sous déduction des dotations aux amortissements de la période.

Les travaux concernent notamment les actifs en coworking (+ 10,9 M€) dont Paris Gobelins (+ 10,6 M€) en Bureaux France, l'actif Nice Méridien (+ 7,5 M€) et l'actif Radisson Blue (4,2 M€) pour les Hôtels en Europe ainsi que les actifs du secteur Résidentiel Allemagne (+ 9,5 M€).

3.2.8.4 Immeubles de placement/immeubles destinés à être cédés

2019 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles de Placement	4 984 139	3 179 865	4 921 894	6 384 608	33 800	0	19 504 306
Actifs destinés à la vente	55 029	100 205	132 638	10 516	0	25 904	324 292
Immeubles en développement	868 320	379 269	9 930	0	76 057	0	1 333 576
TOTAL	5 907 488	3 659 339	5 064 462	6 395 124	109 857	25 904	21 162 174

2020 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles de Placement	4 778 934	2 972 811	5 001 696	6 830 679	1 328 177	0	20 912 297
Actifs destinés à la vente	236 960	32 661	50 955	13 028	0	1 784	335 388
Immeubles en développement	1 177 380	336 900	50 914	0	147 948	0	1 713 142
TOTAL	6 193 274	3 342 372	5 103 565	6 843 707	1 476 125	1 784	22 960 827

Dans les Bureaux France, la variation du patrimoine (6 193 M€ en 2020 contre 5 907 M€ en 2019) s'explique par la cession de 16 actifs (- 162,8 M€) dont Nanterre Respiro (- 79,8 M€) et Villeurbanne Le Patio (- 47 M€), la variation de juste valeur (+ 97,4 M€), les affectations en immeuble en développement de l'actif Jean Goujon (+ 145,9 M€) et en immeuble d'exploitation du futur siège social de Covivio (- 60,2 M€) et les travaux (+ 265,4 M€).

Dans les Bureaux Italie, la variation (- 317 M€) est liée aux cessions de 18 actifs (- 350,2 M€) dont Milan Cernaia (- 74 M€), Milan Principe Amédéo (- 71 M€) et Milan via Bernina (- 37,8 M€), à la variation de juste valeur (- 44,7 M€) atténuées par les travaux de la période (+ 77,9 M€). Un nouveau projet en développement a été lancé à Milan (Corso Italia + 61 M€) et quatre projets en développement ont été livrés pour 170,2 M€ (85,4 M€ Turin Corso Ferrucci, 43,3 M€ Milan The Sign A, Piazza Duca d'Aosta 16,1 M€, et Symbiosis – Edificio School 25,4 M€).

La progression en Résidentiel Allemagne (+ 448,6 M€) est liée principalement à l'effet des variations de valeurs des actifs (+ 413,7 M€), à la cession de la société Covivio Spree Wohnen 2 (- 137,6 M€) et aux acquisitions de sociétés porteuses d'actifs (+ 98,3 M€). Elle est liée aussi aux travaux (+ 104,8 M€), aux acquisitions de portefeuilles d'actifs à Dresde et Berlin (+ 20,4 M€),

aux cessions de la période (- 29 M€) et au transfert en immeuble d'exploitation d'un actif situé à Berlin (- 21,4 M€).

Dans les Bureaux Allemagne, la variation significative du patrimoine (+ 1 366,3 M€) est liée à l'entrée de périmètre d'un portefeuille d'actifs à Frankfurt, Düsseldorf, Munich et Hambourg (+ 1 255,9 M€) et des droits d'utilisation sur un bail emphytéotique (+ 13,9 M€), à l'acquisition d'actifs à Berlin (+ 25,2 M€), à l'acquisition d'une parcelle complémentaire de terrain dans le cadre du projet Alexanderplatz (+ 40,6 M€), à la variation de juste valeur des actifs (- 9,6 M€), aux travaux (+ 22,7 M€) et à l'effet du reclassement en immeuble en développement d'un stock de promotion immobilière situé à Berlin (+ 17,6 M€).

L'augmentation des Hôtels en Europe (+ 39,1 M€) est liée principalement à l'acquisition d'un portefeuille de 8 hôtels haut de gamme dans le centre-ville de grandes destinations touristiques européennes (+ 521,2 M€) et à l'acquisition des droits d'utilisation sur baux emphytéotiques (+ 19,6 M€), à la variation de juste valeur des actifs (- 330,2 M€) et des droits d'utilisation sur les baux emphytéotiques au Royaume-Uni (+ 1,3 M€), à la baisse de la Livre Sterling qui se traduit par une variation de change de (- 62,8 M€) et sous l'effet des cessions (- 153,2 M€). Elle correspond également à l'acquisition du droit au bail du terrain de l'hôtel Ibis à Strasbourg (+ 4,3 M€) et aux travaux (+ 37,8 M€).

3.2.8.5 Immobilisations financières

2019 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Prêts	64 678	0	65 791	10	0	93	130 572
Autres Actifs Financiers	652	5 610	27 200	8 928	0	1 714	44 104
Créances sur actifs financiers	0	83 824	58	501	0	0	84 383
Sous-total actifs financiers non courants	65 330	89 434	93 050	9 439	0	1 807	259 060
Participation dans les entreprises associées	153 905	13 879	206 531	0	0	0	374 316
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	219 235	103 313	299 581	9 439	0	1 807	633 375

2020 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Prêts	77 983	0	67 095	13	0	47	145 138
Autres Actifs Financiers	652	5 479	202	8 928	0	1 954	17 215
Créances sur actifs financiers	0	119 354	- 0	515	48	0	119 917
Sous-total actifs financiers non courants	78 635	124 833	67 297	9 456	48	2 001	282 270
Participation dans les entreprises associées	160 131	13 334	187 354	0	0	0	360 819
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	238 766	138 167	254 651	9 456	48	2 001	643 089

L'augmentation des immobilisations financières en Bureaux France s'explique par le transfert du prêt accordé à la société Lenovilla en prêt à long terme (+ 15 M€), le prêt accordé à la société Cœur d'Orly (- 2 M€), l'affectation du résultat 2019 des sociétés mises en équivalence (- 6,1 M€) et les résultats des sociétés mises en équivalence (+ 13 M€).

Les immobilisations financières du secteur Bureaux Italie augmentent sous l'effet d'une hausse des créances sur cessions (+ 34 M€) et des autres créances (+ 1 M€), de l'affectation du

résultat 2019 des sociétés mises en équivalence (- 1 M€) et du résultat des sociétés mises en équivalence (+ 0,5 M€).

L'augmentation des immobilisations financières des Hôtels en Europe s'explique principalement par la hausse des prêts (+ 1 M€), le solde du dépôt (- 27 M€) suite à l'acquisition d'hôtels en Italie, République Tchèque et Hongrie, l'affectation du résultat 2019 des sociétés mises en équivalence (- 5,7 M€) et les résultats des sociétés mises en équivalence (- 13,5 M€).

3.2.8.6 Contribution aux capitaux propres

2019 – (En milliers d'euros)	Bureaux France et Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Capitaux propres part du groupe avant élimination titres	7 136 710	1 422 444	2 056 612	- 193	1 089 534	11 705 107
Élimination des titres	0	- 1 110 485	- 1 025 967		- 1 271 009	- 3 407 461
Capitaux propres part du groupe	7 136 710	311 959	1 030 645	- 193	- 181 475	8 297 646
Intérêts non contrôlants	801 736	2 070 514	1 186 198	17	2 233	4 060 698
CAPITAUX PROPRES	7 938 446	2 382 473	2 216 843	- 176	- 179 242	12 358 343

2020 – (En milliers d'euros)	Bureaux France et Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Capitaux propres part du groupe avant élimination titres	7 375 206	1 273 968	3 305 700	681 846	- 45 404	12 591 316
Élimination des titres	0	- 1 196 093	- 2 046 830	- 678 759	- 87 432	- 4 009 114
Capitaux propres part du groupe	7 375 206	77 875	1 258 870	3 087	- 132 836	8 582 202
Intérêts non contrôlants	822 849	1 835 344	1 314 012	11 582	2 169	3 985 956
CAPITAUX PROPRES	8 198 055	1 913 219	2 572 882	14 669	- 130 667	12 568 158

Suite à la distribution du dividende en actions, la participation de Covivio dans Covivio Hotels a augmenté de 85 M€. Au 31 décembre 2020, la société Covivio Holding du secteur Autres a été reclassée dans le secteur Résidentiel Allemagne (- 539 M€).

3.2.8.7 Passifs financiers

2019 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Total emprunts LT portant intérêts	2 653 027	1 546 847	2 533 765	2 338 181	0	0	9 071 820
Total emprunts CT portant intérêts	1 675 299	25 825	49 051	65 563	0	8	1 815 746
TOTAL EMPRUNTS LT & CT	4 328 326	1 572 672	2 582 816	2 403 744	0	8	10 887 566

2020 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Total emprunts LT portant intérêts	3 106 896	1 650 411	2 680 705	2 523 517	497 562	0	10 459 091
Total emprunts CT portant intérêts	1 330 827	225 785	228 552	50 373	1 475	2	1 837 014
TOTAL EMPRUNTS LT & CT	4 437 723	1 876 196	2 909 257	2 573 890	499 037	2	12 296 105

En 2020, une partie de la dette bancaire non gagée des Bureaux France a été réallouée au secteur Bureaux Italie (+ 336 M€).

3.2.8.8 Instruments dérivés

2019 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Dérivés actifs	52 519	4	16 849	8 114	0	- 0	77 486
Dérivés Passifs	193 742	24 285	105 875	41 939	0	0	365 842
INSTRUMENTS FINANCIERS NETS	141 224	24 281	89 026	33 825	0	0	288 356

2020 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Dérivés actifs	59 293	0	39 848	238	0	- 0	99 379
Dérivés Passifs	199 063	27 658	145 998	53 926	2 363	0	429 008
INSTRUMENTS FINANCIERS NETS	139 770	27 658	106 150	53 688	2 363	0	329 630

Les instruments financiers nets en Bureaux Allemagne sont relatifs à la mise à la juste valeur des dettes à taux fixe à la date d'acquisition selon IFRS 3, amortie linéairement sur leur durée résiduelle.

3.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel

Pour répondre à la norme IFRS 12, § B11, les transactions inter secteur, notamment les honoraires de gestion, sont présentées distinctement dans cette présentation.

(En milliers d'euros) – 2019	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Intercos Inter-Secteur	31/12/2019
Loyers	257 409	201 817	1 070	245 418	250 728	5 012	- 134	961 320
Charges locatives non récupérées	- 9 313	- 20 516	- 24	- 2 426	- 3 308	- 1 374	- 46	- 37 007
Charges sur Immeubles	- 8 080	- 7 849	0	- 8 522	- 19 623	- 652	13 775	- 30 951
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 1 913	- 653	- 17	30	- 1 946	- 51	0	- 4 550
Loyers nets	238 103	172 799	1 029	234 501	225 851	2 935	13 595	888 813
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	5 132	0	0	69 920	0	1	0	75 053
Résultat des autres activités	1 219	0	- 51	29	5 971	9 657	0	16 825
Revenus de gestion et d'administration	23 738	5 791	0	15 590	5 435	9 941	- 37 477	23 018
Frais liés à l'activité ⁽¹⁾	- 1 942	- 1 040	- 127	- 6 650	- 2 160	- 186	4 638	- 7 467
Frais de structure	- 38 058	- 21 173	- 409	- 21 010	- 44 070	- 14 300	11 611	- 127 409
Coûts de fonctionnement nets	- 16 262	- 16 422	- 536	- 12 071	- 40 795	- 4 545	- 21 228	- 111 859
Amortissements des biens d'exploitation	- 10 558	- 2 051	0	- 42 285	- 2 553	- 7 557	0	- 65 004
Variation nette des provisions et autres	- 29	1 815	- 15 341	24 291	202	1 821	71	12 830
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	217 605	156 141	- 14 899	274 385	188 676	2 312	- 7 562	816 658
Résultat net des immeubles en stock	- 751	- 5 624	0	0	436	152	0	- 5 787
Résultat des cessions d'actifs	3 302	- 23 748	0	4 123	11 124	- 1 297	7 562	1 066
Résultat des ajustements de valeurs	231 040	- 9 617	15 282	250 405	517 420	- 896	0	1 003 634
Résultat de cession de titres	0	3	0	4 101	3 032	588	0	7 724
Résultat des variations de périmètre	- 135	- 1 392	- 113	- 14 955	- 5 572	- 88	0	- 22 255
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	451 061	115 763	270	518 059	715 116	771	0	1 801 040
Coût de l'endettement financier net ^{(2) (3)}	- 55 184	- 38 978	- 426	- 63 077	- 51 110	- 857	0	- 209 632
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	- 93	- 47	0	- 12 886	- 10	- 490	0	- 13 526
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 86 705	- 35 594	0	- 51 412	- 22 672	- 0	0	- 196 383
Actualisation et résultat de change ⁽³⁾	- 207	0	0	- 496	0	0	0	- 703
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	- 522	- 5 360	0	- 3 612	- 1 157	5	0	- 10 646
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	11 323	- 2 380	0	20 359	0	0	0	29 301
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	319 673	33 404	- 156	406 934	640 167	- 571	0	1 399 450
Impôts différés	0	- 18 314	12	- 2 200	- 93 129	- 9	0	- 113 640
Impôts sur les sociétés	- 191	- 411	- 32	- 12 808	- 10 001	- 552	0	- 23 995
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	319 482	14 679	- 176	391 925	537 037	- 1 132	0	1 261 815
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	- 52 286	- 30 686	- 17	- 239 560	- 192 177	- 102	0	- 514 828
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	267 196	- 16 007	- 193	152 365	344 860	- 1 235	0	746 987

(1) Les frais de développement (non immobilisables) qui figuraient sur une ligne distincte du compte de résultat au 31 décembre 2019 pour - 1 819 K€ sont désormais inclus dans le poste Frais liés à l'activité.

(2) Le résultat des sociétés non consolidées qui figurait sur une ligne distincte du compte de résultat au 31 décembre 2019 pour 4 K€ est désormais inclus dans le poste Coût de l'endettement financier net.

(3) Les produits et pertes de change inclus dans le poste Coût de l'endettement financier net au 31 décembre 2019 pour un montant net de - 530 K€ sont désormais inclus dans la ligne Actualisation et résultat de change.

Le résultat net de la période – part du groupe de l'activité Résidentiel Allemagne s'établissait à 344 667 K€ au 31 décembre 2019 publié. Ce résultat intégrant une quote-part de résultat d'activité Bureaux non suffisamment significative pour être

présentée distinctement. Suite à l'acquisition d'un portefeuille de bureaux en 2020, un nouveau secteur a été créé. Les données 2019 ont été ventilées entre Résidentiel Allemagne pour 344 860 K€ et Bureaux Allemagne pour - 193 K€.

(En milliers d'euros) - 2020	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Intercos Inter-Secteur	31/12/2020	
Loyers	237 467	172 007	49 784	151 296	256 098	403	- 219	866	836
Charges locatives non récupérées	- 10 502	- 17 460	- 5 045	- 1 586	- 1 694	- 194	- 8	- 36	489
Charges sur Immeubles	- 8 267	- 4 886	- 1 904	- 2 339	- 19 394	- 186	7 587	- 29	389
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 1 252	- 4 365	- 1 416	- 14 462	- 3 471	84	0	- 24	882
Loyers nets	217 446	145 296	41 419	132 909	231 539	107	7 360	776	076
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	5 422	282	0	7 943	0	2	0	13	649
Résultat des autres activités	1 611	0	312	26	19 012	5 474	1	26	436
Revenus de gestion et d'administration	15 603	2 975	1 232	13 755	5 698	8 900	- 32 472	15	691
Frais liés à l'activité	- 1 988	- 624	- 1 128	- 12 500	- 1 528	- 132	11 222	- 6	678
Frais de structure	- 36 061	- 18 191	- 7 181	- 20 455	- 43 809	- 13 058	13 233	- 125	522
Coûts de fonctionnement nets	- 22 446	- 15 840	- 7 077	- 19 200	- 39 639	- 4 290	- 8 017	- 116	509
Amortissements des biens d'exploitation	- 9 588	- 2 899	- 953	- 42 296	- 3 246	- 8 342	0	- 67	324
Variation nette des provisions et autres	64	- 142	- 721	3 238	36	1 387	526	4	388
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	192 509	126 697	32 980	82 620	207 702	- 5 662	- 130	636	716
Résultat net des immeubles en stock	36	- 4 346	0	0	846	42	0	- 3	422
Résultat des cessions d'actifs	6 755	- 8 655	- 9	- 1 263	1 826	- 3	130	- 1	219
Résultat des ajustements de valeurs	97 444	- 45 610	- 9 700	- 327 627	413 707	- 25	0	128	189
Résultat de cession de titres	0	322	0	- 92	11 915	0	0	12	145
Résultat des variations de périmètre	- 3 914	- 18	- 8 362	- 3 802	0	0	0	- 16	096
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	292 830	68 390	14 909	- 250 163	635 996	- 5 648	0	756	314
Coût de l'endettement financier net	- 32 864	- 24 493	- 6 985	- 58 204	- 49 818	- 9	0	- 172	373
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	- 61	- 27	- 512	- 13 009	- 6	- 415	0	- 14	030
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 29 292	- 14 308	712	- 46 018	- 26 584	0	0	- 115	491
Actualisation et résultat de change	- 353	0	0	264	0	0	0	- 89	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	0	- 288	0	- 207	- 675	0	0	- 1 170	
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	13 198	501	0	- 13 509	0	0	0	189	
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	243 458	29 775	8 124	- 380 847	558 913	- 6 072	0	453	351
Impôts différés	0	- 11 344	- 3 950	59 557	- 70 131	82	0	- 25	786
Impôts sur les sociétés	87	- 376	- 253	- 13 278	- 21 168	- 323	0	- 35	311
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	243 545	18 055	3 921	- 334 567	467 614	- 6 313	0	392	255
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	- 28 370	- 23 978	- 1 215	188 092	- 167 066	49	0	- 32	488
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	215 174	- 5 923	2 706	- 146 474	300 548	- 6 264	0	359	767

3.2.9 Événements postérieurs à la clôture

Néant

3.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823 9 et R. 823 7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
<p>Compte tenu de l'activité du groupe Covivio, la juste valeur des immeubles de placement représente 83 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2020, soit 22,6 milliards d'euros. Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.</p> <p>La note 3.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants.</p> <p>La valorisation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants des experts indépendants sur la base de données transmises par la direction.</p> <p>De plus, le contexte de la crise mondiale liée à la Covid-19 créé une incertitude sur les estimations retenues pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.</p> <p>Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu, et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation des immeubles de placement.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par votre groupe.</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe ; ● prendre connaissance des instructions que votre groupe a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre groupe ; ● examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ; ● analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives, en les comparant, dans le contexte de la crise mondiale liée à la Covid-19, aux données de marché disponibles ; ● nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant en faisant appel à nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ; <p>rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes.</p>

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra financière prévue par l'article L. 225 102 1 du code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823 10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Conformément au III de l'article 222-3 du règlement général de l'AMF, la direction de votre société nous a informés de sa décision de reporter l'application du format d'information électronique unique tel que défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021. En conséquence, le présent rapport ne comporte pas de conclusion sur le respect de ce format dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par votre assemblée générale du 22 mai 2000 pour le cabinet MAZARS et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2020, le cabinet MAZARS était dans la vingt-et-unième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la huitième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823 10 1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.



Rapport au Comité d'Audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822 10 à L. 822 14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 1er mars 2021

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2020

3.4 Comptes individuels au 31 décembre 2020	334	3.5.4 Notes sur le compte de résultat	355
3.4.1 Bilan	334	3.5.4.1 Résultat d'exploitation	355
3.4.2 Compte de Résultat	336	3.5.4.2 Résultat Financier	357
3.5 Annexes aux comptes individuels	338	3.5.4.3 Résultat Exceptionnel	360
3.5.1 Événements significatifs de l'exercice	338	3.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices	361
3.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement	338	3.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	361
3.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers	338	3.5.4.6 Dépenses non déductibles fiscalement	361
3.5.1.3 Mouvements de titres de participations	338	3.5.5 Engagements hors bilan	362
3.5.1.4 Simplification des structures	339	3.5.5.1 Engagements donnés	362
3.5.1.5 Contrôle fiscal	339	3.5.5.2 Engagements reçus	364
3.5.1.6 Augmentation de Capital social	339	3.5.6 Renseignements divers	364
3.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire	339	3.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice	364
3.5.1.8 Pandémie	339	3.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion	364
3.5.1.9 Principaux indicateurs	339	3.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées	365
3.5.2 Principes, règles et méthodes comptables	340	3.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées 2020	365
3.5.2.1 Immobilisations incorporelles	340	3.5.6.5 Actions Gratuites	365
3.5.2.2 Immobilisations corporelles	340	3.5.6.6 Filiales et participations	366
3.5.2.3 Immobilisations financières	341	3.5.6.7 Activité de la société en matière de recherche et développement	372
3.5.2.4 Créances clients et comptes rattachés	341	3.5.6.8 Événements post-clôture	372
3.5.2.5 Instruments dérivés	341	3.5.6.9 Résultats de la société des 5 derniers exercices	373
3.5.2.6 Provisions pour risques et charges	341	3.5.6.10 Délai de paiement des fournisseurs et clients en €	374
3.5.2.7 Indemnités de départ à la retraite	342	3.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	376
3.5.2.8 Provisions pour risques et charges financières :	342		
3.5.2.9 Emprunts, dettes et emprunt obligataire	342		
3.5.2.10 Charges à répartir	342		
3.5.2.11 Prime de remboursement d'emprunt obligataire	342		
3.5.2.12 Chiffre d'affaires	342		
3.5.3 Explications des postes du bilan	343		
3.5.3.1 Actif Immobilisé	343		
3.5.3.2 Actif Circulant	349		
3.5.3.3 Capitaux Propres	350		
3.5.3.4 Provisions	351		
3.5.3.5 Dettes	352		

3.4 Comptes individuels au 31 décembre 2020

3.4.1 Bilan

Actif

(En milliers d'euros)	Note 3.5.3	31/12/2020 Brut	Amortis- sements & Provisions	Net	31/12/2019 Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2020 ⁽¹⁾	Dt Net Établissement Italien 31/12/2019
Immobilisations incorporelles :	1.1	17 802	11 720	6 082	3 605	324	759
Frais d'établissement							
Logiciels, droits et valeurs similaires		13 817	11 720	2 097	2 930	324	759
Fonds commercial							
Immobilisations incorporelles en cours		3 985		3 985	675		
Immobilisations corporelles :	1.1	2 136 402	259 485	1 876 917	2 222 079	1 465 298	2 159 028
Terrains		757 913	5 681	752 232	849 209	632 224	850 125
Constructions		1 324 557	245 293	1 079 264	1 308 300	832 207	1 307 902
Autres		39 110	7 655	31 455	32 722	867	1 001
Immobilisations corporelles en cours		14 821	856	13 966	31 848		
Avances et acomptes							
Immobilisations financières :		6 641 640	181 438	6 460 203	5 437 562	908 084	875 640
Participations	1.2	5 110 687	176 814	4 933 873	4 159 433	859 203	826 366
Créances rattachées à des participations					37 176		
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille							
Autres titres immobilisés	1.4	71 281	1 296	69 984	69 108	48 881	49 275
Prêts	1.3	1 459 593	3 327	1 456 266	1 171 767		
Autres		79		79	78		
Total I – Actif Immobilisé	1	8 795 844	452 643	8 343 201	7 663 246	2 373 706	3 035 427
Stocks et encours		45 677	28 722	16 955	19 505	16 955	19 854
Avances et acomptes versés							
Créances d'exploitation :	2.1	363 424	37 835	325 589	460 540	160 562	69 152
Créances Clients et Comptes rattachés		44 925	21 634	23 291	29 479	13 019	7 714
Comptes courants et autres créances		318 498	16 201	302 297	431 061	147 543	61 438
Valeurs mobilières de placement :	2.2	587 856	1 371	586 485	635 408	0	0
Actions propres		16 241	1 369	14 873	11 469		
Comptes à terme et autres titres		571 615	2	571 612	623 939		
Disponibilités		390 110		390 110	341 844	37 871	31 627
Charges constatées d'avance et comptes de régularisation	2.3	100 077		100 077	95 980	861	1 088
Instruments de trésorerie	2.3	888		888	918		
Total II – Actif Circulant	2	1 488 032	67 927	1 420 104	1 554 196	216 249	121 721
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2.3	13 671		13 671	14 371	5 234	13 313
Primes de remboursement des emprunts (IV)		10 275		10 275	8 963		
Écart de conversion Actif (V)							
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		10 307 821	520 570	9 787 251	9 240 776	2 595 189	3 170 461

(1) Les données de l'établissement italien correspondent aux comptes individuels de l'établissement permanent auxquels sont appliqués les retraitements d'harmonisation pour mise en conformité avec les règles comptables françaises (annulation de la reconnaissance des impôts différés, harmonisation des méthodes sur la reconnaissance des loyers...) A noter qu'au 31/12/20, l'établissement Italien avait procédé à une réévaluation comptable de ces immeubles mais qu'en application de l'article 214-27 du PCG, cette réévaluation a été annulée dans les comptes du sous-ensemble Covivio.

Bilan Passif

(En milliers d'euros)	Note 3.5.3	31/12/2020	31/12/2019	Dt Établissement Italien 31/12/2020	Dt Établissement Italien 31/12/2019
Capitaux Propres :		4 507 363	4 227 412		0
Capital [dont versé 261 660 K€]		283 633	261 660		
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 140 277	3 882 299		
Écarts de réévaluation		83 453	83 453		
Réserves et report à nouveau:		29 858	90 127		0
Réserve légale		28 322	26 126		
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables			46		
Autres					
Report à nouveau		1 537	63 955		
Résultat de l'exercice		318 811	293 941	- 15 926	0
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		33 964	33 773		
Total I – Capitaux Propres	3	4 889 996	4 645 252	- 15 926	0
Autres Fonds Propres					
Produit des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
Total I bis – Fonds Propres		0	0		0
Provisions pour risques		12 533	12 713	5 431	5 409
Provisions pour charges		4 023	3 319	569	3 508
Total II – Provisions pour Risques et Charges	4	16 556	16 033	6 000	8 917
Dettes					
Dettes financières :	5	4 757 633	4 411 634	949 471	1 334 491
Emprunts obligataires convertibles	5.1	200 735	200 734	200 735	200 734
Autres emprunts obligataires		2 845 629	2 525 313	734 173	734 198
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾		1 484 764	1 365 475		380 239
Comptes courants et dettes financières diverses		226 505	320 112	14 563	19 320
Avances et acomptes reçus :		3 869	3 420		146
Dettes d'exploitation :		38 057	57 175	24 033	19 386
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		25 376	26 762	20 976	16 677
Dettes fiscales et sociales		12 681	30 413	3 057	2 708
Dettes diverses :		22 401	38 806	16 377	14 797
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		9 639	15 844	6 703	11 477
Autres		12 762	22 963	9 675	3 320
Instruments de trésorerie	5.2	30 281	37 534		
Produits constatés d'avance		28 459	30 922	3 259	5 013
Total III – Passif Circulant		4 880 700	4 579 491	993 141	1 373 833
Écarts de conversion Passif (IV)					
Compte de Liaison des Établissements				1 611 974	1 787 711
TOTAL GÉNÉRAL (I+I BIS+II+III+IV)		9 787 251	9 240 776	2 595 189	3 170 461

(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques

44

374

3.4.2 Compte de Résultat

(En milliers d'euros)	Note 3.5.4	31/12/2020	31/12/2019	Dont Établissement Italien 31/12/2020	Dont Établissement Italien 31/12/2019
Produits d'exploitations					
Ventes de marchandises		1 405	955	1 405	955
Production vendue [biens et services]		161 043	191 750	82 465	108 474
Montant net du chiffre d'affaires	1.1	162 448	192 705	83 870	109 429
Production stockée		3 618	2 862	3 618	2 862
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1.2	11 083	11 137	5 000	6 922
Autres produits		194	70	44	65
Total I – Produits d'exploitations	1	177 344	206 773	92 532	119 278
Charges d'exploitations					
Achats – Marchands de biens		3 618	2 862	3 618	2 862
Variation de stocks – Marchands de biens		1 270	3 050	1 270	3 050
Autres achats et charges externes		44 486	53 268	18 852	31 094
Impôts, taxes et versement assimilés		17 549	21 131	10 573	13 003
Salaires et traitements		23 514	21 529	5 979	4 915
Charges sociales		10 054	10 056	1 518	1 456
Dotations aux amortissements et aux provisions :					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		59 414	75 468	43 603	55 432
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		49 576	48 912	44 167	47 849
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		8 637	3 532	7 816	3 169
Pour risques et charges : dotations aux provisions		3 852	5 193	2 836	2 671
Autres charges		5 375	4 436	3 457	3 053
Total II – Charges d'exploitations	1.3	227 344	249 437	143 690	168 555
1. Résultat d'exploitation (I-II)	1	- 50 000	- 42 664	- 51 158	- 49 277
Produits financiers					
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice ou perte transférée III					
Pertes ou bénéfice transféré IV					
De participation	2.1	318 271	499 638	36 526	54 871
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		11 118	8 745	4	6
Autres intérêts et produits assimilés		46 568	38 158	636	4 124
Bonis de Fusion	2.2	38 839	3 743	3 100	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	19 748	41 033	538	531
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
Total V – Produits financiers	2	434 544	591 318	40 805	59 532
Charges financières					
Dotations aux amortissements et aux provisions		19 581	171 854	504	25 142
Intérêts et charges assimilées		118 732	154 891	33 781	42 267
Malis de fusion	2.2	199	0		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		3 335	1 823		
Total VI – Charges financières	2	141 847	328 568	34 285	67 409

(En milliers d'euros)	Note 3.5.4	31/12/2020	31/12/2019	Dont Établissement Italien 31/12/2020	Dont Établissement Italien 31/12/2019
2. Résultat financier (V-VI)	2	292 698	262 750	6 519	- 7 877
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		242 523	220 086	- 44 639	- 57 154
Produits exceptionnels					
Sur opérations de gestion		240	306	43	0
Sur opérations en capital		461 468	692 702	319 944	342 617
Reprises sur provisions et transferts de charges		229	3 176	0	3 088
Total VII – Produits exceptionnels	3	461 937	696 185	319 987	345 705
Charges exceptionnelles					
Sur opérations de gestion		671	40	133	2
Sur opérations en capital		384 831	619 212	291 356	355 236
Dotations aux amortissements et aux provisions		191	361		
Total VIII – charges exceptionnelles	3	385 692	619 614	291 489	355 238
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	3	76 245	76 571	28 498	- 9 534
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	309	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	4	- 43	2 406	- 214	2 291
Total des produits (I+III+V+VII)		1 073 825	1 494 276	453 324	524 515
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		755 014	1 200 335	469 250	593 493
BÉNÉFICE OU PERTE		318 811	293 940	- 15 926	- 68 978

3.5 Annexes aux comptes individuels

3.5.1 Événements significatifs de l'exercice

3.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement

Covivio poursuit son activité de développement d'immeubles et a livré l'école A. DUCASSE à Meudon soit une surface de 5 100 m² pour un montant de 20 705 K€.

L'établissement Italien a livré des actifs en développement pour un montant total de 101 520 K€ (85,3 M€ sur la zone de symbiosis à Milan dont 25,7 M€ concernant l'école de symbiosis et 16,2 M€ sur l'immeuble Duca D'Aosta). Par ailleurs un nouveau projet (Corso Italia, 61 M€) est venu alimenter le pipeline de développement.

3.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent les actifs suivants :

(En milliers d'euros)	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-19
Ventes :				
Respiro Nanterre	39 249	79 511	40 263	79 800
Nancy Grand Cœur	16 023	25 021	8 998	23 200
COVIVIO FRANCE	55 272	104 532	49 261	103 000
Milano – via Bernina	25 329	38 051	12 722	37 857
Varese – via Volta	15 000	15 000	0	15 000
Bologna – via delle Lame	12 814	14 100	1 286	14 100
Montenero di Bisaccia – CC Costaverde	6 723	3 586	- 3 137	6 723
Vigevano – CC Il Ducale	21 480	11 618	- 9 862	21 480
Roma – via Baldovinetti Edif. D	946	1 130	184	960
Roma – via Baldovinetti Edif. E	3 622	2 800	- 822	3 675
Roma – via Baldovinetti Edif. C	848	670	- 178	860
Cinisello Balsamo – via Lombardia – via Testi	3 890	1 850	- 2 040	4 000
Milano – via Principe amedeo (servitù)	0	35	35	0
Milano – via Cernaia	65 784	94 300	28 516	74 100
Bologna – via Galliera	1 075	1 100	25	1 075
Milano – via Principe amedeo	63 197	85 137	21 941	69 100
Milano – via Scarsellini	59 024	49 088	- 9 936	62 900
COVIVIO ITALIE	279 732	318 465	38 733	311 830
COVIVIO	335 003	422 997	87 994	414 830

3.5.1.3 Mouvements de titres de participations

Variation des taux de détention des filiales

- Suite à l'option du paiement du dividende de Covivio Hotels en actions, Covivio a obtenu 5 054 834 actions Covivio Hotels pour un montant de 81 231 K€. Par ailleurs, Covivio a acquis 239 087 titres pour un montant de 4 375 K€.

Le taux de détention dans la société Covivio Hotels est passé de 43,22 % à 43,46 %.

Autres mouvements sur titres

- Covivio a participé à une augmentation Capital-Réserve dans sa filiale en Allemagne Covivio Office Holding GMBH pour un montant de 678 734 K€ ; suite au lancement d'une Offre Publique d'Achat en février 2020, Covivio a acquis 99,77 % des titres de Godewind Immobilier, foncière cotée spécialisée dans l'immobilier de bureaux en Allemagne. Le prix d'acquisition est de 6,40 € par titre, soit 691 M€. La société est sortie de la cote allemande le 14 mai 2020. Elle a été renommée Covivio Office. Covivio Office détient un patrimoine de 1,3 Mds € constitué de 10 immeubles de bureaux (290 000 m²), situés à Francfort (40% du patrimoine), Düsseldorf (28%), Hambourg (24%) et Munich (8%). Cette opération a permis un renforcement notable de nos activités en Bureaux Allemagne.
- Covivio a racheté la participation détenue par Nexity dans la SCCV Chartres Avenue de Sully, son taux de détention est désormais passé à 100 %.

3.5.1.4 Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2020 afin de simplifier la structure du groupe.

Filiales concernées	nature et date de l'opération	Objet de la société
SCI 8 rue Marcel Paul	TUP le 30/06/2020 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion des biens et droits immobiliers situés au 8 rue Marcel Paul – 86000 POITIERS.
Covivio Attività Immobiliari 1	TUP le 31/08/2020 sans effet rétroactif fiscal	Location de propriétés ; construction, achat et gestion de propriétés locatives
SCI 35 - 37 rue Louis Guérin	TUP le 31/12/2020 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion des biens et droits immobiliers situés au 35/37 rue Louis Guérin - 69100 VILLEURBANNE.

3.5.1.5 Contrôle fiscal

Covivio a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2012 et 2013. Après dégrèvement, la société est redevable d'un montant de 0,2 M€ qu'elle a payé en 2018. Nonobstant, la société conteste le bien-fondé de ce redressement et a saisi le Tribunal Administratif qui a rejeté la demande.

Covivio maintient sa position et se saisit de la Cour Administrative d'appel de Versailles.

Sur la base de l'analyse des conseils effectuée en 2018, ce litige n'a pas été provisionné. Ce litige reste toujours en cours en 2020.

En date du 1^{er} septembre 2020, Covivio a réceptionné un avis de vérification de comptabilité portant sur les exercices 2017 à 2019.

Le contrôle a débuté le 15 septembre 2020 et reste en cours au 31 décembre 2020.

Covivio Établissement Italien

Pour rappel, le 17 avril 2012, suite à la décision de justice, l'Administration Fiscale Italienne a remboursé la créance portée par Beni Stabili relative au litige Comit Fund (principal : 58,2 M€ et intérêts : 2,3 M€). En avril 2012, l'Administration a fait appel devant la cour de cassation de cette décision. La Cour de Cassation a confirmé la position de l'administration le 18 décembre 2015.

Le litige avec l'administration fiscale est soldé du fait du paiement d'une somme de 55 M€. La provision comptabilisée en 2015 à hauteur de 56,2 M€ a été reprise au 31 décembre 2016.

Comit Fund et Beni Stabili n'avaient pas conclu d'accord commun entérinant définitivement le fait que paritairement ils supportaient chacun le coût de ce redressement. Une procédure arbitrale au civil engagée par Comit Fund est venue confirmer la prise en charge du litige par chacune des parties à hauteur de 50%, conformément aux paiements qui avaient été effectués. Comit Fund a interjeté appel, en janvier 2019, de la décision arbitrale venue mettre un terme au litige. En mars 2020, la Cour d'appel a confirmé la décision, Comit Fund conteste ce jugement et s'est pourvu devant la Cour suprême. Sur la base d'analyse de nos conseils, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2020.

3.5.1.9 Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

(En milliers d'euros)	2020	2019
Total du bilan	9 787 251	9 240 776
Chiffre d'affaires	162 448	192 705
Dividendes reçus des filiales	318 271	499 638
Charges financières	141 847	328 568
Bénéfice de l'exercice	318 811	293 940

3.5.1.6 Augmentation de Capital social

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

- création de 139 103 titres, dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites, pour une valeur nominale de 417 309 € ;
- création de 7 185 223 titres, dans le cadre du versement du dividende en actions pour une valeur nominale de 21 555 669 €.

Le capital s'élève à 283 632 696 € au 31 décembre 2020 contre 261 659 718 € au 31 décembre 2019 soit une augmentation de 21 972 978 €. Il est composé de 94 544 232 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 283 632 696 €.

Au 31 décembre 2020, la société détient 264 270 actions propres.

3.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

En 2020, Covivio a émis un nouvel emprunt obligataire à échéance 2030 de 500 M€ et a procédé au remboursement de 180 M€ de l'emprunt émis en 2013. Par ailleurs, des tirages sur les lignes de crédit et billets de trésorerie ont été effectués pour un montant total de 118,5 M€.

Les emprunts de l'établissement Italien s'élèvent à 934,9 M€

3.5.1.8 Pandémie

Compte tenu de la taille de nos locataires et la nature des baux immobiliers (fixe), la crise liée au COVID 19 n'a pas eu de fortes incidences sur notre activité de Bureaux France. En revanche l'établissement italien a enregistré quelques défaillances de paiement principalement sur des locataires de taille plus réduite qu'en France. Cela se traduit principalement dans les comptes clos au 31.12.2020, par un niveau de dépréciation de créances clients plus élevé que par le passé. Au 31 décembre 2020 il n'existe pas d'impayés significatifs non dépréciés.

3.5.2 Principes, règles et méthodes comptables

Covivio est la société mère du groupe Covivio qui établit des comptes consolidés selon les normes IFRS.

Covivio est consolidée par mise en équivalence par la société Delfin.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les annexes sont établies conformément au règlement de l'ANC 2014-03 publié par l'arrêté du 8 septembre 2014 et suivants en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices ;
- et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Durées d'amortissements des immobilisations en fonction de leur nature (logement ou bureau) :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	60 et 80 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 et 40 ans
Installations générales et techniques	L	20 et 25 ans
Agencements	L	10 ans

Ces durées sont impactées en fonction des coefficients de vétusté appliqués à chaque immeuble.

Détail des autres immobilisations corporelles	Mode	Durée
Installations, agencements divers	L	10 ans
Matériel informatique	L	5 ans
Matériel de bureau	L	10 ans

À chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Une indication objective de perte de valeur est caractérisée dès lors que la Valeur d'Expertise est inférieure à au moins 150 k€ de la valeur nette comptable. Cependant même si cet écart est inférieur à 150 k€, une dépréciation sera comptabilisée dès lors que la Valeur d'Expertise a été inférieure à la valeur nette comptable pendant plus de 2 années consécutives.

Lorsque naît une dépréciation, elle sera suivie et comptabilisée sans condition de seuil.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1^{er} janvier 2005.

3.5.2.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les logiciels sont amortis linéairement et principalement sur une durée de 3 ans. Les logiciels acquis suite au déménagement du siège social au Divo sont amortis sur une durée de 10 ans

3.5.2.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires, ou à leur valeur d'apport.

La société n'a pas opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunt dans le coût d'entrée des immobilisations.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FSIF en fonction du type d'actif.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état d'appartements ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier et les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

3.5.2.3 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité. À la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'Actif triple Net Réévalué publié.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

Des malis techniques de fusion ont été constatés lors de fusions passées de Bail Investissement en 2006, AKAMA en 2011 et FR IMMO en 2013 dans Covivio sur la base de la valeur des actifs apportés. Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, une dépréciation sur ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins-value latente entre la valeur d'expertise et la VNC à la clôture de chaque exercice.

L'évolution du traitement comptable des malis suite au règlement n° 2015-06 de l'ANC modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 01/01/2016.

Depuis 2016, le mali technique fait l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents :

- mali de fusion sur actifs incorporels ;
- mali de fusion sur actifs corporels ;
- mali de fusion sur actifs financiers ;
- mali de fusion sur actifs circulants.

3.5.2.4 Créances clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable

Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des dépréciations, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- pour les locataires présents :
 - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance,
 - 50% du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance,
 - 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance ou concernant un locataire sorti.
- pour les locataires sortis :
 - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance,
 - 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance.

Pour les clients tertiaires, les créances et les dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

3.5.2.5 Instruments dérivés

Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2015-05 du 2 juillet 2015 sur les instruments financiers à terme et les opérations de couverture est applicable de manière obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017.

Dans ce cadre, Covivio utilise uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les *Swaps*, les *Caps*, les tunnels d'options (achat de *Cap* et vente de *Floor*) notamment à des fins de couverture dynamique du risque de taux, de façon globale, existant sur ses emprunts à taux fixes.

Par conséquent, dans les comptes individuels de Covivio, les instruments couvrant la dette de Covivio sont qualifiés de couverture et ceux couvrant les emprunts de filiales sont à considérer comme des dérivés en position ouverte isolée, des situations de surcouvertures peuvent également se présenter temporairement dans le cadre de la gestion dynamique des couvertures.

Concernant les instruments qualifiés de couvertures :

- ils ne sont pas constatés dans les états financiers mais présentés dans les engagements hors bilan ;
- le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charges ou en produits financiers de l'exercice ;
- les primes payées ou reçues sur les couvertures à la mise en place sont amorties en résultat sur la durée des couvertures ;
- en cas de dénouement anticipé des opérations de couverture, la soulte payée ou reçue est amortie :
 - sur la durée de vie résiduelle de la dette couverte si elle est identifiable,
 - sur la durée de vie résiduelle de l'instrument dénoué sinon.

Concernant les dérivés qualifiés de Positions Ouvertes Isolées (POI) :

- leurs variations de juste valeur doivent être comptabilisées au bilan en contrepartie de comptes transitoires ;
- lorsque cette variation de juste valeur est négative, une provision pour moins-value latente est comptabilisée.

3.5.2.6 Provisions pour risques et charges

Les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise. Un passif représente une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

3.5.2.7 Indemnités de départ à la retraite

Covivio applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2014-03 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires. Cette recommandation permet l'évaluation de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi en conformité avec la norme IAS19R. En ce qui concerne la comptabilisation de ces engagements de retraite, Covivio a opté pour la comptabilisation immédiate et en totalité au résultat de la reconnaissance des écarts actuariels.

3.5.2.8 Provisions pour risques et charges financières :

Les provisions pour risques et charges financières sur les instruments financiers sont expliquées au paragraphe 3.5.2.5

Une position ouverte isolée (POI) doit être comptabilisée dès lors que la société est en situation de surcouverture (que la surcouverture soit un risque ou soit un gain latent). La POI se matérialise dans les comptes par la reconnaissance d'un compte de dérivé et d'un compte de différence d'évaluation sur IFT. Lorsque la valeur du dérivé est une dette, la société doit comptabiliser une provision pour surcouverture. Lorsque la POI représentative d'un dérivé passif cesse d'être caractérisée, la provision fait l'objet d'une reprise et la valeur de marché du dérivé à la date de mise en place de la relation de couverture est amortie en résultat sur sa durée résiduelle.

3.5.2.9 Emprunts, dettes et emprunt obligataire

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de six emprunts obligataires et de conventions de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de covenants indiquées dans les engagements hors bilan.

3.5.2.10 Charges à répartir

Elles correspondent aux frais d'émission d'emprunts et sont étalées sur la durée de l'emprunt. Elles font l'objet d'un amortissement exceptionnel lorsque l'emprunt est remboursé de façon anticipée.

3.5.2.11 Prime de remboursement d'emprunt obligataire

Elles s'amortissent sur la durée de remboursement de l'emprunt.

3.5.2.12 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives ;
- les prestations de service.

Les recettes locatives correspondent aux loyers et charges quittancés aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux) et mensuel pour les actifs résidentiels.

Pour les prestations de services, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

3.5.3 Explications des postes du bilan

3.5.3.1 Actif Immobilisé

3.5.3.1.1 Variation des valeurs brutes

(En milliers d'euros)	Note 3.5.3	Valeurs brutes au 31/12/2019	Augmentations			Diminutions		Valeurs brutes au 31-dec.-20
			TUP et Fusion	Acquisition et travaux.	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP et Fusion	
Immobilisations incorporelles		14 161	0	4 451	0	811	0	17 802
Concessions, Logiciels		13 486		66	1 075 ⁽¹⁾	811 ⁽¹⁾		13 817
Mali de fusion								0
Immobilisations en cours		675		4 385	- 1 075 ⁽¹⁾			3 985
Immobilisations corporelles		2 427 423	68 099	21 176	0	380 297	0	2 136 402
Terrains		850 256	16 823	12 418	66 ⁽³⁾	121 649 ⁽²⁾		757 913
Terrains crédit bail		82			- 66	16		0
Constructions		1 505 914	51 276	95	25 491 ⁽³⁾	258 218 ⁽⁴⁾		1 324 557
- Constructions crédit bail		143			- 105	38		0
- Autres immobilisations corporelles		39 181		75	229 ⁽⁵⁾	375		39 110
Mali sur actifs immobiliers		34 306						34 306
Installations et agencement		538			15			554
Matériel de transport								0
Matériel de bureau et informatique		2 278		35	207	12		2 509
Mobilier		2 058		40	7	363		1 741
Immobilisations en cours		31 848		8 588	- 25 615 ⁽⁶⁾			14 821
Immobilisations financières		5 627 152	349 981	1 227 694	0	154 479	408 707	6 641 640
Titres de participations	1.2	4 347 805	349 981	825 749	0	4 141	408 707	5 110 687
Créances rattachées à des participations		37 176				37 176		0
Prêts	1.3	1 171 818		363 432	0	75 657	0	1 459 593
Titres immobilisés	1.4	66 468	0	106		88		66 486
- actions Propres	1.4	3 806		38 406		37 417		4 795
Autres immobilisations financières		78	0	2		0		79
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		8 068 736	418 080	1 253 321	0	535 587	408 707	8 795 843

(1) L'augmentation du poste immobilisations incorporelles en cours est liée aux développements de nouveaux modules de logiciels existant à savoir Kyriba/Salesforce/projet ONE, les autres sorties correspondent essentiellement à la mise au rebut des logiciels XRT, du portail Asset et à la cession du logiciel PRIMPRIMO à la société du groupe l'utilisant.

(2) Correspond à la cession des terrains portant les actifs Respiro Nanterre et Nancy Grand Coeur et des terrains portant plusieurs actifs à Milan (Milano - via Bernina, via Principe Amedeo, via Cernaia, corso Scarsellini), à Rome (Roma - via Baldovinetti) à Varese (via Volta), à Bologne (via delle Lame, via Galeria) et à Montenero di Bisaccia pour l'établissement Italien.

(3) Impact des travaux des actifs (Ducasse, Percier, Saint Denis Pleyel, Issy Grenelle, Saint Ouen V. Hugo et Rue Latecoere)

(4) Outre les cessions décrites dans les événements significatifs, l'exercice enregistre la mise au rebut de composants pour une VNC de 615 K€.

(5) l'augmentation du poste « autres immobilisations corporelles » correspond à l'acquisition du mobilier et au développement de notre parc informatique pour 303 K€. La diminution d'une valeur brute de 375 K€ (VNC de 1 K€) correspond à la mise au rebut de matériels devenus obsolètes.

(6) Correspond essentiellement aux travaux sur les actifs en développement à savoir : Meudon Ducasse (20 705 K€), et des travaux exécutés sur des immeubles : Delcasse (1 258 K€), Paris Percier (1 086 K€) et Saint Denis Pleyel (909 K€), Saint Ouen Victor Hogo (327 K€), CAP18 (324 K€) et Issy Grenelle (279 K€).

(7) Le solde d'immobilisations en cours comprend des travaux sur les immeubles Meudon Canopée (10 159 K€), CAP 18 (1 441 K€), Meudon Ducasse (905 K€), Lezennes Hélios (695 K€), Percier (541 K€), l'immeuble Saint Denis Pleyel (387 K€), et Delcasse (porteur de l'activité coworking) pour 141 K€.

3.5.3.1.2 Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2020, Covivio détient des participations dans 99 sociétés.

En plus des prises de participations détaillées dans les événements significatifs, les prises de participations suivantes ont été effectuées en 2020 :

- Covivio a participé à l'augmentation de capital de Covivio 2 ;
- Covivio a créé, le 17 janvier 2020, la SNC Saint Germain Hennemont. Cette société réalise des opérations de promotion immobilière. Elle est détenue à 99,9% ;

- Covivio a créé, le 9 avril 2020, la SNC Antony Avenue De Gaulle. Cette société procède à la réalisation d'opération de promotion immobilière. Elle est détenue à 99,9% ;
- Covivio a racheté, le 30 avril 2020, la participation de la société N2 Promotion détenue par Covivio Participation ;
- Covivio a créé, le 15 octobre 2020, la SNC Aix en Provence Cézanne. Cette société procède à la réalisation d'opération de promotion immobilière. Elle est détenue à 99,9%.

Les 2 participations les plus importantes sont :

- Covivio Hotels : 1 207 M€ ;
- Covivio holding GmbH : 1 021 M€.

Montant au 31/12/2019 (en K€)		4 347 805
Titres intégrés dans la société suite aux TUP et fusions		
Sociétés tuppées	Titres apportés	
Covivio Attività Immobiliari 1	Covivio Development Italy	349 981
Total augmentation liée aux TUP et fusions		349 981
Acquisition de titres et assimilés		
	Covivio Hotels	4 375
	N2 Promotion	164
	SCCV Chartres avenue de Sully	1
Augmentation de capital		
	Covivio Office Holding GmbH	678 734
	Covivio Hotels	81 231
	Covivio 2	12 000
	SNC Saint Germain Hennemont	1
	SNC Antony avenue de Gaulle	1
	SNC Aix en Provence Cézanne	1
	Covivio Development SpA SIINQ	39 750
	Covivio Development Italy	8 500
	Attività commerciali Vigevano	148
	Attività commerciali Montenero	302
	Covivio Attività Immobiliari 1	540
Total augmentation liée aux acquisitions		825 749
Diminution (cession)		
	Attività commerciali Vigevano	2 477
	Attività commerciali Montenero	1 664
Total diminution liées aux réductions de capital et cessions		4 141
Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion		
	35/37 rue Louis Guérin	967
	8 rue Marcel Paul	285
	Covivio Development SpA SIINQ	406 896
	Covivio Attività Immobiliari 1	560
Total diminution liée aux TUP ou fusions		408 707
MONTANT AU 31/12/2020 (EN K€)		5 110 687

3.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	(en K€)
Prêts aux filiales	1 446 850
Intérêts courus sur prêts subordonnés	7 549
Intérêts courus sur SWAP	5 069
Prêts au personnel	60
Autres prêts	64
TOTAL AU 31/12/2020	1 459 593

Les prêts aux filiales correspondent aux financements des opérations de développement et sont principalement constitués au 31 décembre des prêts suivants :

(En milliers d'euros)	Capital restant dû	Intérêts courus
SCI du 21 rue Jean Goujon	149 520	0
Covivio Alexanderplatz SARL	124 700	3 029
SCI Danton Malakoff	123 558	0
9 rue Cuirassiers	115 032	1 286
SCI Rueil B2	110 378	0
Palmer Plage	86 363	0
SCI Charenton	69 047	0
SCI avenue de la marne	66 862	0
Covivio Holding GmbH	66 450	7
SCI N2 Batignolles	49 834	0
Covivio 2	41 219	485
SAS 6 rue fructidor	38 566	0
omega B	37 759	478
SCI cite numérique	36 102	0
SCI meudon saulnier	29 000	0
BGA transactions	28 400	792
SCI latecoere 2 (26/02/2013)	28 346	0
SCI atlantis	26 000	0
SCI Lenovilla	24 762	0
SCI euromarseille 2	22 143	0
Covivio Office Holding GmbH	18 200	366
SCI 11 place de l'Europe	18 044	0
Acopio GmbH	18 000	2
Fédération	17 000	735
288 rue duguesclin	16 000	0
32 av. p. grenier	12 100	0
SCI Orianz	11 076	42
SCCV Fontenay sous Bois le 9 ^e art	2 630	5
SCCV Chartres Avenue de Sully	715	9
SNC Jean Jacques Bosc	400	0
SCI Terres Neuves	143	0
autres	58 500	314
TOTAL	1 446 850	7 549

Les prêts aux filiales ne font pas l'objet d'un échéancier. Ils sont remboursés en fonction de la trésorerie disponible de chaque emprunteur. Néanmoins, une date d'échéance finale qui va de 05/2021 au plus tôt à 11/2049 au plus tard est stipulée dans l'acte.

3.5.3.1.4 Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 71 281 K€ comprend essentiellement :

Mali de fusion sur actifs financiers

Détail des malis de fusion sur actifs financiers	Montant (en K€)
Latécoère	13 914
Palmer Plage	2 175
Dual Center	136
Palmer Montpellier	95
Central Sicaf	32 517
BS Immobiliare 9	10 875
	59 713

Actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	(en K€)
Actions détenues par la société – contrat de liquidité	66 561	4 795

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 14 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2020.

3.5.3.1.5 Variation des amortissements et dépréciations

(En milliers d'euros)	Note 3.5.3	Amort. 31/12/2019	Dotations	Reprises et cessions	TUP et Fusion	Transfert	Amort. 31/12/2019
Immobilisations incorporelles		10 556	1 915	751		0	11 720
Concessions, Logiciels		10 556	1 915	751	0	0	11 720
Mali de fusion							0
Immobilisations corporelles		205 344	104 256	50 115	0	0	259 485
Constructions		149 748	53 111	22 553		105	180 410
Constructions crédit bail		143	0	38	0	- 105	0
Autres immobilisations corporelles		6 459	1 570	374	0	0	7 655
Dépréciation/terrains et construction		48 912	49 576	27 134	0	66	71 420
Dépréciation/terrains et construction CB		82	0	16	0	- 66	0
Immobilisations financières		189 590	11 226	17 798	1 579	0	181 438
Participations	1.2	188 372	7 775	17 755	1 579	0	176 814
Prêt	1.3	50	3 277	0	0	0	3 327
Titres immobilisés		1 147	159	24	0	0	1 282
Actions Propres		20	14	20	0	0	14
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS		405 490	117 397	68 665	1 579	0	452 643

(i) Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leur valeur de marché estimée. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers : au 31/12/2020, 5 681 K€ de dépréciation a été constatée sur l'immeuble Meudon Canopée et 64 883 K€ sur 16 immeubles de l'établissement Italien (dont Milanofiori Strada 8 : 31 044 K€, Centro Commerciale Le Fornaci : 10 382 K€, Via Gorghi 18 : 4 186 K€, Palazzo Orlando 3 800 K€, Viale Eritrea : 3 579 K€, Via Previdenza Sociale : 2 806 K€, Via Giordano Bruno 84 : 1 996 K€, Via Bramante 41-43 : 1 431 K€ Via Cornaggia : 1 253 K€).

3.5.3.1.6 Détail des dépréciations de titres de participations

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour les filiales cotées, la société retient l'Actif Net Réévalué publié.

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31/12/2020
FDL	143 326	0	0	11 930	131 396
Central Sicaf SPA	20 495	0	0	0	20 495
Covivio Property*	9 031	3 728	0	0	12 759
Covivio 7 SPA	6 075	0	0	275	5 800
Covivio 2	0	3 590	0	0	3 590
Covivio Développement*	1 852	0	0	0	1 852
Attivita Commerciali Montenero Stl	816	0	- 816	0	0
Attivita Commerciali Vigevano Stl	756	0	- 756	0	0
Attività Commerciali Beinaco S.r.l.	276	332	0	0	608
1630 av. Croix Rouge*	83	0	0	0	83
SCI EB2	25	31	0	0	57
RGD Gestioni SRL	279	0	0	240	39
Covivio Alexanderplatz SAS*	0	30	0	0	30
Foncière Margaux	14	8	0	0	22
République	0	20	0	0	20
Gespar	0	17	0	0	17
Covivio Attività Immobiliari 2	3	6	0	0	9
Covivio Attività Immobiliari 3	3	6	0	0	9
EURL Proptech*	3	0	0	0	3
SCCV Chartres Avenue de Sully*	1	1	0	0	2
SCCV Bobigny Le 9 ^e Art	1	1	0	0	1
SCI Meudon Saulnier*	0	1	0	0	1
SNC Wellio*	1	0	0	0	1
SNC Le clos de Chanteloup*	1	0	0	0	1
SNC Bordeaux lac*	1	0	0	0	1
SNC Sully Chartres*	1	0	0	0	1
SNC Sucy Parc*	1	0	0	0	1
SNC la Marina Fréjus*	1	0	0	0	1
SNC Normandie Niemen Bobigny*	1	0	0	0	1
SNC le printemps de Sartrouville*	1	0	0	0	1
SNC GauguinST Ouen L'Aumone*	1	0	0	0	1
SNC Tours Coty*	1	0	0	0	1
SNC Valence Victor Hugo*	1	0	0	0	1
SNC Nantes Talensac*	1	0	0	0	1
SNC Marignane Saint Pierre*	1	0	0	0	1
SNC Jean Jacques Bosc*	1	0	0	0	1
SCI Terres Neuves*	1	0	0	0	1
SNC André Lavignolle*	1	0	0	0	1
SCI de la Louisiane*	1	0	0	0	1
SNC Saint Germain Hennemont*	0	1	0	0	1
SNC Antony Avenue De Gaule	0	1	0	0	1
SNC Aix en Provence Sezanne	0	1	0	0	1
Cœur D'Orly Promotion	0	1	0	0	1
SCCV Fontenay sous Bois le 9 ^e art*	1	0	0	0	1
Comédie	0	0	0	0	0
Covivio Attività Immobiliari 1	7	0	- 7	0	0
GFR Ravinelle	41	0	0	41	0

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31/12/2020
Covivio Lux	1	0	0	1	0
SCI N2 Batignolles	5 244	0	0	5 244	0
Covivio Office HoldING GmbH	25	0	0	25	0
Autres titres immobilisés	1 146	159		24	1 282
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	189 518	7 935	- 1 579	17 778	178 096

* La dépréciation des titres des sociétés ne suffisant pas à couvrir leur situation nette négative, les prêts ou avances en comptes courants d'associés qui leur ont été accordés ont été dépréciés à hauteur de leur situation nette et une provision pour risques et charges a été comptabilisée le cas échéant.

Cours de bourse et ANR des filiales cotées

Nom des filiales cotées	Cours de bourse moyen de décembre 2020	ANR triple net EPRA au 31/12/2020
Covivio Hotels	17,6	22,6

L'Actif triple net réévalué de Covivio Hotels étant supérieur à la valeur des titres inscrit dans les comptes de Covivio, aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

3.5.3.1.7 Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

Figure dans ce tableau uniquement les prêts et comptes courants qui ont fait l'objet d'une dépréciation

Créances et dépréciations (en K€)	Valeurs brutes Créances au 31/12/2020	Dépréciations au 31/12/2019	Dotations	Dotations TUP	Reprises	Dépréciations 31/12/2020
SCI Meudon Bellevue	29 000		2 486			2 486
Covivio Alexanderplatz	124 700		499			499
SCCV Chartres Avenue de Sully	715	8	153			160
SCI Terres Neuves	143	29	122			151
SNC Jean Jacques Bosc	400	14	16			30
SCCV Fontenay sous Bois le 9 ^e art	2 630		2			2
Prêts	157 588	50	3 277		0	3 327
SNC Wellio	15 123	7 031	2 706			9 737
Covivio Développement	43	1 610			1 566	43
SNC Bordeaux lac	14 797	1 035	297			1 332
SNC Le clos de Chanteloup	1 261	698	64			762
SNC Sully Chartres	1 801	371	149			519
EURL PropTech	114	307				114
autres *	9 120	1 755	141		1 566	287
Comptes Courants ⁽¹⁾	42 215	11 293	3 357		1 760	12 794
Créances/cessions d'immobilisations	92 389	207			0	207
Autres créances	30 772	3 270	91		456	2 905
Impayé acquéreur ⁽²⁾	12	10		2	0	12
Comptes débiteurs	123 172	3 487	91	2	456	3 124

* Autres : dépréciations inférieures à 150 K€.

(1) les comptes courants sont dépréciés en tenant compte de la situation nette négative des filiales et des dépréciations comptabilisées sur les autres créances

(2) il s'agit de créances issues de régularisations de charges sur actifs cédés

3.5.3.2 Actif Circulant

3.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

(En milliers d'euros)	Montant brut au 31/12/2020	Part à moins de 1 an	Dt Montant Brut Établissement Italien	Part à moins de 1 an Établissement Italien	Montant brut au 31/12/2019
Créances clients et comptes rattachés ⁽¹⁾	44 925	44 925	33 350	33 350	49 220
Dont charges récupérables sur les locataires ⁽²⁾	3 937	3 937			3 513
Dont factures à établir	12 347	12 347	6 423	6 423	18 207
Autres créances ⁽³⁾	318 498	318 498	150 654	150 654	445 841
Comptes courants	171 977	171 977	8 290	8 290	314 299
Créances diverses	142 603	142 603	140 656	140 656	124 171
Créance d'impôt	2 260	2 260	1 708	1 708	5 769
Créances de TVA	1 526	1 526			1 483
Compte courant mandant	132	132			120
TOTAL CRÉANCES	363 424	363 424	184 004	184 004	495 061

(1) L'application des règles de dépréciations présentées dans les règles et méthodes comptables a donné lieu à la constatation d'une dotation pour dépréciation des comptes clients pour un montant de 3 648 K€. Au 31 décembre 2020, la dépréciation totale s'établit à 21 634 K€ dont 20 330 K€ de l'établissement Italien contre 19 741 K€ au 31 décembre 2019.

(2) Ces charges donnent lieu à l'émission d'appels d'acomptes auprès des locataires enregistrés au passif du bilan sous la rubrique « Avances et acomptes » à savoir 3 869 K€ (cf. § 3.5.3.5 Dettes).

(3) Les dépréciations sur autres créances se décomposent de la façon suivante :

Créances et dépréciations (en K€)	Valeurs brutes Créances au 31/12/2020	Dépréciations au 31/12/2020	Dotations	TUP	Reprises	Dépréciations 31/12/2019
Comptes Courants ⁽³⁾	44 598	11 293	3 543		1 760	13 077
Impayé acquéreur	12	10	0	2	0	12
Créances diverses Établissement Italien	123 160	3 477	91	0	456	3 112
Comptes débiteurs	123 172	3 487	91	2	456	3 124
TOTAL DÉPRÉCIATION AUTRES CRÉANCES						16 201

3.5.3.2.2 Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement, s'élève au 31 décembre 2020 à 5 467 K€. Il n'y a pas de plus-value latente, le groupe exprime en effet chaque année les plus-values latentes la dernière semaine de l'exercice. (Vente/rachat)

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2019	Acquisitions	Cessions	Transfert	Valeur brute au 31/12/2020
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – intéressement ⁽¹⁾			3 318	3 318	0
Actions détenues par la société en attente d'attribution ⁽¹⁾	11 474	8 085		- 3 318	16 241
	11 474	8 085	3 318		16 241
Compte à terme	615 009	120 000	170 009		565 000
V.M.P. ⁽²⁾	7 431	16 414	18 377		5 467
Intérêt courus sur placements	1 500	1 069	1 500		1 069
BMTN à recevoir	0	79			79
	623 939	137 561	189 886		571 615
TOTAL VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS	635 413	145 646	193 203	0	587 856

(1) 197 709 actions en attente d'attribution, ces actions ont été dépréciées pour 1 368 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2020.

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2020, de SICAV monétaires classiques. La société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital. Ces valeurs mobilières de placement ont été dépréciées pour 2 K€.

3.5.3.2.3 Comptes de régularisation Actif

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2020	Dt Établissement Italien au 31/12/2020	Valeur brute au 31/12/2019	Dt Établissement Italien au 31/12/2019
Charges d'exploitation constatées d'avance ⁽¹⁾	1 713	861	2 032	922
Charges financières constatées d'avance	98 364	0	93 949	0
Commissions d'agent	114		17	
Étalement des soultes ⁽²⁾	98 250		93 932	
Positions Ouvertes Isolées ⁽²⁾			0	
Total Charges Constatées d'Avances	100 077	861	95 981	922
Instrument de trésorerie (Prime cap/floor)	466		385	
Instrument de trésorerie POI	422		533	
Total Instruments de trésorerie	888	0	918	0
Charges à répartir (Frais d'émission d'emprunt ⁽³⁾)	13 671	5 234	14 371	6 669
TOTAL COMPTE DE RÉGULARISATION	13 671	5 234	14 371	6 669

(1) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2020

(2) Sur l'exercice 2020, les primes payées sur renégociations de 3 SWAP s'élèvent à 44,7 M€, ces primes payées font l'objet d'un étalement sur la durée résiduelle des SWAP. Le solde des primes restant à étaler s'élève à 98,25 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 162,6 M€

(3) Les charges à répartir sont composées exclusivement des frais d'émission d'emprunt faisant l'objet d'un étalement sur la durée de l'emprunt

3.5.3.3 Capitaux Propres

(En milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation		Diminutions		31/12/2020
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat/Distribution		
Capital social ⁽¹⁾	261 660	21 973				283 633
Prime d'émission ⁽¹⁾	2 920 207	319 130				3 239 337
Prime d'apport	296 342					296 342
Primes de fusion	665 750			- 61 152		604 599
Écarts de réévaluation	83 453					83 453
Réserve légale	26 126	2 156		40		28 322
Autres réserves	46			- 46		0
Report à nouveau ⁽²⁾	63 955			- 62 418		1 537
Affectation Résultat 2019 ⁽²⁾	293 941			- 293 941		0
Résultat de l'exercice 2020			318 811			318 811
Provisions réglementées	33 773		191			33 964
CAPITAUX PROPRES	4 645 252	343 259	319 002	- 417 517		4 889 996

(1) Augmentation de capital de 139 103 actions dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites et de 7 185 223 actions dans le cadre du versement du dividende en actions

(2) L'Assemblée générale mixte Ordinaire et Extraordinaire du 22 avril 2020 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 4,80 € par action.

(En milliers d'euros)	
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019	293 941
Primes d'apport	
Prime de fusion	61 152
Report à Nouveau	63 955
Écarts de Réévaluation distribuables	46
TOTAL À AFFECTER	419 094
Réserve Légale	40
Dividendes mis en paiement	417 517
Report à Nouveau	1 537
TOTAL AFFECTÉ	419 094

3.5.3.4 Provisions

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2019	Augmentation			Diminution			31/12/2020	Dt Établissement Italien au 31/12/2020
			Dt Établissement Italien au 31/12/2019	Dotations Exploitations	Dotations Financières	Reprises Montant utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Financières		
Provisions pour risques		12 713	6 183	3 131	2 194	4 404	916	185	12 533	5 431
Litiges liés au patrimoine ⁽¹⁾		7 999	5 885	2 598		2 621	916		7 060	5 134
Provision pour litige		297	297						297	297
Provisions liées à des participations		1 431			2 194			185	3 439	
Provision garantie de rendement		0							0	
Provision URSSAF AGA		2 986		533		1 782			1 736	
Provisions pour charges		3 319	306	721	0	17	0	0	4 023	569
Indemnité de fin de carrière	3.5.3.4.1	1 984		297					2 281	
Provision pour impôt – contrôle fiscal		306	306	262					569	569
Médaille du travail		1 012		161					1 173	
Provision pour rupture		17		0		17			0	
TOTAL		16 033	6 489	3 852	2 194	4 421	916	185	16 556	6 000

(1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet, en 2020, de dotations de dotations en France pour 25 K€ (litige Toulouse Riverside et 2 573 K€ en Italie; Cette dotation de 2 573 K€ correspond aux garanties locatives données avec un impact important suite à la pandémie de COVID 19 suite à des cessions d'immeubles, aux couts de réfection de mise aux normes des anomalies environnementales découvertes post cession en Italie (810 K€ au titre du litige Bologna-Via Delle Lame, 500 K€ au titre du litige Milano – via Bernina, 450 K€ au titre du litige Rozzano – Via Strada et 350 K€ au titre du litige Milano – Via Durini). Les reprises 212 K€ en France (litige Delcassé) et 3 326 K€ en Italie correspondant au litiges réglés au titre des garanties locatives et réfection de mises aux normes des anomalies environnementales (768 K€ au titre du litige Roma – Via Dei Boccabelli, 765 K€ au titre du litige Fondo Roma – Via Piemonte, 510 K€ au titre du litige Milano – Via Durini, 424 K€ au titre du litige Nerviano – Strada Statale, 389 K€ au titre du litige Milano – Via Boscovich Ruggero et 298 K€ au titre du litige Torino – Corso G. Marconi).

3.5.3.4.1 Indemnités de Fin de Carrière

Covivio applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2014-03 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires. Cette recommandation permet l'évaluation de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi en conformité avec la norme IAS19R.

En ce qui concerne la comptabilisation de ces engagements de retraite, Covivio a opté pour la comptabilisation immédiate et en totalité au résultat de la reconnaissance des écarts actuariels.

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail

Paramètres	31/12/2020	31/12/2019
Taux d'actualisation	0,11%	0,44%
Taux annuel d'inflation		
Évolution annuelle des salaires		
Cadres	4%	4%
Non-cadres	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	48,96%	48,80%
Table de mortalité	TGF05/TGH05	TGF05/TGH05
Turnover		
Jusqu'à 49 ans	8,56%	10,09%
50 ans et +	0%	0%
Nature du départ en retraite	100% volontaire	100% volontaire

3.5.3.5 Dettes

(En milliers d'euros)	Note	Dt Établissement Italien								
		31/12/2020	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31/12/2020	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31/12/2019
Emprunt Obligataire convertible	3.5.3.5.1	200 735	735	200 000		200 735	735	200 000		200 734
Emprunt Obligataire	3.5.3.5.1	2 845 629	25 629	425 000	2 395 000	734 173	9 172	425 000	300 000	2 525 313
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾		1 484 764	1 484 764							1 365 475
Comptes courants et dettes financières diverses		226 505	222 527	3 978		14 563	10 585	3 978		320 112
Total Dettes Financières		4 757 633	1 733 655	628 978	2 395 000	949 471	20 492	628 978	300 000	4 411 634
Avances et acomptes ⁽²⁾		3 869	3 869							3 420
Fournisseurs et comptes rattachés ⁽³⁾		25 376	25 376			20 976	20 976			26 762
Dettes sur immo et comptes rattachés ⁽³⁾		9 639	9 639			6 703	6 703			15 844
Dettes fiscales et sociales ⁽⁴⁾		12 681	12 681			3 057	3 057			30 413
Autres dettes ⁽⁵⁾		12 762	12 762			9 675	9 675			22 963
TOTAL RÉALISÉ		4 821 960	1 797 982	628 978	2 395 000	989 882	60 903	628 978	300 000	4 511 035

(1) Détail du poste Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :
- le capital restant dû sur les lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 1 482 400 K€
- intérêts courus non échus pour 2 319 K€ - soldes créditeurs de banque pour 44 K€.
À noter que les mouvements de la période sur tirages de lignes de crédit s'élèvent à 118 500 K€ et ne concernent que des billets de trésorerie.

(2) Ce poste correspond aux appels de fonds locataires.

(3) Détail des dettes fournisseurs et fournisseurs d'immobilisations.

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Dt Établissement Italien
Dettes d'exploitations	25 376	20 976
Fournisseurs et comptes rattachés	575	253
Fournisseurs – factures non parvenues	24 731	20 722
Commission de non-utilisation à payer	70	
Dettes sur immo et comptes rattachés	9 639	6 703
Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés	6 831	6 703
Fournisseurs – retenues de garanties	25	
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	2 782	
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET D'IMMOBILISATIONS	35 015	27 678

(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :
- TVA pour 51 K€
- charges sociales/salaires pour 4 211 K€
- frais de personnel pour 6 379 K€ dont provisions pour congés payés de 1 843 K€
- Organic pour 89 K€
- charges fiscales pour 1 950 K€.

(5) le poste Autres dettes correspond aux soldes des comptes :
- clients créditeurs pour 1 551 K€
- avoirs à établir pour 1 191 K€.
- créances sur cessions d'immobilisations 1 201 k€
- autres créances 8 819 k€.

3.5.3.5.1 Emprunt obligataire

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 3 046 M€ dont 26 M€ d'intérêts courus.

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques de ces emprunts :

Date d'émission	20/05/2016
Montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,875%
Date d'échéance	20/05/2026
Date d'émission	21/06/2017
Montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,500%
Date d'échéance	21/06/2027
Date d'émission	16/02/2018
Montant de l'émission (en millions d'euros)	95 M€
Taux nominal	1,500%
Date d'échéance	21/06/2027
Date d'émission	17/09/2019
Montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,125%
Date d'échéance	17/09/2031
Date d'émission	23/06/2020
Montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	23/06/2030
BOND Beni Stabili	
Date d'émission	03/08/2015
Caractéristique	ORNANE convertible
Montant de l'émission (en millions d'euros)	200 M€
Taux nominal	0,875%
Date d'échéance	31/01/2021
Date d'émission	30/03/2015
Montant de l'émission (en millions d'euros)	125 M€
Taux nominal	2,125%
Date d'échéance	30/03/2022
Date d'émission	17-oct-17
Montant de l'émission (en millions d'euros)	300 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	17/10/2024
Date d'émission	20-févr-18
Montant de l'émission (en millions d'euros)	300 M€
Taux nominal	2,375%
Date d'échéance	20/02/2028

3.5.3.5.2 Instruments de trésorerie

Ce poste correspond à la juste valeur à la clôture des instruments financiers qualifiés de position ouverte isolée en contrepartie d'un compte transitoire « compte de régularisation Actif ».

3.5.3.5.3 Covenants bancaires

Au 31 décembre, les covenants bancaires ICR, LTV Crédit corporate sécurisé, le ratio de dette gagée sont tous respectés :

- LTV < 60% (avec faculté de dépassement sur un semestre dans la limite de 65%),
- ICR > 200%

Ils s'établissent à 44,1% pour la LTV part du groupe, à 605% pour l'ICR part du groupe et à 4,7% pour le ratio de dette gagée.

3.5.3.5.4 Comptes de charges à payer et comptes de régularisation Passif

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Dt Établissement Italien	31/12/2019	Dt Établissement Italien
Fournisseurs – factures non parvenues	24 731	20 722	25 344	21 285
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	2 782		11 272	6 725
Congés payés	1 843	442	1 785	418
Autres charges fiscales et sociales	5 866	387	5 777	319
Intérêts courus bancaires – Agios	0		20	
Intérêts courus non échus sur emprunts*	28 684	9 908	27 228	9 906
Commission non utilisée à payer	70		67	
TOTAL	63 977	31 459	71 494	38 653
Instrument de trésorerie POI	30 281		37 534	
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE	30 281	0	37 534	0
Produits constatés d'avance				
Étalement des soultes**	23 112		25 827	
Positions Ouvertes Isolées**	644		644	
Billets de trésorerie	1 443		729	
Activité locative	3 259	3 259	3 722	3 722
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	28 459	3 259	30 922	3 722

* Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et SWAP (2 320 K€) et emprunts obligataires (26 364 K€).

** Sur l'exercice 2020, aucun SWAP renégociés. Au 31/12/2020, le montant restant à étaler sur les SWAP et figurant en PCA s'élève à 23,1 M€. Pour mémoire, le montant des soultes reçues s'élève à 28,4 M€.

3.5.4 Notes sur le compte de résultat

Le résultat net comptable au 31 décembre 2020 correspond à un bénéfice de 318 811 K€ contre un bénéfice de 293 940 K€ en 2019.

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans Covivio le 31 décembre 2018.

À compter le 1^{er} janvier 2019, l'Établissement Permanent Italien contribue à la formation du compte de résultat de Covivio.

3.5.4.1 Résultat d'exploitation

3.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Dont Ets Italien 2020	Dont Ets Italien 2019
Recettes locatives	127 423	159 011	78 861	105 009
Bureaux	127 419	147 894	78 861	105 009
Logistique	0	11 038		
Crédit Bail	3	78		
Activité Marchands de Biens	1 405	955	1 405	955
Prestations de services	33 620	32 739	3 603	3 465
TOTAL	162 448	192 705	83 870	109 429

La variation du Chiffre d'affaires s'explique par la diminution des loyers en France liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2019 à savoir les immeubles Vinci à Roubaix et Green Corner à Saint Denis et en 2020 Respiro Nanterre et Nancy Grand Cœur.

3.5.4.1.2 Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

Les reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation comprennent essentiellement :

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Dt Établissement Italien
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	5 124	3 325
Provision pour litiges liés au patrimoine	3 325	3 325
Provision Cotisation URSSAF sur AGA	1 782	
Provision pour départ	17	
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	2 425	1 676
Transferts de charges	3 534	0
Frais d'émission d'emprunt	2 118	
Avantages en natures accordés aux salariés	160	
Intéressement placé en actions	1 132	
Refacturation transfert de Passif social	21	
Remboursement assurance et autres coûts de fonctionnement	104	
TOTAL REPRISES SUR PROVISIONS, DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERTS DE CHARGES	11 083	5 000

3.5.4.1.3 Charges d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Dt Établissement Italien 2020	Dt Établissement Italien 2019
Achats – Marchands de biens	3 618	2 862	3 618	2 862
Variation de stock – Marchands de Biens	1 270	3 050	1 270	3 050
Autres achats et charges externes ⁽¹⁾	44 486	53 268	18 852	31 094
Impôts taxes et versements assimilés	17 549	21 131	10 573	13 003
Frais de personnel	33 568	31 585	7 497	6 372
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions ⁽²⁾	121 478	133 105	98 423	109 121
Autres charges d'exploitation ⁽³⁾	5 375	4 436	3 457	3 053
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	227 344	249 437	143 690	168 555

(2) Détails des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (En milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Dt Établissement Stable	Dt Établissement Italien
Amortissements immobilisations incorporelles	1 915	1 436	1 074	289
Amortissements sur immeubles locatifs	53 199	64 271	41 005	48 375
Amortissements des matériels et mobiliers	366	364	89	124
Amortissements du mali de fusion	1 115	1 115		
Charges à répartir	2 819	8 281	1 436	6 644
Sous-total dotations aux amortissements	59 414	75 468	43 603	55 432
Dépréciation des stocks MDB	4 898	1 231	4 898	1 231
Dépréciation des comptes clients	3 739	2 301	2 919	1 939
Dépréciation des immobilisations	49 576	48 912	44 167	47 849
Provisions pour risques et charges ⁽⁴⁾	3 852	5 193	2 836	2 671
Sous-total dotations dépréciations et provisions	62 064	57 638	54 820	53 690
TOTAL	121 478	133 105	98 423	109 122

(1) La diminution du poste Autres achats et charges externes provient essentiellement de la diminution des frais liés aux immeubles 7 713 K€, des frais d'émission d'emprunt 3 312 K€ compensé par la prise en charge des frais liés à l'opération Godewind 3 828 K€

(2) Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions donné dans la note (2)

(3) Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement aux pertes sur créances irrécouvrables 1 073 K€, les jetons de présences 565 K€, à une garantie de rendement 811 K€ accordé à ACM sur le projet SILEX et 2 413 K€ de charges diverses de gestion courante en Italie.

(4) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 3.5.3.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 533 K€, les provisions liées au patrimoine 25 K€, pour rupture 17 K€, Indemnité fin de carrière 297 K€ et médaille du travail 161 K€.

3.5.4.2 Résultat Financier

(En milliers d'euros)	Note 3.5.4	31/12/2020	31/12/2019	Dt Établissement Italien 2020	Dt Établissement Italien 2019
Produits financiers de participations		318 271	499 638	36 526	54 871
Dividendes reçus des filiales et participations	2.1	318 271	499 638	36 526	54 871
Produits financiers sur cautions données		0	0		
Prêts et autres produits assimilés		11 118	8 745	4	6
Revenus des prêts au personnel		6	8	4	6
Revenus des prêts aux filiales		11 112	8 737		
Autres intérêts et produits assimilés		85 407	41 901	3 736	4 124
Intérêts des comptes courants groupe		2 114	1 619	142	127
Produits sur instruments financiers		20 309	12 407		
Produits sur Billets de trésorerie		2 640	3 698		
Revenu des comptes à terme		2 001	1 734		
Primes et Souttes reçues		9 968	9 063		
Autres produits		1 238	4 756	494	3 997
Intérêts statutaires		8 298	4 881		
Bonis de Fusion	2.2	38 839	3 743	3 100	
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	19 748	41 033	538	531
Reprises de provisions R&C financiers		185	2 553		
Reprises provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants		1 760	1 935		
Reprises provision po/risques SWAP			35 902		
Reprises de provisions/immobilisations financières	3.5.3.1.6	17 803	633	538	531
Reprises de provisions Mali Actif Financiers					
Transferts de charges financières			10		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0		
Total des produits financiers		434 545	591 318	40 805	59 532
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		19 581	171 854	504	25 142
Provisions pour risques financiers		2 194	185		
Provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants		3 543	4 624		
Provisions sur immobilisations financières ⁽¹⁾	3.5.3.1.6	11 226	165 683	504	25 142
Provisions Mali Actif Financiers					
Autres provisions financières		2 619	1 362		
Intérêts et charges assimilées		118 931	154 890	33 781	42 267
Intérêts des emprunts et des SWAP		71 391	85 122	19 141	29 895
Intérêts des comptes courants groupe		2 369	3 189	186	
Intérêts bancaires et opérations de financements		4 165	4 788		630
Malis de fusion	2.2	199			
Primes et souttes payées					
Étalement des Primes et Souttes	3.5.3.2.3	40 559	25 745		
Étalement juste valeur sur Instruments Financiers		111	111		
Reprise différence évaluation des instruments financiers	3.5.3.4		35 902		
Autres charges financières		135	33	14 454	11 742
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		17	15		
Charges nettes sur cessions d'actions propres		3 318	1 808		
Total des charges financières		141 847	328 567	34 285	67 409
RÉSULTAT FINANCIER		292 698	262 750	6 519	- 7 877

(1) Correspond aux dépréciations liées aux titres de participations pour 11 226 K€ (cf. 3.5.3.1.6 et 3.5.3.1.7) principalement Covivio Property, Covivio 2 et Wellio et sur actions propres pour 14 K€ (contrat de liquidité).

3.5.4.2.1 Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

Sociétés distributrices (en K€)	Dividendes reçus en 2020	Dividendes reçus en 2019
Foncière des Murs SCA	81 231	77 410
Technical SAS	72 619	43 500
Telimob Paris	41 588	27 000
Immeo Rewo Holding GmbH	16 000	80 000
Silexpromo	13 986	4 995
Central Sicaf	23 640	49 267
OPCI CB21	7 634	10 038
FDR 7	7 064	4 508
SCI Charenton	6 402	3 201
Promomurs	6 000	
Covivio Immobiliare 9 SpA	5 584	4 954
SCI 11 place de l'Europe	4 007	4 007
Covivio Development SpA SIINQ	3 302	
Fédération	3 230	1 227
Iméfa 127	3 000	
Covivio Dev Italy	3 000	
SCI Euromarseille 1	2 904	2 750
SCI Lenovilla	2 505	5 010
SCI Atlantis	2 000	3 000
Sci du 1 rue de Chateaudun	1 737	767
Le Ponant 1986	1 500	
SNC Fructipromo	1 499	
SCI du 125 avenue du Brancolar	1 206	1 256
288 rue Duguesclin	957	
SCI du 20 avenue Victor Hugo	801	753
Sci du 3 place à Chaussy	649	585
Covivio Hotels Gestion	639	394
SCI du 40 rue JJ Rousseau	612	706
SCI du 2 rue de L'III	545	791
SCI Euromarseille 2	500	1 250
RGD Gestioni	500	650
Covivio Att. Imm. 1	500	
SCI du 8 rue M. Paul	285	569
SCI du 10/14 rue des Tanneurs	161	1 999
SNC Lenopromo		3 696
Latepromo		14 985
Foncière Développement Logements		139 549
SCI 32 avenue P. Grenier		2 205
SCI 1630 avenue Croix rouge		1 229
SARL 2 rue Saint Charles		4 500
SCI Dual Center		811
SCI RUEL B2		1 047
SCI du 682 Cours de la libération		437
Autres*	484	591
TOTAL	318 271	499 638

* La ligne « autres » regroupe les distributions inférieures à 400 K€ en 2020 et 2019.

3.5.4.2.2 Détail des bonis et malis de fusion de l'exercice

(En milliers d'euros)	Imputation comptable			
	Produit financier (boni de fusion)	Charge financière (mali de fusion)	Affectation au compte du sous-jacent	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
Sociétés				
SCI 8 rue Marcel Paul		199		
SCI 35 - 37 rue Louis Guérin	35 739			
Covivio Attività Immobiliari 1	3 100			
TOTAL	38 839	199	0	0

3.5.4.2.3 Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Dt Établissement Italien
Reprises de provisions pour risques et charges financières	19 748	538
Reprises de dépréciations liées aux titres :	19 723	538
Reprises de dépréciations sur titres	17 778	538
Reprise de provisions pour risques et charges	185	
Reprise de provisions pour risques – comptes courants	1 760	
Autres reprises de provisions à caractère financier	25	0
Reprises de provisions sur actions propres	20	
Reprises de provisions sur VMP	5	
Reprise provisions po/risques SWAP		
TOTAL	19 748	538

3.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel d'un montant de 76,25 M€ est principalement impacté par les plus-values de cessions à savoir 79 M€, minorées par les moins-values de cession des titres des sociétés Attivita Commerciali Vigevano et Attivita Commerciali Montenero 1 421 K€ et d'actions propres 627 K€.

Produits (en K€)	31/12/2020	31/12/2019	Dt Ets Italien 31/12/2020	Dt Ets Italien 31/12/2019	Charges (en K€)	31/12/2020	2020 Net	31/12/2019	2019 Net	Dt Ets Italien 31/12/2020	Dt Ets Italien 31/12/2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	240	306	43	0	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	671	- 430	40	266	133	2
Produits divers	62	296			Charges diverses	88	-26	2	294	133	2
Produits exceptionnels sur crédit bail	78				Charges sur crédit bail	0	78				
Produits exceptionnels sur location	101	11	43		Charges sur location simple	583	483	38	-28		0
Produits sur opérations en capital	461 468	692 702	319 944	342 617	Charges sur opérations en capital	384 831	76 637	619 212	73 490	291 356	355 236
Produits sur cessions de constructions	422 997	616 575	318 465	341 738	Valeur comptable des constructions cédées	335 754	87 243	501 643	114 932	280 007	353 936
Produits sur cessions des autres immobilisations cédées	14	3 267			VNC des autres immobilisations cédées	8 921	- 8 907	2 695	572	8 780	1 195
Produits sur levées de crédit bail	0	0			VNC des levées de crédit bail	16	- 16	89	-89		
Produits sur cessions des immobilisations incorporelles	44	590			VNC immobilisations incorporelles	59	- 15	600	-11		
Produits sur cessions des actions propres	36 789	41 799			VNC des actions propres cédées	37 417	- 628	40 927	872		
Produits sur cessions de titres ⁽¹⁾		29 584			Valeur comptable des titres cédés ⁽¹⁾		0	29 584			
Produits sur cessions des autres titres immobilisés	1 148	58	1 148	58	Valeur comptable des autres titres immobilisés	2 569	- 1 421	105	-47	2 569	105
					Mali sur rachat d'actions-obligations ⁽¹⁾		0	43 536	- 43 536		
Produits exceptionnels divers	475	829	332	821	Charges diverses	94	381	34	795		
Reprises sur provisions	229	3 176	0	3 088	Dotations aux amortissements et provisions	191	39	361	2 815	0	0
Provisions amortissements dérogatoires					Amortissements dérogatoires	191	- 191	361	-361		
Crédit bail – Reprises provisions ART 64	16	89			Crédit bail – Dotations aux provisions ART 64		16		89		
Reprises provisions pour impôts	213	3 088		3 088	Dotations aux amortissements		213		3 088		
Produits exceptionnels	461 937	696 185	319 987	345 705	Charges exceptionnelles	385 692	76 245	619 614	76 571	291 489	355 238
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	76 245	76 571	28 498	- 9 534							

(1) Produits sur cessions et valeur comptable des titres cédés.

(En milliers d'euros)	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
Attivita' Commerciali Montenero S.R.L.	316	847	- 532
Attivita' Commerciali Vigevano S.r.l.	832	1 721	- 890
TOTAL	1 148	2 569	- 1 421

3.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices

Covivio France est soumise au régime SIIC ; au titre de 2020, le résultat fiscal taxable est un bénéfice de 2 765 569,86 €

Le régime SIIC permet l'exonération :

- Des revenus provenant de la location d'immeubles ;
- Des plus-values réalisées sur la cession d'immeuble à des entreprises non liées ;
- Des dividendes provenant des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC ou non soumises.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distributions suivantes :

- 95% du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- 70% des plus-values de cession d'immeuble et part de filiale ayant opté doit être distribué avant la fin du 2^e exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- 100% des dividendes provenant des filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit de leur perception.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des catégories de revenu le coefficient de distribution lui correspondant, limité au montant du résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

Les crédits d'impôt s'élèvent à 76 230 euros au titre de l'année 2020.

Suite à la fusion de Beni Stabili dans Covivio, l'établissement permanent de Covivio en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIC) et est assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières en Italie au taux de 20% à compter de 2020.

3.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Au 31.12.2019, Covivio avait un déficit fiscal reportable de 287 403 451 €.

Au titre de l'exercice 2020, le montant des déficits utilisés est de 1 882 784 €

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève désormais à 285 520 667 €.

3.5.4.6 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 *quater* du Code général des impôts, il convient de signaler que les comptes de l'exercice écoulé comprennent en charges une somme de 38 311 €, correspondant à des dépenses non déductibles fiscalement (amortissement et loyers excédentaires de véhicules pris en location).

Au cours de l'exercice écoulé, Covivio n'a pas engagé de frais relevant des articles 223 *quinquies* et 39-4 du Code général des impôts. Pour rappel les frais visés par ces articles correspondent à des dépenses somptuaires telles que dépenses de chasse, yacht, bateaux de plaisance à voile ou à moteur.

L'article 223 *quater* précise que les entreprises passibles de l'impôt sur les sociétés doivent faire apparaître ces charges dans leur comptabilité et les soumettre chaque année à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire.

3.5.5 Engagements hors bilan

3.5.5.1 Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés (en millions d'euros)	Échéance	31-déc. 20	31-déc. 19
Engagements liés au périmètre du groupe		90,6	0,8
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques ⁽¹⁾	2 020	90,6	0,8
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		207,3	310,9
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		38,5	125,9
Travaux restants à engager immeubles en développement ⁽²⁾		36,5	28,0
Garanties données dans le cadre de projets de développement			97,9
Cautions bancaires et autres garanties données		2,0	
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		15,6	68,1
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2037 - 2051	13,9	14,4
Travaux restants à engager immeubles de placement ⁽³⁾		1,7	33,8
Travaux restants à engager immeubles en stocks			19,9
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		153,2	116,9
Promesses de ventes d'actifs données		153,2	116,9

(1) Promesse de vente de l'actif Scalo Porta Roma

(2) engagements relatifs aux travaux des immeubles en développement

(en millions d'euros)	Montant des budgets de travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restants à engager	Date de livraison
Milan, via Unione / via Torino	7,4	1,0	6,4	2022
Turin, Corso Italia	30,6	0,4	30,1	2023
TOTAL	37,9	1,4	36,5	

(3) Engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement

(en millions d'euros)	Montant des budgets de travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restants à engager	Date de livraison
Padua-Zabarella	7,7	6,0	1,7	2023
TOTAL	7,7	6,0	1,7	

3.5.5.1.1 Les swaps

Emprunteur à taux variable, Covivio est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (*swaps, caps et floors*).

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Covivio ont fait l'objet de contrat de *swap*.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
10/09/2014	10/09/2021	swap	LCL	0,77%	150 000	1 207
31/12/2014	31/12/2024	swap	CACIB	3,25%	200 000	- 16 091
18/02/2016	14/10/2024	swap	CM CIC	0,50%	50 000	1 908
20/05/2016	20/05/2021	swap	CACIB	0,53%	200 000	691
21/06/2017	21/06/2024	swap	ING	0,76%	75 000	3 008
30/06/2018	30/06/2028	swap	NATIXIS	0,94%	75 000	- 7 654
29/03/2018	31/03/2028	swap	CM CIC	1,03%	100 000	- 10 605
30/09/2019	30/06/2028	swap	CM CIC	0,87%	100 000	- 9 676
31/12/2018	30/06/2028	swap	ING	0,83%	50 000	- 4 678
15/07/2019	16/04/2029	swap	ING	0,96%	100 000	- 11 235
15/07/2019	16/04/2029	swap	CACIB	0,93%	100 000	- 10 982
15/07/2019	16/04/2019	swap	SG	0,83%	50 000	- 5 041
15/07/2019	13/10/2021	swap	HSBC	1,58%	300 000	5 059
31/12/2018	29/12/2028	swap	LCL	1,62%	100 000	- 16 342
29/03/2018	29/12/2028	swap	NATIXIS	1,68%	130 000	- 21 862
15/01/2020	15/01/2025	swap	SG	0,77%	400 000	21 055
15/01/2020	15/01/2026	swap	SG	0,21%	650 000	22 963
15/01/2020	15/01/2030	swap	SG	0,45%	400 000	- 28 617
15/01/2020	15/01/2031	swap	CACIB	0,84%	75 000	- 8 597
15/04/2020	15/01/2032	swap	LCL	1,04%	70 000	- 10 093
15/01/2020	15/01/2031	swap	SG	1,18%	150 000	- 17 821
23/06/2020	24/06/2030	swap	SG	Euribor 3M+0,0660%	100 000	1 092
23/06/2020	24/06/2030	swap	CACIB	Euribor 3M+0,0685%	250 000	2 669
Établissement Italien						
29/06/2018	31/12/2026	swap	Intesa Sanpaolo S.p.A.	Eur3M	62 500	- 3 381
29/06/2018	31/12/2026	swap	Unicredit S.p.A.	Eur3M	62 500	- 3 381
29/06/2018	30/06/2027	swap	Credit Agricole CIB	Eur3M	50 000	- 3 183
31/12/2018	31/12/2025	swap	Unicredit S.p.A.	Eur3M	50 000	- 2 960

3.5.5.1.2 Les caps et floors

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Covivio ont fait l'objet de contrat de *caps et floors*.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
15/01/2019	16/01/2023	A – cap	HSBC	Euribor 3M	100 000	9
17/01/2028	15/01/2032	C. SWAPTION	LCL	Euribor 3M	70 000	- 587
15/04/2020	17/07/2023	A – cap	SG	Euribor 3M	125 000	52
Établissement Italien						
30/06/2020	30/06/2027	SWAPTION	Intesa Sanpaolo S.p.A.	Eur3M	75 000	4

3.5.5.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus (en millions d'euros)	Échéance	31-déc.-20	31-déc.-19
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 330,0	1 315,0
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 330,0	1 315,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		419,5	102,3
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		224,9	0,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		3,2	4,4
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		153,2	0,0
Travaux restants à engager (immobilisations) = (2)+(3) des engagements donnés		38,2	0,0

3.5.6 Renseignements divers

3.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice

				TOTAL	TOTAL
				2020	2019
2020 – Covivio France	2020 – Covivio Italie				
Cadres	143 Managers	8		151	143
Agents de maîtrise	17 Supervisors	17		34	31
Employés	2 Employees	47		49	36
TOTAL HORS APPRENTIS	162 TOTAL HORS APPRENTIS	72		234	210
Apprentis – Contrats Pro	14 Apprentices	0		14	8
TOTAL FRANCE	176 TOTAL ITALIE	72		248	218

L'effectif moyen de la société au titre de 2020 s'élève à 175,67 en France et 76,75 en Italie.

3.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion

3.5.6.2.1 Jetons de présence

Les jetons de présence versés au cours de l'exercice par Covivio se sont élevés à 565 250 € contre 512 000 € en 2019.

3.5.6.2.2 Rémunération de la Direction Générale

Les membres de la Direction Générale et le Président du Conseil d'Administration de Covivio ont perçu une rémunération globale de 3 446 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites.

Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

En cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants, sous réserve du respect des conditions de performances :

- Christophe KULLMANN (Directeur Général) : l'indemnité sera égale à 12 mois de salaire (fixe + variable) soumis à deux conditions :
 1. La première liée à l'ANR
 2. La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel
- Olivier ESTEVE et Dominique OZANNE (Directeurs Généraux Délégués) : l'indemnité sera égale à 12 mois de salaire (fixe + variable) soumis à deux conditions :
 1. La première liée à l'ANR
 2. La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel.

3.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées

Toutes les transactions avec les parties liées sont conclues à des conditions normales eu égard au marché ou sont non significatives.

Le terme de parties liées tel qu'il est présenté ici est défini à l'article R. 123-199-1 du Code de commerce. Il couvre notamment toutes les entités consolidées par Covivio et ce, quelle que soit la méthode de consolidation retenue. Il couvre également :

- les personnes ou les membres de la famille proche des personnes exerçant un contrôle conjoint, une influence notable, ou faisant partie des principaux dirigeants de Covivio ;
- les entités contrôlées, conjointement contrôlées, sur lesquelles il est exercé une influence notable, ou dirigées par les personnes définies au point précédent.

3.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées 2020

Le tableau ci-dessous comprend l'ensemble des transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, y compris les transactions réalisées avec les filiales détenues à 100%.

(En milliers d'euros)	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	
Participations	5 110 681
Créances rattachées à des participations	
Prêts	1 454 400
Créances clients et comptes rattachés	5 835
Autres créances	172 112
Emprunts et dettes financières divers LT	
Emprunts et dettes financières divers CT	219 581
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	33
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	175
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	167
Produits de participations	318 411
Autres produits financiers	36 639
Charges financières	- 16 848

3.5.6.5 Actions Gratuites

En 2020, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio pour un total de 171 802 actions.

Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2020					
	Mandataires sociaux avec condition de performance	Mandataires sociaux – sans condition de performance	Mandataires sociaux avec condition de performance	Mandataires sociaux – avec condition de performance – critères internes	Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance – Plan d'attribution	Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance – Plan de rétention
Date d'attribution	13/02/2020	13/02/2020	13/02/2020	13/02/2020	16/12/2020	16/12/2020
Nombre d'actions attribuées	14 874	16 103	21 750	21 750	77 825	19 500
Cours de l'action à la date d'attribution	110,30 €	110,30 €	110,30 €	110,30 €	75,95 €	75,95 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	4 ans	4 ans	3 ans	4 ans
Période d'incessibilité						
Dividende 2020 par action	4,90	4,90	4,90	4,90	3,93	3,93
Dividende 2021 par action	5,05	5,05	5,05	5,05	3,92	3,92
Dividende 2022 par action	4,85	4,85	4,85	4,85	3,92	3,92
Dividende 2023 par action						3,92
Valeur de l'action gratuite	90,30 €	90,30 €	90,30 €	90,30 €	64,06 €	60,05 €
Valeur de l'avantage	54,48 €	72,63 €	51,24 €	50,66 €	51,53 €	44,92 €

Au 31/12/20, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 493 337 actions.

3.5.6.6 Filiales et participations

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenu (en%)	Valeur comptable des titres détenus	
				brute	nette
I. Renseignements Détaillés					
A. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)					
1) Activités immobilières					
a) Locative					
Foncière Développement Logement	1 357	33 729	100,00	186 335	54 939
Fédération	16 151	23 187	100,00	27 411	27 411
FDR7	3	822	100,00	825	825
SAS Technical	102 028	120 226	100,00	358 640	358 640
SCI Le Ponant 1986	15	7 285	100,00	4 162	4 162
SCI Atlantis	2	5 731	100,00	28 429	28 429
SCI Iméfa 127	81 788	1 138	100,00	103 476	103 476
Latécoère	4 714	- 15 274	50,10	30 851	30 851
SCI du 32 avenue P Grenier	157	8 262	100,00	20 610	20 610
SCI du 40 rue JJ Rousseau	24	1	100,00	12	12
SCI du 3 place Chaussy	15	0	100,00	234	234
SARL BGA Transactions	50	2 916	100,00	3 210	3 210
SCI du 288 rue Duguesclin	319	3 385	100,00	4 498	4 498
SCI du 9 rue des Cuirassiers	85	- 1 471	50,10	5 693	5 693
SCI 35/37 rue Louis Guérin (Fusionnée le 31/12/2020)				0	0
SCI du 15 rue des Cuirassiers	159	- 3 429	50,10	1 072	1 072
SCI du 10B ET 11 A 13 allée des Tanneurs	32	21	100,00	1 441	1 441
SCI du 8 rue M Paul Fusionnée le 30/06/2020					
SCI du 1 rue de Chateaudun	17	994	100,00	2 048	2 048
SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge	12	- 78	100,00	83	
SCI du 125 avenue du Brancolar	25	143	100,00	7	7
SARL du 106-110 rue des Troènes	9	- 251	100,00	9	9
SCI du 2 rue de l'III	14	132	100,00	198	198
SCI du 20 avenue Victor Hugo	12	89	100,00	3	3
SARL du 2 rue Saint Charles	16	684	100,00	7	7
SNC Palmer Plage	4 811	- 1 077	100,00	1 917	1 917
SCI Dual Center	1 352	1 382	100,00	1 500	1 500
SCI Pompidou	966	4 059	100,00	5 000	5 000
SCI 11 Place de l'Europe	5	3 083	50,09	15 031	15 031
Office CB 21	330 447	- 4 048	75,00	247 695	247 695
SCI Lenovilla	8	7 290	50,10	24 286	24 286
SCI Latécoère 2	2	- 3 786	50,10	1	1
SCI Meudon SAulnier	1	- 7 426	99,90	1	1
SCI Charenton	3 201	24 499	100,00	16 001	16 001
SCI Avenue de la Marne	50	- 2 034	100,00	50	50
Omega B	26 928	15 612	100,00	38 983	38 983
Covivio LUX	13	49	100,00	63	62
SCI Rueil B2	1	9 552	99,90	11	11
SNC WELLIO	1	- 7 039	99,90	1	
SCI Cité Numérique	1	- 399	99,90	1	1
SCI Danton Numérique	1	- 194	99,90	1	1
SCI N2 BATIGNOLLES	6	10 141	50,00	10 314	10 314
SAS 6 rue Fructidor	4 795	43 485	50,10	24 787	24 787

Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
		1 025	19 518		
17 000			1 502	3 230	
3 353		849	938	7 066	
		66 553	40 302	72 619	
227		1 632	1 211	1 500	
26 034		4 786	3 132	2 000	
		6 473	2 552	3 000	
		22 214	- 2 647		
12 100		1 439	- 251		
6 400		1 229	861	612	
4 400		1 273	616	649	
28 400		4 919	1 400		
16 000		2 907	1 339	957	
115 032			- 232		
			36 771		
		3 559	- 999		
7 921		1 777	925	161	
			63	285	
2 150		1 230	823	1 737	
2 364			- 31		
6 400		1 614	1 221	1 206	
2 144		196	258		
3 100		889	98	545	
2 850		860	587	801	
539		5	- 279		
86 816		5 927	182		
2 200		511	77		
5 000		875	85	444	
18 044		11 683	2 870	4 007	
			13 076	7 634	
24 762		15 766	7 076	2 505	
28 346		5 274	871		
31 493			- 778		
69 047		8 393	3 874	6 402	
89 068		21	- 462		
46 020		333	- 3 321		
3 502			20		
110 378		11 961	- 2 276		
15 123		12 420	- 2 709		
36 102		2 338	- 510		
124 062			- 2 263		
49 834		102	221		
38 566			- 42		

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenu (en%)	Valeur comptable des titres détenus	
				brute	nette
SCI Terres neuves	1	- 30	99,90	1	
SCI de la Louisiane	1	- 8	99,90	1	
b) sociétés étrangères					
Covivio 7 Spa	520	26 059	100,00	32 654	26 854
Covivio Development SpA SIINQ			100,00	0	0
RGD Gestioni	10	1 912	100,00	2 704	2 665
Covivio Immobiliare 9 SpA	120	121 048	100,00	115 554	115 554
Attività Commerciali Montenero (cédé le 30/09/2020)	10	959	100,00	0	0
Attività Commerciali Beinasco	10	1 994	100,00	2 279	1 671
Attività Commerciali Vigevano (cédé le 30/09/2020)	10	1 782	100,00	0	0
Covivio Attività Immobiliari 1			100,00	0	0
SAS Covivio Alexanderplatz	30	- 400	100,00	30	0
Covivio Attività Immobiliari 2	10	7	100,00	20	11
Covivio Attività Immobiliari 3	10	7	100,00	20	11
Covivio Development Italy SpA SIINQ	50	377 945	100,00	358 481	358 481
c) Marchand de biens					
SARL GFR Ravinelle	952	741	99,98	1 733	1 733
d) Promotion immobilière					
Lenopromo	1	131	99,90	1	1
Latepromo	1	139	99,90	1	1
Promomurs	1	253	100,00	1	1
SNC le clos de chanteloup	1	- 700	99,90	1	
SNC Bordeaux lac	1	- 1 037	99,90	1	
SNC Sully Chartres	1	- 372	99,90	1	
SNC Sucy parc	1	- 83	99,90	1	
SNC Gambetta le Raincy	1	21	99,90	1	1
SNC Orly promo	1	1 571	99,90	1	1
Silexpromo	1	612	99,90	1	1
SCI du 21 rue Jean Goujon	1	2 635	99,90	1	1
SNC Villouvette Saint Germain	1	52	99,90	1	1
SNC la marina Fréjus	1	- 12	99,90	1	
SNC Normandie Niemen Bobigny	1	- 15	99,90	1	
SNC le printemps Sartrouville	1	- 35	99,90	1	
SNC Gauguin St Ouen l'aumone	1	- 11	99,90	1	
SNC Meudon Bellevue	1	92	99,90	1	1
SNC Tours Coty	1	- 4	99,90	1	
SNC Valence Victor Hugo	1	- 5	99,90	1	
SNC Nantes Talensac	1	- 4	99,90	1	
SNC Marignane Saint Pierre	1	- 3	99,90	1	
SNC N2 Batrignolles Promo	10	318	50,00	164	
SNC Fructipromo	1	517	99,90	1	1
SNC Jean Jacques BOSC	1	- 15	99,90	1	
SNC André Lavignolle	1	- 7	99,90	1	
SCCV Chartres avenue de Sully	2	0	99,90	2	
SCCV Bobigny Le 9 ^e Art	2	0	60,00	1	
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	1	0	50,00	1	
SNC Saint Germain Hennemont	1	0	99,90	1	
SNC Antony avenue de Gaulle	1	0	99,90	1	
SNC Aix en Provence Cézanne	1	0	99,90	1	

Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
503			- 61		
2 111			- 21		
		0	275		
		4 621	8 469	3 302	
		1 443	- 130	500	
		6 779	3 692	5 584	
		1 227	- 378		
		2 792	- 332		
		1 925	- 159		
		187	128	500	
124 700		35	- 2 345		
		0	- 6		
		0	- 6		
		2 490	7 238		
		133	190		
			- 3		
		6 359	1 061		
			19	6 000	
1 261			- 64		
14 797			- 297		
1 801			- 149		
1 036			- 39		
2 334		4 893	162		
		27 853	1 824		
		41 619	9 565	13 986	
149 520		660	- 1 136		
		1 232	101		
229			- 2		
1 347			- 148		
60			- 10		
170			- 2		
3 179		3 866	208		
442			- 5		
810			- 8		
728			- 11		
121			- 1		
		14 754	913		
2 015		37 450	11 778	1 498	
400			- 16		
1 626			- 38		
1 111			- 162		
237			- 2		
2 630			- 5		
417			- 13		
267			- 1		
127			- 1		

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenu (en%)	Valeur comptable des titres détenus	
				brute	nette
2) Activité parking					
SCI Esplanade Belvédère II	366	2	100,00	451	394
République	3 838	21 278	100,00	50 145	50 125
Gespar	30	8	50,00	56	39
3) Activité prestations					
SNC Covivio Property	6 111	- 2 383	100,00	12 759	0
Covivio Développement	200	- 3 055	100,00	1 852	0
Covivio Hotels Gestion	37	4	100,00	37	15
Foncière Margaux	40	-20	100,00	34	34
Covivio2	12 927	- 10 314	100,00	12 927	9 337
Euromarseille 1	8 501	- 71	50,00	8 587	8 587
Euromarseille 2	3 501	- 192	50,00	3 564	3 564
Covivio Sgp	592	1 253	100,00	1 395	1 395
Télimob Paris SARL	552	14 517	100,00	57 670	57 670
Covivio Participations	1	- 60	100,00	1	1
FDR PROPTech	3	- 205	100,00	3	
Covivio Holding GmbH	25	962 288	100,00	1 021 043	1 021 043
Covivio Office GmbH	25	678 241	100,00	678 759	678 759

B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)

1) Activités immobilières

a) Locative

Cœur d'Orly Promotion	37	0	50,00	19	18
Covivio Hotel SCA	530 190	1 593 002	43,46	1 206 984	1 206 984
SCI Factor E	10	- 469	34,69	486	486
SCI Orianz	10	- 868	34,69	885	885
Central Sicaf	50 007	663 656	49,21	374 449	353 954
Real Estate Solution & Technology	10	127	30,00	3	3

II. Renseignements globaux sur les autres titres

B. Participations non reprises au paragraphe 1

(comédie/Oséo/Finantex/MRDIC/FNAIM)	152	3 734	0,10	5	4
-------------------------------------	-----	-------	------	---	---

b) Dans les sociétés Étrangères

III. Renseignements globaux sur les titres

A. Filiales I+II

a) Filiales Françaises (ensemble)	617 288	306 894		1 316 308	1 166 320
b) Filiales Étrangères (ensemble)	830	2 171 842	1 400	2 211 543	2 205 048

B. Participations I+II

a) Dans les sociétés Françaises	530 399	1 595 399		1 208 379	1 208 377
b) Dans les sociétés Étrangères	50 017	663 783		374 452	353 957

* Information non disponible à la date d'arrêt

Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
		52	24	24	
3 957			- 2 903		
		52	35	15	
		7 718	- 3 969		
43		9 678	- 104		
1 180		1 206	371	639	
			- 8		
41 219			- 669		
6 453			3 578	2 904	
22 143			- 1 701	500	
		1 192	389		
20 587			10 941	41 589	
2			60		
114			- 51		
66 450		23	58 482	16 000	
18 200		2 572	- 1 441		
145		0	- 1	147	
		46 651	158 649	81 231	
6 128		3 118	453		
11 075		5 797	771		
		81 863	51 552	23 640	
			15		
			393		
1 319 754		359 750	155 288	184 515	
209 350	0	24 094	73 487	25 886	
17 348		55 566	160 265	81 378	
0	0	81 863	51 567	23 640	

3.5.6.7 Activité de la société en matière de recherche et développement

Covivio n'a pas effectué d'activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

3.5.6.8 Événements post-clôture

- NEANT -

3.5.6.9 Résultats de la société des 5 derniers exercices

(en euros)	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
I – Capital en fin d'exercice					
a. Capital social	206 273 556	224 489 892	248 708 694	261 659 718	283 632 696
b. Nombre des actions ordinaires existantes	68 757 852	74 829 964	82 902 898	87 219 906	94 544 232
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	0	0	0	-	-
d. Nombre maximal d'actions futures à créer	0	0	0	0	0
d1. Par conversion d'obligations	0	0	0	0	0
d2. Par exercice de droits de souscription	438 544	473 300	506 087	454 604	493 337
II – Opérations et résultats de l'exercice					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	73 203 471	84 416 438	86 111 995	192 704 669	162 448 070
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	210 672 329	423 283 200	342 870 301	549 701 041	432 491 376
c. Impôts sur les bénéfices	123 615	1 359 463	2 107 264	2 405 898	-43 444
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice		537 616	499 992	308 864	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	248 815 409	443 008 272	348 466 525	293 940 535	318 811 426
f. Résultat distribué	302 534 549	336 734 838	381 353 331	418 655 549	340 359 235
III – Résultat par action					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	3,06	5,64	4,11	6,27	4,57
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	3,62	5,92	4,20	3,37	3,37
c. Dividende attribué à chaque action	4,40	4,50	4,60	4,80	3,60
IV – Personnel					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	149	151	155	157	252
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	16 272 553	14 258 503	15 845 146	21 528 733	23 513 951
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Œuvres Sociales, etc.)	6 619 556	6 391 613	7 674 213	10 056 013	10 053 554

3.5.6.10 Délai de paiement des fournisseurs et clients en €

COVIVIO FRANCE

Article D. 441-I.- 1° : Factures reçues non réglées
à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

(En euros)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	75					35
Montant total des factures concernées TTC	318 175,56	112 812,81	7 145,77	11 724,86	25 208,15	156 891,59
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,48%	0,17%	0,01%	0,02%	0,04%	0,24%
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						N/A
Montant total des factures exclues						N/A
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal-article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						Délais contractuels : Délais légaux : 60 jours

COVIVIO ITALIE

Article D. 441-I.- 1° : Factures reçues non réglées
à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

(En euros)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées						221
Montant total des factures concernées TTC		6 956 063,57				6 956 063,57
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,00%	10,21%	0,00%	0,00%	0,00%	10,21%
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						N/A
Montant total des factures exclues						N/A
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal-article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						Délais contractuels : Délais légaux : 60 jours

Article D. 441-I.- 2° : Factures émises non réglées
à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
200					
3 055 735,85	89 000,00	51 000,00	3 808 831,00	19 922 169,03	23 871 000,03
3,03%	0,09%	0,05%	3,77%	19,74%	23,65%
					N/A
					0,00

Délais contractuels :
Délais légaux :
Observations : pas de facturation d'intérêts de retard

Article D. 441-I.- 2° : Factures émises non réglées
à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
1					423
14 642,42	29 783,3	34 710,2041		1 634 818,39	1 699 311,89
0,02%	0,03%	0,04%		1,76%	1,83%
					N/A
					0,00

Délais contractuels :
Délais légaux :
Observations : pas de facturation d'intérêts de retard

3.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'Assemblée générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823 9 et R. 823 7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des titres de participation et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2019, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 4 159 M€, soit 45% du total de l'actif. Comme indiqué dans la note 3.5.2.3 « Immobilisations financières » de l'annexe, ils sont évalués à leur coût ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ;
<p>Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'Actif triple Net Réévalué publié.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● examiner par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment que : <ul style="list-style-type: none"> ● les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant ; ● les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit « Evaluation des actifs immobiliers
<p>A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● analyser le niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées par rapprochement de l'actif net réévalué à la valeur nette comptable ;
<p>Comme indiqué dans la note 3.5.2.6 « Provisions pour risques et charges » de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participations ;
<p>Compte tenu du poids des titres de participation et des créances rattachées au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuels liées comme un point clé de l'audit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés; ● apprécier le caractère approprié des informations fournies dans les notes annexes aux comptes annuels.

Évaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2020 une valeur de 1 877 M€ au regard d'un total bilan de 9 787 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de production et amortis de manière linéaire. Comme indiqué dans la note 3.5.2.2 « Immobilisations corporelles » de l'annexe aux comptes annuels, à chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat. Ces pertes de valeur sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles.</p> <p>L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par la société. Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par la société.</p> <p>Nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société ; ● prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par la société ; ● examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valeur vénale des actifs immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ; ● analyser les hypothèses retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant, dans le contexte de la crise de la COVID-19, aux données de marché disponibles ; ● nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ; ● contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable et que les critères présentés dans la note 3.5.2.2 de l'annexe aux comptes annuels sont remplis ; ● recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de la société.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441 4 du code de commerce. En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225 37 4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22 10 9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22 10 11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823 10 1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.



Rapport au Comité d'Audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 1er mars 2021

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

Extrait de l'état de la situation financière pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

Bilan au 31 décembre 2020	382
Compte de résultat pour l'exercice clos au 31 décembre 2020	386
Extrait de la note annexe	388
Note d'information sur le régime spécial conformément à l'article 1, alinéa 141-bis, loi 296 de 2006	389
1. Respect des exigences pour la prépondérance de l'activité de location immobilière afin que le régime spécial soit maintenu	389
2. Ventilation des éléments économiques entre gestion exonérée et gestion imposable et critères de répartition correspondants	392
Tableaux détaillés de certains postes patrimoniaux et économiques	396
Données patrimoniales	396
Actifs circulant	400
Données économiques	401
Corrections de valeur des actifs financiers :	
Réévaluations	403
Impôts	403

Bilan au 31 décembre 2020

Actif

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
A) Versements restant à effectuer sur titres immobilisés non libérés	-	-
Versements restant à effectuer sur titres immobilisés non libérés A)	-	-
B) Immobilisations		
I Immobilisations incorporelles :		
4) Concessions, licences, marques et droits connexes	323 889	1 331 341
Total I	323 889	1 331 341
II Immobilisations corporelles		
1) Terrains et constructions		
● immeubles d'investissement	1 431 735 365	1 556 000 243
● immeubles en phase de développement	102 200 000	93 700 362
● biens d'équipement	12 129 210	7 857 966
4) Autres biens	866 678	880 364
5) Immobilisations en cours et acomptes	-	2 761 445
Total II	1 546 931 253	1 661 200 380
III Immobilisations financières		
1) Participations dans :		
a) filiales	879 705 118	888 203 150
b) sociétés liées	3 000	3 000
d-bis) autres sociétés	5 478 258	5 606 679
Total 1)	885 186 376	893 812 829
4) Instruments financiers dérivés actifs	-	3 851
Total 4)	-	3 851
Total II	885 186 376	893 816 680
TOTAL IMMOBILISATIONS B)	2 432 441 518	2 556 348 401

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
C) Actif circulant		
I Stocks :		
6) Terrains et constructions		
Immeubles achetés pour la revente	16 954 998	19 504 997
Immeubles pour la location en phase de cession	18 652 752	83 147 589
Total I	35 607 750	102 652 586
II Créances :		
1) Clients :		
● exigibles à moins d'un an	32 942 706	53 480 981
● exigibles à plus d'un an	109 136 661	91 893 515
Total 1)	142 079 367	145 374 496
2) Rattachées aux filiales :		
● exigibles à moins d'un an	3 741 471	8 544 877
● exigibles à plus d'un an	-	1 020 793
Total 2)	3 741 471	9 565 670
3) Rattachées à des participations (groupe) :		
● exigibles à moins d'un an	-	-
● exigibles à plus d'un an	-	-
Total 3)	-	-
5-bis) Créances fiscales :		
● exigibles à moins d'un an	1 516 402	4 637 132
● exigibles à plus d'un an	123 359	403 585
Total 5-bis)	1 639 761	5 040 717
5-ter) Impôts constatés d'avance :		
● exigibles à moins d'un an	-	-
● exigibles à plus d'un an	40 505 178	47 726 773
Total 5-ter)	40 505 178	47 726 773
5-quater) Sur tiers :		
● exigibles à moins d'un an	13 441 176	6 829 002
● exigibles à plus d'un an	5 673 612	5 655 629
Total 5-quater)	19 114 788	12 484 631
Total II	207 080 565	220 192 287
III Actifs financiers		
(Hors immobilisations) :		
1) Participations dans des filiales	-	2 118 982
7) Actifs financiers pour la gestion centralisée de la trésorerie	4 273 607	1 607 869
Total III	4 273 607	3 726 851
IV Actif disponible :		
1) Dépôts bancaires et postaux	37 870 931	143 264 000
Total IV	37 870 931	143 264 000
TOTAL ACTIF CIRCULANT C)	284 832 853	469 835 724
D) Comptes de régularisation	1 009 322	964 215
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION D)	1 009 322	964 215
TOTAL ACTIF (A+B+C+D)	2 718 283 693	3 027 148 340

Passif

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
A) Fonds de dotation (capitaux propres)		
III Réserves de réévaluation	1 016 557 903	936 329 061
VI Autres réserves	669 167 664	1 084 612 811
VII Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus	-	-
IX Résultat de l'exercice	- 31 182 648	- 73 840 510
TOTAL FONDS DE DOTATION A)	1 654 542 919	1 947 101 362
B) Provisions pour risques et charges		
2) Pour impôts, même différés		
a) impôts	568 773	306 283
b) impôts différés	54 161 038	35 028 172
Total 2)	54 729 811	35 334 455
3) Instruments financiers dérivés passifs	16 515 702	20 277 675
Total 3)	16 515 702	20 277 675
4) Autres	5 431 491	6 182 560
Total 4)	5 431 491	6 182 560
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES B)	76 677 004	61 794 690
C) Indemnités de fin de contrat des salariés	120 749	98 097
D) Dettes		
1) Obligations :		
● exigibles à moins d'un an	9 164 682	9 164 682
● exigibles à plus d'un an	719 791 106	718 659 277
Total 1)	728 955 788	727 823 959
2) Obligations convertibles :		
● exigibles à moins d'un an	200 395 667	734 028
● exigibles à plus d'un an	-	195 524 423
Total 2)	200 395 667	196 258 451
4) Dettes envers les établissements de crédit :		
● exigibles à moins d'un an	-	-
● exigibles à plus d'un an	-	-
Total 4)	-	-

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
6) Acomptes		
● exigibles à moins d'un an	1 201 000	15 147 000
● exigibles à plus d'un an	-	-
Total 6)	1 201 000	15 147 000
7) Dettes fournisseurs :		
● exigibles à moins d'un an	27 223 939	32 816 250
● exigibles à plus d'un an	-	-
Total 7)	27 223 939	32 816 250
9) Dettes rattachées à des filiales :		
● exigibles à moins d'un an	12 206 465	12 151 931
● exigibles à plus d'un an	-	-
Total 9)	12 206 465	12 151 931
12) Dettes fiscales :		
● exigibles à moins d'un an	1 182 118	20 499 308
● exigibles à plus d'un an	-	-
Total 12)	1 182 118	20 499 308
13) Dettes rattachées aux organismes de prévoyance et de sécurité sociale :		
● exigibles à moins d'un an	238 555	210 899
● exigibles à plus d'un an	-	-
Total 13)	238 555	210 899
14) Autres dettes :		
● exigibles à moins d'un an	12 271 800	9 517 414
● exigibles à plus d'un an	-	-
Total 14)	12 271 800	9 517 414
TOTAL DETTES D)	983 675 332	1 014 425 212
E) Comptes de régularisation	3 267 689	3 728 979
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION E)	3 267 689	3 728 979
TOTAL PASSIF (A+B+C+D+E)	2 718 283 693	3 027 148 340

Compte de résultat pour l'exercice clos au 31 décembre 2020

(en €)	Année 2020	Année 2019
A) Produits d'exploitation		
1) Produits des ventes et des prestations :		
a) produits pour loyers	79 041 299	99 986 133
b) produits pour services	3 520 350	3 219 275
c) produits des ventes d'immeubles achetés pour la revente	1 405 000	955 000
Total 1)	83 966 649	104 160 408
5) Autres produits et revenus		
b) plus-values pour vente d'immobilisations	64 708 235	20 024 464
d) irrégularités ou lacunes survenues au cours de l'administration des actifs	1 292 292	2 686 416
e) produits et revenus, de la gestion non caractéristique, de nature non financière	5 161 475	8 719 752
Total 5)	71 162 002	31 430 632
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION A)	155 128 651	135 591 040
B) Charges d'exploitation		
6) Pour matières premières, fournitures, consommables et marchandises	- 3 618 127	- 2 861 648
7) Pour services	- 32 365 621	- 28 743 505
8) Pour jouissance de biens appartenant à des tiers	- 2 289 380	- 1 879 002
9) pour le personnel :		
a) salaires et rémunérations	- 5 132 087	- 4 518 714
b) charges sociales	- 1 379 502	- 1 324 906
c) indemnité de fin de contrat des salariés	- 364 523	- 309 318
d) autres charges	- 410 585	- 7 682
Total 9)	- 7 286 697	- 6 160 620
10) Amortissements et dépréciations :		
a) amortissement des immobilisations incorporelles	- 1 073 852	- 288 746
b) amortissement des immobilisations corporelles	- 41 094 012	- 48 499 523
c) autres dépréciations des immobilisations	- 44 442 006	- 47 849 060
d) dépréciations des créances comprises dans l'actif circulant et de la trésorerie	- 5 234 576	- 2 051 606
Total 10)	- 91 844 446	- 98 688 935
11) Variation des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises	- 2 549 999	- 349 103
12) Provisions pour risques	- 2 573 466	- 2 670 577
14) Autres charges de gestion	- 38 188 836	- 45 493 418
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION B)	- 180 716 572	- 186 846 808
DIFFÉRENCE ENTRE VALEUR ET CHARGES D'EXPLOITATION (A+B)	- 25 587 921	- 51 255 768

(en €)	Année 2020	Année 2019
C) Produits et charges financiers		
15) Produits de participation :		
a) dans des filiales et sociétés liées	36 526 157	54 873 976
c) dans des sociétés soumises au contrôle des sociétés mères	-	977
Total 15)	36 526 157	54 874 953
16) Autres produits financiers :		
d) produits différents des précédents :		
● de filiales	142 269	127 052
● d'autres	498 013	4 003 008
Total 16)	640 282	4 130 060
17) Intérêts et autres charges financières :		
● envers des sociétés mères	- 14 449 000	- 11 709 000
● rattachées aux filiales	- 1 631 334	- 312 583
● envers des banques pour prêts hypothécaires	- 11 174	- 20 725 150
● envers autres	- 24 378 884	- 24 065 487
Total 17)	- 40 470 392	- 56 812 220
TOTAL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS (15+16+17+17BIS) C)	- 3 303 953	2 192 793
D) Corrections de valeur des actifs financiers		
18) Réévaluations :		
a) de participations	514 555	461 172
b) d'immobilisations financières (hors participations)	23 529	19 097
d) d'instruments financiers dérivés	7 179 284	-
Total 18)	7 717 368	480 269
19) Dépréciations :		
a) de participations	- 344 738	- 4 487 719
b) d'immobilisations financières (hors participations)	- 159 381	- 159 526
c) de titres inscrits à l'actif (hors participations)	-	-
d) d'instruments financiers dérivés	- 3 421 167	- 23 400 940
Total 19)	- 3 925 286	- 28 048 185
TOT. CORRECTIONS DE VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS (18+19) D)	3 792 082	- 27 567 916
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS (A+B+/-C+/-D)	- 25 099 792	- 76 630 891
20) Impôts sur le revenu de l'exercice :		
a) impôts courants	- 73 826	27 430
b) impôts différés	924 345	4 810 552
c) impôts constatés d'avance	- 7 221 595	- 2 887 975
d) produits découlant de la consolidation fiscale	288 220	840 374
Total 20)	- 6 082 856	2 790 381
21) Résultat de l'exercice	- 31 182 648	- 73 840 510

Extrait de la note annexe

Principaux évènements de l'exercice

Achats et ventes d'immeubles

En 2020 aucun achat immobilier n'a été réalisé mais les ventes suivantes ont été effectuées :

- sept immeubles (plus la cession d'un droit de superficie) classés dans le poste « Terrains et constructions – Immeubles de placement ». Les ventes ont été réalisées pour un prix total de 235 010 milliers d'euros, contre une valeur comptable (à la date de vente) de 197 311 milliers d'euros et des frais d'intermédiation et autres coûts de vente de 2 556 milliers d'euros
- six immeubles classés dans le poste « immeubles en location en cours de cession ». Les ventes ont été réalisées pour un prix total de 83 455 milliers d'euros, contre une valeur comptable (à la date de vente) de 82 420 milliers d'euros et des frais d'intermédiation et autres coûts de vente de 2 538 milliers d'euros
- trois immeubles et une partie de terrain classés dans le poste « immeubles achetés pour la revente ». Les ventes ont été réalisées pour un prix total de 1 405 milliers d'euros, contre une valeur comptable (à la date de vente) de 1 270 milliers d'euros et des frais d'intermédiation et autres coûts de vente de 26 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2020 quatre compromis de vente ont également été signés, correspondant à autant d'immeubles d'une valeur comptable de 18 653 milliers d'euros. Les ventes auront un prix total de 21 600 milliers d'euros. Les frais d'intermédiation prévus sont de 36 milliers d'euros.

Absorption de Covivio Attività Commerciali 1 S.p.A. SIIHQ

Avec effet comptable au 31 août 2020, la société contrôlée à 100% Covivio Attività Commerciali 1 S.p.A SIIHQ a été fusionnée par absorption dans Covivio Établissement Stable Italie. Ladite société contrôlée avait précédemment acquis le statut de SIIHQ, à l'issue de la scission totale sans liquidation de Covivio Development S.p.A. SIIHQ (et donc dans la continuité de celle-ci). Avec la scission la société absorbée était bénéficiaire d'une part du patrimoine de la société scindée, constituée d'un immeuble destiné à la location (dénommée « The Sign A »), d'un immeuble en cours de construction (dénommé « Symbiosis School ») et de tous les rapports contractuels, actifs et passifs liés.

Le patrimoine acquis par Covivio par l'absorption de Covivio Attività Commerciali 1 S.p.A. SIIHQ est récapitulé ci-dessous :

Actifs (en milliers d'euros)

Immeubles de placement	44 393
Immeubles en cours de développement	23 706
Créances commerciales et autres créances à plus d'un an	2
Créances commerciales et autres créances à moins d'un an	813
Créances envers Covivio	9
Trésorerie	33
TOTAL ACTIFS	68 956

Passifs

Dettes commerciales et autres dettes à plus d'un an	65
Dettes commerciales et autres dettes à moins d'un an	8 132
Dettes envers Covivio	4
TOTAL PASSIFS	8 201
NET TRANSFÉRÉ À COVIVIO	60 755

La comptabilisation du patrimoine acquis en raison de la scission, contre une valeur de la participation dans la société absorbée de 57 468 milliers d'euros, a donné lieu à un *boni* de fusion de 3 287 milliers d'euros.

Réévaluation des immeubles conformément à la loi 126/2020

La loi 126 du 13 octobre 2020 a introduit une nouvelle réévaluation des biens d'entreprise et des participations de contrôle et de liaison résultant des états financiers de l'exercice en cours au 31 décembre 2019.

La réévaluation, qui peut être effectuée « distinctement pour chaque bien », doit être réalisée dans les premiers états financiers suivants ceux en cours au 31 décembre 2019.

La valeur plus élevée attribuée aux biens au moment de la réévaluation peut être comptabilisée également aux fins des impôts sur les revenus et de l'IRAP à compter de l'exercice suivant celui en référence auquel la réévaluation a été réalisée. À cette fin, dans la déclaration des revenus de la période d'imposition 2020, dont les délais normalement applicables arriveront à échéance au mois de novembre 2021, le contribuable devra exercer l'option et verser l'impôt de substitution correspondant à hauteur de 3%. L'impôt devra être versé en trois versements d'un même montant tout au plus, dont le premier dû d'ici la date de versement du solde des impôts sur le revenu de la période d'imposition 2020 et les autres avec échéance dans le délai prévu pour le versement du solde des impôts sur le revenu des périodes d'imposition ultérieures.

Dans le cas où une pertinence fiscale est attribuée à la réévaluation, le solde actif de réévaluation correspondant, inscrit dans les capitaux propres, sera en suspension d'impôt et l'éventuelle distribution sera soumise à une imposition ordinaire, à hauteur de 24%, à moins que le contribuable ne décide d'affranchir (en tout ou en partie) ledit solde, par le versement d'un impôt de substitution supplémentaire de 10%.

Saisissant l'opportunité offerte par cette loi, Covivio Établissement Stable Italie a décidé de réévaluer les immeubles détenus en propre à leur valeur actualisée. La réévaluation, d'un montant de 100 286 milliers d'euros, a été comptabilisée dans les états financiers au 31 décembre 2020 contre une réserve d'un même montant. Au vu de cette réévaluation les impôts différés ont été comptabilisés, à hauteur de 20% soit 20 057 milliers d'euros, dans

la réserve de réévaluation qui s'élève ainsi à 80 229 milliers d'euros.

Covivio effectue actuellement les évaluations opportunes afin de vérifier s'il convient de reconnaître, en tout ou en partie, la pertinence fiscale à cette réévaluation. Dans le cas où l'on déciderait de payer l'impôt de substitution sur le montant intégral de la réévaluation à 3% (ou de 3% + 10%), dans les états financiers du prochain exercice, l'Établissement Stable contre-passera la provision des impôts différés, comptabilisant la dette fiscale correspondante.

Comme le permet la loi 126/2020, Covivio pourrait également décider d'opter pour des solutions intermédiaires, en réévaluant fiscalement certains immeubles, plutôt que l'intégralité du portefeuille réévalué de manière comptable.

Note d'information sur le régime spécial conformément à l'article 1, alinéa 141-bis, loi 296 de 2006

Covivio SA (ci-après dénommée « Covivio ») est une société immobilière de droit français, cotée à la bourse de Paris (Euronext) et au Marché Électronique des Actions de Milan et est soumise, en France, au régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (« Régime SIIC »), similaire, en ce qui concerne la réglementation comptable et fiscale, au régime prévu en Italie pour les « società di investimento immobiliare quotata » (« Régime SIQ »), réglementé par les alinéas 119 et suivants de l'article 1 de la loi n° 296 du 27 décembre 2006, complétée par le décret ministériel n° 174 du 7 septembre 2007.

Par un acte de fusion transfrontalière du 22 novembre 2018 (acte notarié établi par Me Mario Notari de Milan, Notaire, répertoire n° 24161, Recueil n° 14398) Covivio a absorbé – avec prise d'effet juridique à 23h59 le 31 décembre 2018 – sa propre filiale Beni Stabili S.p.A. SIQ (« Beni Stabili »), société de gestion immobilière cotée, résidant fiscalement en Italie et soumise audit Régime SIQ (ci-après la « Fusion »).

Suite à la Fusion, Beni Stabili a cessé d'exister en tant qu'entité juridique autonome, et Covivio a créé sur le territoire italien un établissement secondaire qui, du point de vue fiscal, satisfait aux conditions requises pour être un établissement stable sur le territoire italien de Covivio (ci-après également dénommé l'« Établissement Stable »), auquel ont été attribués tous les éléments patrimoniaux qui étaient précédemment détenus par Beni Stabili.

L'Établissement Stable a opté pour le régime spécial d'imposition prévu par l'article 1, alinéa 141-bis, loi n° 296/2006 (régime spécial prévu par la réglementation SIQ pour les succursales), avec effet à compter de la période d'imposition 2019, poursuivant le régime fiscal SIQ déjà appliqué à Beni Stabili, sans solution de continuité.

Cela implique que l'Établissement Stable continue à produire deux résultats distincts d'exercice aux fins fiscales, en continuité avec le Régime SIQ appliqué par Beni Stabili (jusqu'à la période d'imposition 2018).

Plus précisément, le régime SIQ réservé à l'Établissement Stable prévoit l'application (en remplacement de l'IRES et de l'IRAP) d'un

impôt de substitution de 20% sur les revenus découlant de l'activité immobilière (la « gestion exonérée »). Les revenus découlant d'activités autres que l'activité immobilière ou qui, en tous les cas, ne relèvent pas du périmètre SIQ (la « gestion imposable ») sont en revanche soumis à l'imposition ordinaire.

1. Respect des exigences pour la prépondérance de l'activité de location immobilière afin que le régime spécial soit maintenu

Comme le prévoit l'article 1, alinéa 121, de la loi n° 296/2006, les SIQ doivent exercer de façon prépondérante l'activité de location immobilière. Il en va de même pour les succursales qui appliquent le régime spécial en vertu de l'article 1, alinéa 141-bis, de ladite loi n° 296/2006.

L'activité de location immobilière est réputée exercée de manière prépondérante si les immeubles en pleine propriété ou possédés au titre d'un autre droit réel destinés à la location, les participations dans des SIQ/SIINQ et dans des fonds (ou SICAF) immobiliers qualifiés constituent au moins 80% de l'actif patrimonial (*paramètre patrimonial*) et si, au cours de chaque exercice, les produits en découlant constituent au moins 80% des éléments positifs du compte de résultat (*paramètre économique*).

Le non-respect pendant trois exercices consécutifs d'un des deux paramètres susmentionnés donne lieu à la cessation définitive du régime spécial à compter du deuxième des trois exercices. Le non-respect des deux paramètres, pendant un même exercice, donne quant à lui lieu à la cessation définitive du régime spécial à compter de l'exercice pour lequel la condition de déchéance se réalise.

Les résultats du calcul desdits paramètres, qui sont tous les deux respectés pour 2020, sur la base des données figurant dans l'état de la situation financière (ci-après également dénommé « bilan ») au 31 décembre 2020 de l'Établissement Stable en Italie de Covivio SA (conformément à l'alinéa 1 de l'article 152 du TUIR) sont présentés ci-dessous.

Paramètre patrimonial

(en milliers d'euros)	31/12/2020
Immeubles destinés à la location (A)	1 552 588
Participations dans des SIQ/SIINQ, SICAF et fonds immobiliers qualifiés (B)	853 600
TOTAL NUMÉRATEUR (C) = (A)+(B)	2 406 188
TOTAL ACTIFS (D)	2 718 284
Éléments exclus du dénominateur du rapport :	
Valeur comptable du siège	- 12 129
Trésorerie	- 37 871
Financements en faveur de société du groupe (crédit pour la consolidation fiscale compris)	- 4 568
Créances commerciales (créances clients, rattachées aux sociétés du Groupe et sur tiers de nature commerciale) Actifs pour instruments dérivés de couverture Actifs d'impôts différés	- 164 642 - 40 505
Créances fiscales (y compris TVA)	- 1 639
Charges constatées d'avance	- 1 009
TOTAL CORRECTIONS (E)	- 262 363
TOTAL DÉNOMINATEUR : ACTIFS « CORRIGÉS » (F) = (D)+(E)	2 455 921
PARAMÈTRE PATRIMONIAL (C)/(F)	97,97%

Le paramètre patrimonial, le montre le tableau reporté ci-dessus, est donné par le rapport entre :

- le numérateur, d'un montant total de 2 406 188 milliers d'euros, qui inclut la valeur de charge :
 - (1) des immeubles destinés à la location qui s'élève à 1 552 588 milliers d'euros. Ce montant correspond à la valeur des immeubles classés dans le bilan : (i) dans les immobilisations corporelles aux postes « terrains et constructions » (sous-poste « immeuble de placement » pour un montant de 1 431 735 milliers d'euros et « immeuble en cours de développement » pour un montant de 102 200 milliers d'euros) ; (ii) dans l'actif circulant, au poste « stocks » (sous-poste « immeubles pour la location en cours de cession » pour un montant de 18 653 milliers d'euros)
 - (2) des participations dans des SICAF immobilières qualifiées aux fins du Régime Spécial (participation de 51% dans Central SICAF S.p.A. pour un montant total de 374 449 milliers d'euros), dans des SIINQ (participation de 100% dans Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ pour un montant de 115 554 milliers d'euros et de 100% dans Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ pour un montant de 358 481 milliers d'euros) et dans des Fonds Immobilier de placement qualifiés aux fins du Régime Spécial (99 parts détenues dans le fonds immobilier dénommé Securis Real Estate pour un montant de 5 116 milliers d'euros).

- le dénominateur, d'un montant total de 2 455 921 milliers d'euros, qui inclut le total de l'actif patrimonial (2 718 284 milliers d'euros), corrigé afin d'exclure, en application des critères indiqués par l'article 6 du décret ministériel 174/2007 : i) la valeur des immeubles destinés au siège de l'Établissement Stable (classés dans les « immobilisations corporelles – biens d'équipement », pour un montant de 12 129 milliers d'euros au 31 décembre 2020) ; ii) la valeur de la trésorerie (37 871 milliers d'euros) ; iii) la valeur des financements en faveur des sociétés du Groupe (4 568 milliers d'euros) ; iv) la valeur des créances commerciales découlant tant de la gestion exonérée que, comme l'a précisé la circulaire de l'Agenzia delle Entrate n° 8/E de 2008, de la gestion imposable (164 642 milliers d'euros). En outre, afin que le rapport ne soit pas impacté par d'autres éléments qui ne sont pas directement liés à la gestion exonérée ou à la gestion imposable et dont l'inclusion dans le dénominateur du rapport pourrait modifier le résultat de la vérification du critère de prépondérance patrimoniale, sont exclues : v) la valeur des impôts différés actifs (d'un montant de 40 505 milliers d'euros au 31 décembre 2020) ; vi) la valeur des créances fiscales (1 639 milliers d'euros) ; vii) les charges constatées d'avance relatives à l'activité de location exonérée (1 009 milliers d'euros).

Paramètre de revenu

(en milliers d'euros)		31/12/2020
Loyers et produits assimilés	(A)	77 666
Plus-values « réalisées » sur les ventes immobilières en 2020	(B)	64 519
Dividendes et plus-values provenant de SIIQ/SIINQ, SICAF et de fonds immobiliers qualifiés	(C)	36 026
TOTAL NUMÉRATEUR	(D) = (A)+(B)+(C)	178 211
Montant total des composantes économiques positives		199 918
Plus-values réalisées en 2018 mais comptabilisées au cours d'exercices précédents		0
Produits enregistrés en 2018 pour des ventes ayant globalement généré des moins-values		0
TOTAL COMPOSANTES ÉCONOMIQUES POSITIVES	(E)	199 918
Éléments exclus du dénominateur du rapport :		
Réévaluations d'immeubles au portefeuille au 31 décembre 2020		-
Dividendes correspondant à des distributions de Réserves de capital (F1)		-
Produits pour refacturations de coûts (F2)		- 5 319
Émission de provisions pour dépréciation et pour risques et charges		- 961
Reprises de valeur en correction de dépréciations de participations (F4)		-
Produits pour corrections de coûts (F5)		- 538
Part produit option de conversion pour recouvrement de dépréciations précédentes (F6)		- - 4 080
Profits exceptionnels pour impôts (F7)		- 43
Intérêts sur créances fiscales et produits d'intérêts bancaires (F8)		- 62
Actifs et passifs d'impôts différés, produits provenant de la consolidation fiscale (F9)		- 1 212
Total corrections	(F)	- 12 215
TOTAL DÉNOMINATEUR	(G) = (E)+(F)	187 703
PARAMÈTRE DE REVENU	(D)/(G)	94,94%

Le paramètre de revenu, comme le montre le tableau reporté ci-dessus, est donné par le rapport entre :

- le numérateur, d'un montant total de 178 211 milliers d'euros, qui inclut la valeur de charge pour : (i) les loyers des immeubles destinés à l'activité de location (immeubles de placement, immeubles en cours de développement et immeubles pour la location en cours de cession) d'un montant total de 77 666 milliers d'euros. Il est précisé que le montant susmentionné comprend les recettes similaires aux loyers, tels que les indemnités des locataires (mais également des produits découlant de la refacturation de coûts aux locataires) ; (ii) plus-values brutes réalisées au cours de l'exercice sur les ventes d'immeubles destinés à la location, pour un montant de 64 519 milliers d'euros ; (iii) dividendes et plus-values de participations dans des SIIQ/SIINQ, SICAF et de fonds immobiliers qualifiés aux fins du Régime Spécial, qui pour l'exercice 2020 sont de 36 026 milliers d'euros

- le dénominateur, d'un montant total de 187 703 milliers d'euros. Ce montant correspond au montant global des éléments positifs du compte de résultat (199 918 milliers d'euros), corrigé afin que le rapport ne soit pas impacté par d'autres éléments qui ne sont pas directement liés à la gestion exonérée ou à la gestion imposable et dont l'inclusion dans le dénominateur du rapport pourrait modifier le résultat de la vérification du critère de prépondérance économique. Par conséquent, ont été exclus : (i) les produits qui constituent des refacturations de coûts tels que, principalement, ceux relatifs à des détachements de personnel, à la refacturation de coûts aux locataires d'immeubles destinés à la location et refacturations à des sociétés contrôlées (5 319 milliers d'euros) ; (ii) les débloquages de fonds et autres reprises de pertes de valeur pour un total de 1 499 milliers d'euros ; (iii) les produits qui sont des corrections de dépréciations précédentes liées à l'instrument option de conversion (4 080 milliers d'euros) ; (iv) les profits exceptionnels pour des impôts d'exercices précédents (43 milliers d'euros) ; (v) les produits de la fiscalité différée, les produits de la consolidation fiscale et les intérêts sur les créances fiscales et sur les comptes courants bancaires (1 212 milliers d'euros).

2. Ventilation des éléments économiques entre gestion exonérée et gestion imposable et critères de répartition correspondants

Le compte de résultat au 31 décembre 2020 ventilé entre gestion exonérée et gestion imposable est reporté ci-dessous (données en milliers d'euros).

	31/12/2020		
	Total (A)	Gestion exonérée (B)	Gestion imposable (A)-(B)
A) Produits d'exploitation			
1) Produits des ventes et des prestations :	83 967	77 666	6 301
5) Autres produits et revenus	71 162	70 628	534
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION A)	155 129	148 294	6 835
B) Charges d'exploitation			
6) Matières premières, fournitures, consommables et marchandises	- 3 618	-	- 3 618
7) Services	- 32 366	- 31 115	- 1 251
8) Jouissance de biens de tiers	- 2 290	- 736	- 1 554
9) Personnel :	- 7 287	- 6 918	- 369
10) amortissements et dépréciations :	- 91 845	- 91 636	- 209
11) Variations des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises	- 2 550	-	- 2 550
12) Provisions pour risques	- 2 573	- 2 518	- 55
14) Autres charges de gestion	- 38 188	- 37 953	- 235
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION B)	- 180 717	- 170 876	- 9 841
Différence entre valeur et charges d'exploitation (A+B)	- 25 588	- 22 582	- 3 006
C) Produits et charges financiers			
15) Produits de participation :	36 526	36 026	500
16) Autres produits financiers :	639	-	639
17) Intérêts et autres charges financières :	- 40 470	- 34 528	- 5 942
TOTAL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS (15+16+17+17BIS) C)	- 3 305	1 498	- 4 803
D) Corrections de valeur des actifs financiers			
18) Réévaluations :	7 717	-	7 717
19) Dépréciations :	- 3 925	-	- 3 925
TOT. CORRECTIONS DE VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS (18+19) D)	3 792	-	3 792
Résultat avant impôts (A+B+/-C+/-D)	- 25 101	- 21 084	- 4 017
20) Impôts sur le revenu de l'exercice :	- 6 082	- 6 363	281
21) Résultat de l'exercice	- 31 183	- 27 447	- 3 736

Les résultats reportés dans le tableau précédent pour les deux gestions découlent de la séparation des éléments économiques de l'exercice 2020 tels que résultant de la comptabilité séparée adoptée par l'Établissement Stable (pour lesdits éléments). En effet, la comptabilité séparée vise à identifier les résultats de gestion de l'activité exonérée et de celle imposable au travers de : i) l'attribution à chacune des deux gestions des éléments économiques leur étant spécifiquement imputables ; ii) l'attribution au prorata à chacune des deux gestions des éléments économiques « communs » (dans la mesure où ils ne peuvent pas être spécifiquement imputés à l'une des deux gestions).

En particulier, il convient de souligner que la répartition des éléments « communs », entre la gestion exonérée et la gestion imposable, a été effectuée en prenant comme référence le paramètre de revenu précédemment décrit, car il a été jugé être le paramètre en pourcentage le plus adapté pour ladite répartition, étant donné qu'il exprime – déduction faite des éléments économiques ne pouvant être imputés à aucune activité exercée – efficacement le rapport d'incidence en pourcentage de l'activité de location par rapport à l'ensemble des activités exercées.

Pour les différents éléments économiques résultant du tableau reporté ci-dessus nous présentons ci-dessous les principaux critères suivis pour leur attribution à l'une ou l'autre des gestions.

Produits d'exploitation

1) Produits des ventes et des prestations

- (1.1) *loyers* : ils sont ventilés entre gestion exonérée et gestion imposable en fonction de l'immeuble qui les engendre. En particulier, ils sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location (immeubles de placement, immeubles en cours de développement et immeubles pour la location en cours de cession) ; (b) à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente ou s'ils proviennent d'accords de sous-location d'immeubles (que l'Établissement Stable détient en location et non en propre)
- (1.2) *produits de services* : ils incluent les produits pouvant être spécifiquement imputés aux activités de services immobiliers et administratifs, comptables et fiscaux fournis par l'Établissement Stable en faveur de sociétés contrôlées et/ou de tiers. S'agissant d'une activité autre que l'activité locative relevant de la gestion exonérée, les produits de services sont intégralement imputés à la gestion imposable.
- (1.3) *produits de cession d'immeubles achetés pour la revente* : ils sont imputables à la gestion imposable.

2) Autres produits et revenus

Les produits de refacturation de coûts aux locataires, d'indemnités d'assurance et les produits « assimilés » aux loyers et quoi qu'il en soit lié à l'activité locative, suivent la même règle que celle prévue pour les loyers et sont donc imputés à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location, tandis qu'ils sont imputés à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente.

Les plus-values découlant de la cession d'immeubles destinés à la location sont imputées à la gestion exonérée, tandis que les plus-values dérivant de la cession d'autres immobilisations sont quant à elles affectées à la gestion imposable.

Les autres éventuels produits classés dans ce poste sont imputables à la gestion imposable, à l'exception des corrections de dépréciations de créances dont on parlera par la suite et des profits exceptionnels et corrections de coûts comptabilisés au cours d'exercices précédents, qui sont imputés aux deux gestions sur la base de l'imputation initiale du coût corrigé.

Charges d'exploitation

Les frais de gestion et d'entretien des immeubles, les impôts indirects sur les contrats de location, l'impôt municipal unique sur les immeubles et tous les coûts ou provisions pour risques et charges, quoi qu'il en soit directement liés à l'activité immobilière, quel que soit le poste du compte de résultat dans lequel ils sont classés et de manière cohérente avec le critère d'imputation des produits, sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location, (b) à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente ou à la sous-location d'immeubles.

Les autres coûts des services, les coûts des matières premières, fournitures, consommables et marchandises, les coûts pour jouissance de biens de tiers, les frais de personnel et les autres provisions pour risques et les autres charges de gestion sont principalement des coûts « communs » aux deux gestions et, en tant que tels, sont répartis entre elles sur la base du paramètre de revenu tel que calculé ci-dessus (il en va de même pour les corrections de coûts effectuées au cours d'exercices ultérieures à leur inscription dans le bilan).

Font exception : (i) les coûts pour jouissance de biens appartenant à des tiers, constitués de loyers d'immeubles objet d'une sous-location par l'Établissement Stable, qui sont imputables à la gestion imposable ; et (ii) parmi les autres charges de gestion, les moins-values découlant de la cession d'immeubles destinés à la location qui sont imputés à la gestion exonérée. Les coûts pour achats ou améliorations d'immeubles achetés pour la revente, classés au poste « coûts pour matières premières, fournitures, consommables et marchandises » et les produits correspondants (ou les variations de valeur des immeubles achetés pour la revente) classés au poste « variation de stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises », qui sont affectés à la gestion imposable, constituent une autre exception.

Les amortissements et les dépréciations des immobilisations sont imputés à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location. Les autres amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles sont considérés comme des charges « communes » aux deux gestions et sont réparties entre elles sur la base du paramètre de revenu.

Les dépréciations (les corrections ultérieures) et les pertes sur prêts découlant de la location et pour ventes d'immeubles sont imputés à la gestion exonérée si elles sont liées à des immeubles destinés à la location, à la gestion imposable si elles sont liées aux immeubles achetés pour la revente ou si elles découlent d'accords de sous-location d'immeubles. Les dépréciations (les corrections ultérieures) et les pertes sur d'autres créances sont considérées comme des charges « communes » aux deux gestions et sont réparties entre elles sur la base du paramètre de revenu.

Produits et charges financiers

Les *produits de participation* et les *autres produits financiers* sont intégralement imputés à la gestion imposable, à l'exception : (i) de ce qui est indiqué ci-dessous pour les produits financiers découlant d'opérations de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêt des financements (qui expriment des éléments de correction des charges financières) ; (ii) des produits relatifs à des participations dans des SIQ/SIINQ, SICAF et autres fonds immobiliers qualifiés, qui en vertu d'une disposition réglementaire expresse sont inclus dans la gestion exonérée.

En ce qui concerne les typologies principales de *charges financières*, il convient de souligner ce qui suit :

- les charges financières relatives à des financements hypothécaires qui sont également structurées de manière à lier, d'une autre manière, les résultats découlant de la gestion des immeubles en garantie du remboursement de la dette sont considérées comme « spécifiquement » imputables à la gestion exonérée et/ou imposable en fonction du lien de l'immeuble objet de la garantie hypothécaire avec l'une ou l'autre des gestions. Par conséquent, pour les financements qui (i) ont une garantie immeubles destinés à la location et qui (ii) sont parallèlement assortis de structures qui lient les résultats correspondants de la gestion en garantie du remboursement de la dette, les charges financières correspondantes ont été affectées à la gestion exonérée, tandis que si les financements ont une garantie immeubles achetés pour la revente, les charges financières correspondantes ont été affectées à la gestion imposable

Dans les cas où les financements dont découlent lesdites charges financières font l'objet d'opérations de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêts, les produits et charges de couverture correspondants sont affectés à la gestion exonérée ou imposable en fonction de l'imputation des flux financiers couverts

- les charges financières relatives à des dettes à court terme et à des financements à moyen/long terme non hypothécaires, ni assortis desdites caractéristiques d'asservissement des flux (tels que les prêts obligataires convertibles et les lignes de dette à court terme), y compris découlant de financements de sociétés contrôlées, sont considérés comme des coûts « communs » aux deux gestions et par conséquent sont répartis entre celles-ci sur la base du paramètre de revenu tel que calculé ci-dessus.

Corrections de valeur des actifs financiers

Les *dépréciations de participations* et autres titres (par ex. parts d'OPCVM) et les éventuelles *reprises ultérieures* sont imputées à la gestion exonérée si elles sont liées à des participations dans des SIQ/SIINQ, SICAF et autres fonds immobiliers qualifiés. Autrement elles sont imputées à la gestion imposable.

Les *dépréciations* (les éventuelles corrections ultérieures) et les *pertes sur prêts* de nature financière sont imputées à la gestion imposable.

Les *produits et les charges comptabilisés en raison de variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés* qui ne sont pas utilisés pour couvrir des flux financiers (le *cash flow hedge*), y compris les options de conversion liées à des prêts obligataires convertibles (comptabilisées dans les actifs/passifs pour instruments dérivés conformément aux normes comptables de références) sont imputés à la gestion imposable.

Impôts rattachés à l'exercice

Les produits et charges d'impôts, courants et différés, sont imputés à la gestion exonérée ou à la gestion imposable en fonction de l'imputabilité des recettes fiscales dont ils proviennent (proviendront) à l'une ou l'autre des gestions.

Pour ce qui est des produits et charges qui constituent des corrections d'éléments économiques comptabilisés dans les états financiers d'exercices antérieurs à l'entrée dans le régime spécial ou des profits ou pertes représentant des coûts ou charges qui auraient été rattachés à des exercices antérieurs à l'entrée dans le régime spécial (en continuité avec Beni Stabili S.p.A. SIQ), ces éléments – indépendamment de leurs classements dans les marges ou des autres postes identifiés ci-dessus – sont intégralement imputés à la gestion imposable dans la mesure où ils sont étroitement liés (en les corrigeant) à des éléments exigibles au cours d'exercices pendant lesquels le revenu tout entier était imposable.

Capitaux propres (fonds de dotation)

Les Capitaux Propres sont composés ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019	Variations
III Réserves de réévaluation			
● Réserve réévaluation L. 266/05	911 943	911 943	-
● Réserve réévaluation L. 72/83	191	191	-
● Réserve réévaluation L. 413/91	53	53	-
● Réserve réévaluation L. 2/2009	24 130	24 130	-
● Réserve réévaluation L. 126/2020	80 229		80 229
● Réserve article 89 du décret du Président de la République 917/86	12	12	-
Autres réserves de réévaluation en suspension du fait de la scission San Paolo IMU 1999	92 885	92 885	-
VI Autres réserves	576 283	991 728	- 415 445
VII Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus	-	-	-
IX Résultat de l'exercice	- 31 183	- 73 841	42 658
TOTAL FONDS DE DOTATION	1 654 543	1 947 101	- 292 558

La variation de l'exercice du fonds de dotation est globalement négative et est de 292 558 milliers d'euros.

Cette variation est due :

- (i) à la perte de l'exercice de 31 183 milliers d'euros
 - (ii) à la trésorerie transférée de l'Établissement Stable Italie à la « société mère » pour un montant de 316 099 milliers d'euros.
- partiellement compensées :

- (iii) par la comptabilisation de la réserve de réévaluation conformément à la loi 126/2020 pour un montant de 80 229 milliers d'euros (correspondant à la réévaluation des immeubles détenus en propre pour un montant de 100 286 milliers d'euros, déduction faite de la fiscalité différée correspondante de 20 057 milliers d'euros, elle aussi directement comptabilisée dans les capitaux propres comme le prévoient les normes de référence)
- (iv) par certaines contributions en faveur de l'Établissement Stable Italie par la « société mère » pour un montant de 16 208 milliers d'euros, correspondant à des charges financières et de services soutenues par cette dernière pour le compte de l'Établissement Stable

- (v) par la comptabilisation du *boni* de fusion de Covivio Attività Commerciali 1 S.p.A. SIIHQ pour un montant de 3 287 milliers d'euros.

Comme le montre le tableau ci-dessus, la perte de l'exercice 2019 de 73 841 milliers d'euros a été clôturée dans le poste « autres réserves ».

Nous soulignons que les réserves suivantes sont en suspension d'impôts, pour un montant total de 1 029 214 milliers d'euros : i) réserve de réévaluation loi n° 266/05, pour un montant de 911 943 milliers d'euros ; ii) réserve de réévaluation loi 78/83, pour un montant de 191 milliers d'euros ; iii) réserve de réévaluation loi 413/91, pour un montant de 53 milliers d'euros ; iv) réserve pour cotisation visée à l'article 55 (désormais 89) du décret du Président de la République 917/86, pour un montant de 12 milliers d'euros ; v) réserve de réévaluation loi 2/2009, pour un montant de 24 130 milliers d'euros ; vi) réserve en suspension d'impôt transférée par San Paolo IMI suite à la scission partielle ayant eu lieu en 1999 pour un montant de 92 885 milliers d'euros.

Tableaux détaillés de certains postes patrimoniaux et économiques

Certains tableaux détaillés de postes patrimoniaux et économiques sont reportés ci-dessous.

Les tableaux présentés ci-dessous sont uniquement ceux que l'on juge utiles pour mieux comprendre les données reportées dans les schémas de calcul des paramètres (patrimonial et économique) de prépondérance de l'activité de location immobilière, reportés précédemment. Lorsque cela est jugé opportun, pour en faciliter la lecture, une référence croisée avec les schémas de calcul desdits paramètres a été insérée.

Ces tableaux détaillés sont traités par la note annexe à l'État de la Situation Financière au 31 décembre 2020.

Toutes les données présentées ci-dessous sont exprimées en milliers d'euros.

Données patrimoniales

Immobilisations

Immobilisations corporelles

1) Terrains et constructions

	Solde au 31/12/24019								
	Coût historique	Fonds d'amortissement	Fonds de dépréciation	Total	Augm. suite fusion	Augm. des dépenses	Amortissement	Dépréciation	Réévaluation L. 126/21
(en milliers d'euros)									
Terrain	634 089	0	(5 815)	628 274	12 818		0	(13 080)	18 416
Structure immeuble	425 379	(5 400)	(8 817)	411 162	12 946	1 523	(5 388)	(12 726)	29 366
Finitions internes	108 404	(12 413)	(1 653)	94 338	3 789	1 942	(12 473)	(2 223)	6 216
Couverture et finitions externes	229 189	(7 905)	(4 350)	216 934	7 578	1 312	(7 928)	(6 722)	15 023
Instal. technique	224 609	(15 052)	(4 265)	205 292	7 262	4 086	(15 104)	(6 415)	14 046
Quid plus pour licences commerciales	0	0	0	0					
Immeubles de placement	1 621 670	(40 770)	(24 900)	1 556 000	44 393	8 863	(40 893)	(41 166)	83 067
Terrain	49 102	0	0	49 102	4 005	0	0	0	6 565
Constructions en cours de développement	44 598	0	0	44 598	19 701	11 940	0	0	7 582
Immeubles en cours de développement	93 700	0	0	93 700	23 706	11 940	0	0	14 147
Terrain	5 797	0	0	5 797	0	0	0	(1 253)	0
Structure immeuble	902	- 12	0	890	0	0	- 15	0	1 366
Finitions internes	236	- 26	0	210	0	0	- 35	0	285
Couverture et finitions externes	514	- 18	0	496	0	0	- 24	0	744
Instal. technique	494	- 29	0	465	0	0	- 38	0	678
Biens d'équipement	7 943	- 85	0	7 858	0	0	- 112	(1 253)	3 073
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	1 723 313	(40 855)	(24 900)	1 657 558	68 099	20 803	(41 005)	(42 419)	100 287

Ventes			Éliminat. pour remplac.		Reclassements			Solde au 31/12/2020			Total
Coût historique	Fonds d'amor tissement	Fonds de dépré ciation	Coût historique	Fonds d'amor tissement	Coût historique	Fonds d'amor tissement	Fonds de dépré ciation	Coût historique	Fonds d'amor tissement	Fonds de dépré ciation	
(86 171)	0	677	0	0	10 176	0	439	589 328	0	(17 779)	571 549
(50 962)	1 038	845	- 15	0	- 308	436	544	417 929	(9 314)	(20 154)	388 461
(14 610)	2 379	194	- 75	11	767	1 448	123	106 433	(21 048)	(3 559)	81 826
(28 406)	1 515	379	- 12	1	893	591	301	225 577	(13 726)	(10 392)	201 459
(27 119)	2 529	401	- 204	19	1 919	1 446	282	224 599	(26 162)	(9 997)	188 440
								0	0	0	0
(207 268)	7 461	2 496	- 306	31	13 447	3 921	1 689	1 563 866	(70 250)	(61 881)	1 431 735
0	0	0	0	0	(7 372)	0		52 300	0	0	52 300
0	0	0	0	0	(33 921)	0		49 900	0	0	49 900
0	0	0	0	0	(41 293)	0	0	102 200	0	0	102 200
0	0	0	0	0	1 278	0		7 075	0	(1 253)	5 822
0	0	0	0	0	574	- 11		2 842	- 38	0	2 804
0	0	0	0	0	150	- 25		671	- 86	0	585
0	0	0	0	0	328	- 17		1 586	- 59	0	1 527
0	0	0	0	0	314	- 28		1 486	- 95	0	1 391
0	0	0	0	0	2 644	- 81	0	13 660	- 278	(1 253)	12 129
(207 268)	7 461	2 496	- 306	31	(25 202)	3 840	1 689	1 679 726	(70 528)	(63 134)	1 546 064

Le poste « Immeubles de placement » comprend les actifs détenus pour l'activité de location.

Les « Immeubles en cours de développement » sont des actifs faisant l'objet d'activités de développement ou d'importantes opérations de réhabilitation, pour être ensuite destinés à la location.

Le poste « Biens d'équipement » se réfère quant à lui à une partie d'un immeuble situé à Milan, *via* Cornaggia, utilisée comme bureaux de l'Établissement Stable.

En ce qui concerne les mouvements de l'exercice, il convient de signaler que :

- comme cela a déjà été indiqué au paragraphe précédent « principaux événements de l'exercice », les augmentations découlant de la fusion pour un total de 68 099 milliers d'euros, font référence aux deux immeubles acquis du fait de l'absorption de Covivio Attività Immobiliare 1 S.p.A. SIINQ dont un classé dans la catégorie « immeubles de placement » pour une valeur d'entrée de 44 393 milliers d'euros (répartie de manière comptable, sur la base d'une estimation soutenue également par un expert externe, entre terrains et constructions, avec la ventilation de ce dernier en plusieurs éléments) et l'autre (dénommée « Bâtiment School ») classé dans la catégorie « immeubles en cours de développement » pour une valeur d'entrée de 23 706 milliers d'euros (répartie de manière comptable, sur la base d'une estimation soutenue également par un expert externe, entre terrains et constructions)
- au cours de l'exercice les frais soutenus, qualifiés de différentiels par rapport à la valeur des immeubles (comme le prévoient les normes de référence), se sont élevés à un total de 18 042 milliers d'euros, dont 6 102 milliers d'euros relatifs aux « immeubles de placement » et 11 940 milliers d'euros aux « immeubles en cours de développement ». En outre, 2 761 milliers d'euros ont été ajoutés, classés au 31 décembre 2019 dans le poste « immobilisations en cours ». Les frais différentiels soutenus pour les « immeubles de placement » ont donné lieu à la cession de certains éléments remplacés (n'étant pas encore entièrement amortis) pour un montant total de 275 milliers d'euros

- les amortissements de l'année se sont élevés au total à 40 893 milliers d'euros, en outre des dépréciations pour pertes de valeur (évaluées sur chaque immeuble) jugées durables (et soutenues par des expertises rédigées par un expert indépendant) ont été nécessaires pour un montant de 42 419 milliers d'euros
- comme cela est indiqué plus en détail dans le paragraphe précédent « principaux événements de l'exercice » les immeubles ont fait l'objet d'une réévaluation, aux termes de la loi 126/2020, pour un montant total de 100 286 milliers d'euros
- les ventes ont concerné sept immeubles et la cession d'un droit de superficie et ont été réalisées à un prix de vente global de 235 010 milliers d'euros, contre une valeur de charge des actifs cédés de 197 311 milliers d'euros
- certains reclassements d'immeubles dans les différents postes budgétaires ont été nécessaires. En particulier :
 - i) certains immeubles, d'une valeur globale de 19 673 milliers d'euros, ont été reclassés de la catégorie « immeubles de placement » à l'actif circulant en raison d'accords préliminaires de vente
 - ii) un immeuble d'une valeur de 53 311 milliers d'euros a été reclassé de la catégorie « immeubles de placement » à la catégorie « immeubles en cours de développement », car faisant l'objet d'une importante activité de réhabilitation
 - iii) certains immeubles d'une valeur totale de 94 604 milliers d'euros sont passés de la catégorie « immeubles en cours de développement » à la catégorie « immeubles de placement », à l'issue de l'achèvement des activités de construction et commercialisation correspondantes
 - iv) une partie de l'immeuble de Milan, *via* Cornaggia d'une valeur de 2 563 milliers d'euros a été destinée à un usage de bureaux de l'Établissement Stable et dont reclassée de la catégorie « immeubles de placement » à la catégorie « biens d'équipement ».

2) Autres biens

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2019					Ventes		Élimination		Solde au 31/12/2020		
	Coût historique	Fonds d'amortissement	Total	Augmentations	Amortissement	Coût historique	Fonds d'amortissement	Coût historique	Fonds d'amortissement	Coût historique	Fonds d'amortissement	Total
Meubles et équipements bureautiques	1 155	- 441	714	40	- 31	0	0	- 326	326	869	- 146	723
Équipements électroniques	210	- 138	72	35	- 33	0	0	- 7	7	238	- 164	74
Véhicules	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Équipements divers	205	- 111	94	0	- 25	0	0	0	0	205	- 136	69
Autres biens	1 570	- 690	880	75	- 89	0	0	- 333	333	1 312	- 446	866

3) Immobilisations en cours et acomptes

Le poste « Immobilisations en cours et acomptes » comprenait au 31 décembre 2019, pour un montant de 2 761 milliers d'euros, le coût d'initiatives de réhabilitation immobilière conclues au cours de l'exercice 2020.

Immobilisations financières

Participations

(en milliers d'euros)	a) Filiales	b) Sociétés liées	d-bis) Autres sociétés	Total
Solde au 31 décembre 2019	888 203	3	5 607	893 813
Constitution de sociétés, augmentations de capital et autres contributions	48 800	-	-	48 800
Achats	-	-	95	95
Diminutions pour opérations extraordinaires (fusions/scissions)	- 57 468	-	-	- 57 468
Remboursement actions et titres	-	-	- 88	- 88
Dépréciations	- 345	-	- 159	- 504
Reprises de valeur	515	-	23	538
Reclassement dans les actifs financiers (hors immobilisations)	-	-	-	0
Solde au 31 décembre 2020	879 705	3	5 478	885 186

a) Filiales

(en milliers d'euros)	% de participation	Capitaux propres de la société détenue	Valeur de charge des participations (A)	% de capitaux propres revenant à Covivio (B)	Delta entre valeur de charge des participations et % de capitaux propres correspondant (A) - (B)
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	100%	124 861	115 554	124 861	- 9 307
Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ	100%	385 233	358 481	385 233	- 26 752
Covivio 7 S.p.A.	100%	26 854	26 854	26 854	-
RGD Gestioni S.r.l.	100%	2 664	2 664	2 664	-
Attività Commerciali Beinasco S.r.l.	100%	1 671	1 671	1 671	-
Covivio Attività Immobiliari 2 S.r.l.	100%	11	11	11	-
Covivio Attività Immobiliari 3 S.r.l.	100%	11	11	11	-
Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l.	100%	10	10	10	-
Central Sicaf S.p.A.	51%	765 214	374 449	390 259	- 15 810
TOTAL		1 306 529	879 705	931 574	- 51 869

b) Sociétés liées

Pour les deux exercices en comparaison, le solde du poste fait exclusivement référence à la valeur de la participation de 30% dans le capital de Real Estate Solution & Technology S.r.l., qui se consacre à la fourniture de services d'Information Technology pour des sociétés opérant dans le secteur immobilier.

d-bis) Autres sociétés

(en milliers d'euros)	% de participation / actions	Solde au 31 décembre 2019	Achats/ souscriptions	Reprises de pertes de valeur	Dépréciations	Remboursements de participations/ actions	Solde au 31 décembre 2020
Autres entreprises							
Nomisma S.p.A.	4,09%	243	-	23	-	-	266
TOTAL AUTRES ENTREPRISES		243	-	23	-	-	266
Titres							
Fonds Securis Real Estate	99	5 363	-	-	- 159	- 88	5 116
Fonds Porta Romana	1,910	-	96	-	-	-	96
TOTAL TITRES		5 363	96	-	- 159	- 88	5 212
TOTAL		5 606	96	23	- 159	- 88	5 478

Actifs circulant

Stocks

Terrains et constructions

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2019			Ventes		Reclassements		Solde au 31/12/2020				
	Coût historique	Fonds dépréciations	Total	Achats	Augm. des dépenses	Dépréciations	Coût historique	Fonds dépréciations	Coût historique	Fonds dépréciations	Total	
Terrain	212	- 72	140	0	0	- 14	- 144	38	0	68	- 48	20
Constructions	54 758	- 35 393	19 365	0	3 618	- 4 884	- 12 768	11 604	0	45 608	- 28 673	16 935
Immeubles achetés pour la revente	54 970	- 35 465	19 505	0	3 618	- 4 898	- 12 912	11 642	0	45 676	- 28 721	16 955
Terrain	26 465	0	26 465	0	0	0	- 26 300	0	8 337	8 502	0	8 502
Constructions	79 632	- 22 949	56 683	0	0	- 1 748	- 79 069	22 949	11 336	11 899	- 1 748	10 151
Immeubles en location en cours de cession	106 097	- 222 949	83 148	0	0	- 1 748	- 105 369	22 949	19 673	20 401	- 1 748	18 653
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	161 067	- 58 414	102 653	0	3 618	- 6 646	- 118 281	34 591	19 673	66 077	- 30 469	35 608

Créances

Clients

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Créances clients (commerciales) exigibles à moins d'un an		
Clients pour ventes d'immeubles et participations	20 757	29 228
Clients locataires	34 957	43 157
Clients pour services	134	17
Provisions pour dépréciation des créances clients (commerciales)	- 22 905	- 18 921
TOTAL CRÉANCES CLIENTS (COMMERCIALES) EXIGIBLES À MOINS D'UN AN	32 943	53 481
Créances clients (commerciales) exigibles à plus d'un an		
Clients locataires	11 536	13 733
Clients pour ventes d'immeubles et participations	97 600	78 160
TOTAL CRÉANCES CLIENTS (COMMERCIALES) EXIGIBLES À PLUS D'UN AN	109 136	91 893
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	142 079	145 374

Rattachées aux filiales

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Créances détenues sur les filiales exigibles à moins d'un an		
Créances commerciales pour prestations de services et locations	3 448	7 707
Créance provenant de la consolidation des assiettes fiscales IRES	294	838
TOTAL CRÉANCES DÉTENUES SUR LES FILIALES EXIGIBLES À MOINS D'UN AN	3 742	8 545
Créances détenues sur les filiales exigibles à plus d'un an		
Créances commerciales pour prestations de services et locations	-	1 021
TOTAL CRÉANCES DÉTENUES SUR LES FILIALES EXIGIBLES À PLUS D'UN AN	-	1 021
TOTAL CRÉANCES DÉTENUES SUR LES FILIALES	3 742	9 566

Autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Autres créances exigibles à moins d'un an		
Dépôts de cautions et dépôts de garanties	63	109
Créances diverses	14 425	8 114
Fonds de dépréciations autres créances à moins d'un an	- 1 047	- 1 394
TOTAL AUTRES CRÉANCES EXIGIBLES À MOINS D'UN AN	13 441	6 829
Autres créances exigibles à plus d'un an		
Créance envers la Municipalité de Rome pour expropriations	7 432	7 432
Dépôts de cautions et dépôts de garanties	100	99
Fonds de dépréciations autres créances à plus d'un an	- 1 858	- 1 875
TOTAL AUTRES CRÉANCES EXIGIBLES À PLUS D'UN AN	5 674	5 656
TOTAL AUTRES CRÉANCES	19 115	12 485

Données économiques

Produits d'exploitation

A1 – Produits des ventes et des prestations	Exercice 2020	Exercice 2019	Référence croisée avec le paramètre de revenu – par. 2.1
a) Produits pour loyers	79 042	99 986	
● d'immeubles pour l'activité de location	77 666	98 619	77 666 (A)
● d'immeubles achetés pour la revente et en sous-location	1 375	1 367	
b) Produits des services	3 520	3 219	
c) Produits des ventes d'immeubles achetés pour la revente	1 405	955	
TOTAL A1	83 967	104 160	

A5 – Autres produits et revenus	Exercice 2020	Exercice 2019	Référence croisée avec le paramètre de revenu – par. 2.1
b) plus-values découlant de la vente d'immobilisations			
● plus-values découlant de la vente d'immeubles destinés à la location	64 519	20 024	64 519 (B)
b) plus-values découlant de la vente d'autres immobilisations	189	-	
	64 708	20 024	
d) profits exceptionnels et diminutions des actifs			
● déblocage provisions pour risques et charges	152	221	152 (F3)
● déblocage provisions pour créances douteuses	809	1 643	809 (F3)
● autres profits ou pertes	332	821	
● dont ceux pour recouvrement d'autres coûts et charges	158	555	158 (F2)
● dont pour autres diminutions et irrégularités	174	266	
● bonifications des actifs	-	-	
	1 293	2 686	
e) produits et revenus, de la gestion non caractéristique, de nature non financière			
● pénalités/produits découlant de cessation de baux	-	330	- (A)
● recouvrement de charges accessoires de locataires	5 012	8 026	5 012 (F2)
● recouvrement de frais et charges accessoires intra-groupe ⁽¹⁾	22	53	22 (F2)
● recouvrement des frais du personnel détaché et rémunérations des Administrateurs reversées à l'E.P. ⁽¹⁾	127	311	127 (F2)
	5 161	8 720	
TOTAL A5	71 162	31 430	

Produits financiers

Produits de participations

	Exercice 2020	Exercice 2019	Référence croisée avec le paramètre de revenu – par. 2.1	
C15 – produits de participation				
a) dans des filiales et sociétés liées				
dont dividendes	36 526	54 874		
● de SIIQ/SIINQ, SICAF et fonds immobiliers qualifiés (distributions de bénéfices)	36 026	41 471	36 026	(C)
● de SICAF et correspondant à la distribution de réserves de capitaux	-	12 750	-	(F1)
● d'autres filiales et sociétés liées	500	653		
b) dans des sociétés mères	-	-		
c) dans des sociétés soumises au contrôle des sociétés mères	-	1		
d) dans d'autres sociétés	-	-		
TOTAL C15	36 526	54 875		

Autres produits financiers

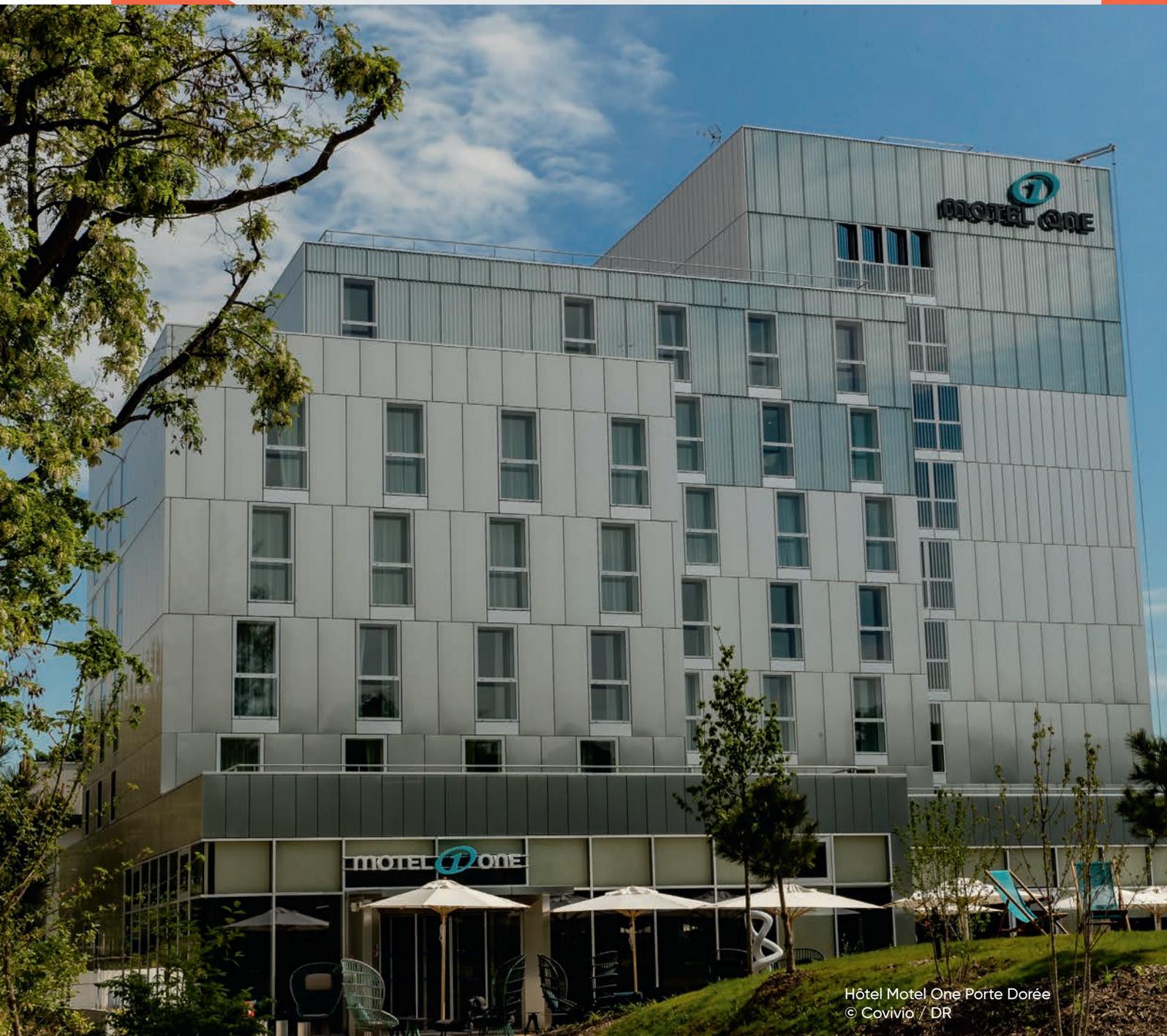
	Exercice 2020	Exercice 2019	Référence croisée avec le paramètre de revenu – par. 2.1	
C16 – Autres produits financiers :				
a) provenant de créances inscrites dans les immobilisations	-	-		
b) de titres inscrits dans les immobilisations (hors participations)	-	-		
c) de titres inscrits dans l'actif circulant (hors participations)	-	-		
d) produits différents des précédents :	-	-		
● de filiales ⁽¹⁾	142	127		
● de sociétés soumises au contrôle des sociétés mères	-	-		
● d'autres	498	4 004		
dont les intérêts perçus d'avance envers les établissements de crédit	4	230	4	(F8)
dont les autres intérêts perçus d'avance et différences de change	-	1		
dont intérêts sur crédit d'impôt	58	143	58	(F8)
dont produits pour renonciation à des financements hypothécaires	-	3 630	-	(F5)
de par actualisation de créances	436	-		
TOTAL C16	640	4 131		

Corrections de valeur des actifs financiers : Réévaluations

	Exercice 2020	Exercice 2019	Référence croisée avec le paramètre de revenu – par. 2.1	
D18 – Réévaluations				
a) de participations				
<i>dont participations dans des SIIG/SIING et SICAF</i>	-	370		
<i>dont des participations dans d'autres sociétés</i>	515	91	515	(F4)
TOTAL A) – DE PARTICIPATIONS	515	461		
b) d'immobilisations financières (hors participations)	23	19	23	(F4)
TOTAL B) – D'IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (HORS PARTICIPATIONS)	23	19		
d) d'instruments financiers dérivés				
Part inefficace positive option de conversion prêts obligataires (dits ORNANE)	7 179	-	4 080	(F6)
TOTAL D) – D'INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	7 179	-		
TOTAL D18 – RÉÉVALUATIONS	7 717	480		

Impôts

	Exercice 2020	Exercice 2019	Référence croisée avec le paramètre de revenu – par. 2.1	
20 – Impôts sur le revenu de l'exercice :				
a) impôts courants				
● irrégularités pour impôts courants	- 74	27		
b) impôts différés				
● provisions et débloques pour impôts différés	909	4 697	909	(F9)
● redétermination fiscalité différée exercices précédents	15	114	15	(F9)
c) impôts constatés d'avance				
● provisions et débloques pour impôts anticipés	- 7 196	- 3 014		
● redétermination fiscalité différée exercices précédents	- 25	126		
d) produits découlant de la consolidation fiscale	288	840	288	(F9)
TOTAL 20	- 6 083	2 790		



Hôtel Motel One Porte Dorée
© Covivio / DR

4

Assemblée générale et gouvernement d'entreprise

4.1	Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021	406	4.4	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	503
4.1.1	Ordre du jour	406		Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale	503
4.1.2	Texte des projets de résolutions	407		Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale	504
4.2	Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021	418	4.5	Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital	507
4.2.1	À titre ordinaire	418	4.6	Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription	508
4.2.2	À titre extraordinaire	421	4.7	Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise	510
4.3	Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise	425	4.8	Responsables du contrôle des comptes	511
	Principes de gouvernance	425			
4.3.1	Organes de direction	426			
4.3.2	Conseil d'Administration	433			
4.3.3	Les Comités spécialisés du Conseil d'Administration	466			
4.3.4	Rémunérations des mandataires sociaux	472			
4.3.5	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales et synthèse des délégations financière en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital	499			
4.3.6	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	501			

4.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021

4.1.1 Ordre du jour

4.1.1.1 À titre ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2020
- Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2020
- Affectation du résultat – Distribution de dividendes
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce qui y sont mentionnées
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général
- Approbation de la politique de rémunération applicable aux Directeurs Généraux Délégués
- Approbation de la politique de rémunération applicable aux Administrateurs
- 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
- 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 2020 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean Laurent en qualité de Président du Conseil d'Administration
- 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 2020 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général
- 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 2020 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué
- 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 2020 ou attribués au titre du même exercice à M. Dominique Ozanne en qualité de Directeur Général Délégué
- Renouvellement du mandat d'administratrice de Mme Sylvie Ouziel

- Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Jean-Luc Biamonti
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions.

4.1.1.2 À titre extraordinaire

- 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
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions
- 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 droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 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 droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire
- 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 droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société
- 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, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 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 droit préférentiel de souscription des actionnaires
- Modification des articles 8 (*Franchissement de seuils*) et 10 (*Droits et obligations attachés aux actions*) des statuts de la société
- Pouvoirs pour formalités.

4.1.2 Texte des projets de résolutions

4.1.2.1 À titre ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

(Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2020).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020 et des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, approuve dans toutes leurs parties le rapport du Conseil d'Administration, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2020, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 318 811 426,45 €.

L'Assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

DEUXIÈME RÉOLUTION

(Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2020).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020, comprenant le bilan et le compte de résultat consolidés et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale constate que le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2020 s'élève à 359 767 K€.

TROISIÈME RÉOLUTION

(Affectation du résultat – Distribution de dividendes).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 318 811 426,45 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 1 536 686,40 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 320 348 112,85 €, décide, sur proposition du Conseil d'Administration,

- d'affecter le bénéfice distribuable de la manière suivante :
 - (i) 41 730,90 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 10% du capital social à la clôture de l'exercice, soit 28 363 269,60 €
 - (ii) 320 306 381,95 € à la distribution d'un dividende

Conformément à la loi, l'Assemblée générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40% ⁽¹⁾	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40%
2017	Courant	4,50 €	-	4,50 €
2018	Courant	4,60 €	0,1479 €	4,4521 €
2019	Courant	4,80 €	0,7506 €	4,0494 €

(1) En cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

- de procéder également à la distribution d'une somme de 20 179 749,65 € intégralement prélevée sur le compte « Prime de fusion ».

Ainsi chaque action recevra un dividende de 3,60 €.

Le dividende sera mis en paiement le 28 avril 2021.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 17 février 2021, soit 94 579 481 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 25-3 des statuts de la société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 340 486 131,60 €. Ce dividende n'ouvre droit à l'abattement de 40% qu'en cas d'option annuelle, expresse, globale et irrévocable pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200-A-2 du Code général des impôts, et uniquement pour la partie de ce dividende prélevée, le cas échéant, sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés. Conformément à l'article 158-3- b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas toutefois aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208-C du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts et non éligible à l'abattement de 40% s'élève à 277 301 509,20 €.

Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 63 184 622,40 €.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-3° *quater* du Code général des impôts s'élève à 0 €.

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividendes, le montant global du dividende sera ajusté en conséquence par prélèvement sur le compte « Prime de fusion ». En conséquence, l'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à l'effet de déterminer, notamment en considération du nombre d'actions détenues par la société à la date d'arrêt des positions (inclusive) précédant la date de mise en paiement du dividende et, le cas échéant, du nombre d'actions émises ou annulées avant cette date, le montant global du dividende et, en conséquence, le montant qui sera prélevé sur le poste « Prime de fusion ».

L'Assemblée générale décide que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions autodétenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau ».

QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce qui y sont mentionnées).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration qui y est présentée, et figurant au paragraphe 4.3.4.1.1. du document d'enregistrement universel de la société.

SIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Directeur Général qui y est présentée, et figurant au paragraphe 4.3.4.1.2. du document d'enregistrement universel de la société.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable aux Directeurs Généraux Délégués).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux Directeurs Généraux Délégués qui y est présentée, et figurant au paragraphe 4.3.4.1.2. du document d'enregistrement universel de la société.

HUITIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable aux Administrateurs).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux Administrateurs qui y est présentée, et figurant au paragraphe 4.3.4.1.3. du document d'enregistrement universel de la société.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

(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).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce qui y sont présentées relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux, et figurant au paragraphe 4.3.4.2. du document d'enregistrement universel de la société.

DIXIÈME RÉSOLUTION

(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 2020 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean Laurent en qualité de Président du Conseil d'Administration).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les 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 2020 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean Laurent en sa qualité de Président du Conseil d'Administration, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 4.3.4.3.1. du document d'enregistrement universel de la société.

ONZIÈME RÉOLUTION

(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 2020 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les 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 2020 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en sa qualité de Directeur Général, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 4.3.4.3.2. du document d'enregistrement universel de la société.

DOUZIÈME RÉOLUTION

(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 2020 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les 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 2020 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en sa qualité de Directeur Général Délégué, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 4.3.4.3.3. du document d'enregistrement universel de la société.

TREIZIÈME RÉOLUTION

(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 2020 ou attribués au titre du même exercice à M. Dominique Ozanne en qualité de Directeur Général Délégué).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les 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 2020 ou attribués au titre du même exercice à M. Dominique Ozanne en sa qualité de Directeur Général Délégué, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 4.3.4.3.4. du document d'enregistrement universel de la société.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

(Renouvellement du mandat d'administratrice de Mme Sylvie Ouziel).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'administratrice de Mme Sylvie Ouziel arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'administratrice de Mme Sylvie Ouziel pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

QUINZIÈME RÉOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Jean-Luc Biamonti).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de M. Jean-Luc Biamonti arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administrateur de M. Jean-Luc Biamonti pour une période de deux (2) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

SEIZIÈME RÉOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de la société Predica arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administrateur de la société Predica pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et conformément aux dispositions des articles L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 et des pratiques de marché admises par l'Autorité des Marchés Financiers :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, ses propres actions et

- décide que les achats d'actions de la société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée). Il est précisé (i) qu'un montant maximum de 5% des actions composant le capital de la société pourra être affecté en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, scission ou apport, (ii) qu'en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social mentionnée ci-dessus correspond au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de la présente autorisation et (iii) que les acquisitions réalisées par la société ne pourront en aucun cas l'amener à détenir, à quelque moment que ce soit, plus de 10% des actions composant son capital social.

Le prix maximum d'achat par la société de ses propres actions ne devra pas excéder cent trente-cinq euros (135 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. À cet effet, l'Assemblée générale décide de déléguer au Conseil d'Administration, en cas de modification du nominal de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres, le pouvoir d'ajuster le prix maximal d'achat susvisé afin de tenir compte de l'incidence de ces opérations sur la valeur de l'action.

Le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à cent cinquante millions d'euros (150 000 000 €).

Ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs, ou encore par le recours à des instruments financiers, notamment des instruments financiers dérivés négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré, tels des options d'achat ou de vente ou de toutes combinaisons de celles-ci, ou par le recours à des bons et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes et aux époques que le Conseil d'Administration de la société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette autorisation est destinée à permettre à la société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options de souscription ou d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce et

L. 22-10-56 du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce et (iv) de tout plan d'épargne salariale, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera

- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la société, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera
- conserver les actions et les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
- annuler totalement ou partiellement les actions par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action), sous réserve de l'adoption par la présente Assemblée générale de la 19^e résolution ci-dessous
- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une Charte de Déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers
- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des Marchés Financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché
- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions
- établir tous documents notamment d'information
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables et
- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'Assemblée générale prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente autorisation, le Conseil d'Administration en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce.

4.1.2.2 À titre extraordinaire

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION

(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).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020
- délègue au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de vingt-huit millions d'euros (28 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 20^e à 24^e résolutions
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables et
- décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
 - (i) déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées
 - (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
 - (iii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société

(iv) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles

(v) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution et

(vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler en une ou plusieurs fois aux époques qu'il appréciera, pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale, les actions acquises par la société au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 17^e résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10% du capital social de la société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente Assemblée et
- autorise le Conseil d'Administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Prime d'émission » ou sur tout poste de réserves disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10% de la réduction de capital réalisée.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts de la société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

(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 droit préférentiel de souscription des actionnaires).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société, émises à titre gratuit ou onéreux. Il est précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de soixante-dix millions d'euros (70 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18^e et 21^e à 24^e résolutions et
- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 21^e à 23^e résolutions, ne pourra excéder le montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'Administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'Administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou à l'étranger.

L'Assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés

- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

(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 droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 22-10-51, L. 225-136, L. 22-10-52, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission, par offre au public, en France ou à l'étranger, en euro ou en monnaie étrangère, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder vingt-huit millions d'euros (28 000 000 €). À ce plafond s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire du nominal des actions ou autres titres de capital à émettre pour préserver, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux

éventuelles stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres cas d'ajustement, les droits des porteurs de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18^e, 20^e et 22^e à 24^e résolutions et

- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20^e, 22^e et 23^e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

L'Assemblée générale décide :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières émis en vertu de la présente délégation
- pour les émissions d'actions, de prévoir au bénéfice des actionnaires un délai de priorité obligatoire de trois (3) jours de bourse minimum, sur la totalité des émissions d'actions par voie d'offre au public qui seraient mises en œuvre par le Conseil d'Administration conformément aux articles L. 22-10-51 et R. 225-131 du Code de commerce et
- pour les émissions de titres autres que des actions, de déléguer au Conseil d'Administration la faculté de conférer un tel délai de priorité.

Le délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'une offre au public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.

Conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, l'Assemblée générale décide que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal au montant minimum autorisé par les lois et les règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation (soit à titre indicatif au jour de la présente Assemblée générale, un prix au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Covivio sur Euronext Paris précédant le début de l'offre au public au sens du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10%) et

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte renonciation par les actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la société auxquels les valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, pourront donner droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières et titres à créer ou leur étant associés
- déterminer le nombre d'actions et/ou autres valeurs mobilières à émettre, ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime
- déterminer le mode de libération des actions et/ou titres émis
- déterminer la date d'entrée en jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre, le cas échéant, l'exercice des droits attachés à ces titres pendant un délai maximum de trois (3) mois dans les limites prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables
- fixer les modalités selon lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières ou des titulaires d'autres droits donnant accès au capital, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, aux stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés

- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

(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 droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 22-10-54 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en une ou plusieurs fois, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 22-10-54 du Code de commerce
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide, en tant que de besoin, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ;
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital social de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de

la présente délégation). Il est précisé que le montant nominal maximal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celle conférée en vertu de la 23^e résolution ne pourra excéder 10% du capital de la société, plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévues à la présente résolution et à la 23^e résolution et

- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20^e, 21^e et 23^e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres apportés à l'échange
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre, ou le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions à émettre de la société
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

(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, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, ainsi que de l'article L. 22-10-53 dudit Code :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, la compétence pour décider, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionné aux 1^{er} et 2^e alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, 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, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximum des augmentations de capital immédiates ou à terme de la société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévues à la présente résolution et à la 22^e résolution
- décide que le montant nominal de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de la présente délégation ne pourra excéder sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 20^e à 22^e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature et
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- statuer sur le rapport du ou des commissaires aux apports
- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres émis en rémunération des apports
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions ou autres titres de capitaux nouveaux et, le cas échéant, des valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à une quotité du capital de la société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société, demander l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION

(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 adhérent à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, afin de permettre la réalisation d'augmentations de capital réservées aux salariés adhérent à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe à un niveau qui demeure en adéquation avec le montant du capital social, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020

- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, dans la limite d'un montant nominal maximal de cinq cent mille euros (500 000 €) réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail. Il est toutefois précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 18^e et 20^e à 23^e résolutions
- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société émises en application de la présente délégation
- décide, conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail, que la décote offerte ne pourra excéder 30% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans ; toutefois, l'Assemblée générale autorise expressément le Conseil d'Administration à supprimer ou réduire la décote susmentionnée, s'il le juge opportun, afin de tenir compte, *inter alia*, des régimes juridiques, comptables, fiscaux et sociaux applicables localement. Le Conseil d'Administration pourra également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres en application des dispositions ci-dessous et
- décide que le Conseil d'Administration pourra prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourra pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renoncent à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- arrêter, dans les limites ci-dessus, les caractéristiques, montants et modalités de toute émission
- déterminer que les émissions ou les attributions pourront avoir lieu directement au profit des bénéficiaires ou par l'intermédiaire d'organismes collectifs
- procéder aux augmentations de capital résultant de la présente délégation, dans la limite du plafond déterminé ci-dessus
- fixer le prix de souscription des actions de numéraire conformément aux dispositions légales
- prévoir en tant que de besoin la mise en place d'un nouveau plan d'épargne d'entreprise ou de groupe ou la modification de plans existants

- arrêter la liste des sociétés dont les salariés seront bénéficiaires des émissions réalisées en vertu de la présente délégation, fixer le délai de libération des actions, ainsi que, le cas échéant, l'ancienneté des salariés exigée pour participer à l'opération, le tout dans les limites légales
- procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société, notamment en cas de modification du pair de l'action, d'augmentation de capital par incorporation de réserves, d'attribution gratuite d'actions, de division ou de regroupement de titres, de distribution de réserves ou de tous autres actifs, d'amortissement du capital, ou de toute autre opération portant sur les capitaux propres
- le cas échéant, imputer les frais des augmentations de capital social sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur le marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres de capital émis en vertu de la présente délégation ainsi que l'exercice des droits qui y sont attachés
- accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution et
- modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire le nécessaire.

VINGT-CINQUIÈME RÉOLUTION

(Modification des articles 8 (Franchissement de seuils)

et 10 (Droits et obligations attachés aux actions) des statuts de la société).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide de modifier :

- l'article 8.2 des statuts de la société afin de limiter, en cas de non-respect de leur obligation, la privation des droits de vote à l'Assemblée générale de tout Actionnaire Concerné (tel que ce terme est défini dans les statuts) aux seules actions non inscrites sous la forme nominative.

En conséquence, l'article 8.2 des statuts est désormais rédigé comme suit :

« Article 8. – Franchissement de seuils

[...]

8.2 (i) *Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ; et*

(ii) tout actionnaire qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « SOCIMI ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009 (la « Loi 11/2009 ») ;

(ensemble un « Actionnaire Concerné »)

devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce plafonnés, lors de l'Assemblée générale concernée, au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la société qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée générale. »

Le reste de l'article 8 des statuts demeure inchangé.

- l'article 10 des statuts de la société afin de le mettre à jour de la recodification des dispositions de l'article L. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce devenu l'article L. 22-10-46 du Code de commerce aux termes de l'ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020 portant création, au sein du Code de commerce, d'une division spécifique aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation.

En conséquence, le troisième alinéa de l'article 10 des statuts est désormais rédigé comme suit :

« Article 10. – Droits et obligations attachés aux actions

[...]

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce. »

Le reste de l'article 10 des statuts demeure inchangé.

VINGT-SIXIÈME RÉOLUTION

(Pouvoirs pour formalités).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par la loi, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicités prévus par la législation en vigueur.

4.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée générale mixte à l'effet de vous soumettre des projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de vous commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué dans le document d'enregistrement universel de la société, qui sera déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

4.2.1 À titre ordinaire

Les 1^{er} à 17^{es} résolutions relèvent de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire.

4.2.1.1 Approbation des comptes annuels et consolidés, affectation du résultat et distribution d'un dividende (1^{er}, 2^e et 3^e résolutions)

Les projets des 1^{er} et 2^e résolutions concernent l'approbation des comptes annuels et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020, arrêtés par le Conseil d'Administration le 17 février 2021, en application des dispositions de l'article L. 232-1 du Code de commerce.

Il vous est proposé, dans le cadre de la 3^e résolution, de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice 2020 d'un montant de 318 811 426,45 €, ainsi qu'à la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 3,60 € par action.

Le dividende de l'exercice 2020 serait détaché de l'action le lundi 26 avril 2021 et serait mis en paiement le mercredi 28 avril 2021. Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 17 février 2021, soit 94 579 481 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 340 486 131,60 €.

4.2.1.2 Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce (4^e résolution)

La 4^e résolution a pour objet l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, ainsi que (ii) des conventions réglementées conclues ou exécutées par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions réglementées figurant au paragraphe 4.4. du document d'enregistrement universel.

Les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont détaillées ci-dessous.

Elles s'inscrivent dans le cadre du projet de développement, sur Alexanderplatz à Berlin (Allemagne), d'un ensemble immobilier d'environ 60 000 m² à usage mixte de bureaux, commerces et logements (le « **Projet** »). Leurs principales modalités sont publiées sur le site Internet de Covivio en application des articles L. 22-10-13 et R. 22-10-17 du Code de commerce.

- **Avenant n° 1 à l'accord de voisinage (« Neighbour Agreement ») du 26 avril 2019, conclu entre Covivio Alexanderplatz S.à.r.l (filiale de Covivio) et BRE/GH II Berlin II Investor GmbH (filiale indirecte de Covivio Hotels), respectivement les 8 et 9 avril 2020 s'agissant des représentants légaux de Covivio Alexanderplatz S.à.r.l, et le 21 avril 2020 s'agissant du représentant légal de BRE/GH II Berlin II Investor GmbH**

L'avenant n° 1 a pour objet de confirmer la prise d'effet du Neighbour Agreement et de préciser les accords intervenus entre les parties dans le cadre du Projet concernant notamment (i) la prise en charge par Covivio Alexanderplatz S.à.r.l d'une partie des coûts liés à la construction d'une extension d'un des restaurants de l'hôtel Park Inn afin d'y accueillir un autre restaurant de l'hôtel qui sera démolie dans le cadre du Projet et (ii) la compensation par Covivio Alexanderplatz S.à.r.l d'une éventuelle perte d'exploitation de l'opérateur hôtelier liée à la relocalisation de ce restaurant.

Cet avenant, dont la conclusion a été autorisée par le Conseil d'Administration le 13 février 2020, permet à Covivio de poursuivre le Projet qui est un investissement immobilier stratégique en termes de positionnement géographique et de potentiel de création de valeur.

S'agissant d'un avenant à une convention réglementée compte tenu des liens existant entre Covivio et Covivio Hotels, personnes indirectement intéressées ayant des mandataires sociaux communs, il convient de l'approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

- **Protocole d'investissement conclu le 23 décembre 2020 entre Covivio, MMA IARD et Generali Vie en présence de Covivio Alexanderplatz S.à.r.l**

Le protocole d'investissement organise les conditions et modalités de mise en œuvre du Projet porté par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l, et plus particulièrement :

- fixe les modalités et la finalité des investissements respectifs des associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l
- détermine les principaux contrats que la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l et les parties devront conclure pour la mise en œuvre du Projet et
- fixe le calendrier de réalisation du Projet.

Il prévoit également notamment la conclusion entre ces mêmes parties d'un pacte d'associés relatif à la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l au plus tard le 30 avril 2021.

Le protocole d'investissement et le pacte d'associés, dont la conclusion a été approuvée par le Conseil d'Administration le 25 novembre 2020, permettent à Covivio de mettre en œuvre le Projet.

Conformément aux recommandations de l'AMF, une attestation d'équité a été émise par un expert indépendant, qui confirme le caractère équitable des conditions financières du Projet. Cette dernière est mise à la disposition des actionnaires sur le site de la société à l'occasion de la présente Assemblée générale.

Compte tenu du mandat d'Administrateur de Covéa Coopérations au sein du Conseil d'Administration de Covivio, il convient de les approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

4.2.1.3 Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux (5^e, 6^e, 7^e et 8^e résolutions)

En application des dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le Conseil d'Administration vous propose, par le vote des 5^e, 6^e, 7^e et 8^e résolutions, d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux applicable au Président du Conseil d'Administration (5^e résolution), au Directeur Général (6^e résolution), aux Directeurs Généraux Délégués (7^e résolution) ainsi qu'aux Administrateurs (8^e résolution) en raison de leur mandat pour l'exercice 2021.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de Covivio, arrêtée par le Conseil d'Administration le 16 décembre 2020 sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, est décrite dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 4.3.4.1. du document d'enregistrement universel. Cette politique sera soumise chaque année au vote de l'Assemblée générale et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération.

4.2.1.4 Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à la rémunération versée et/ou attribuée aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (9^e résolution)

En application de l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote de la 9^e résolution, d'approuver les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice écoulé, décrites dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 4.3.4.2. du document d'enregistrement universel.

4.2.1.5 Approbation des éléments de rémunération individuelle versés et/ou attribués aux dirigeants mandataires sociaux de la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (10^e, 11^e, 12^e et 13^e résolutions)

En application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote des 10^e, 11^e, 12^e et 13^e résolutions, d'approuver les 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 2020 ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux, résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires le 22 avril 2020 par le vote des 6^e, 7^e, 8^e et 9^e résolutions, étant précisé que le versement des éléments de rémunération variables ou exceptionnels sera conditionné à l'approbation par les actionnaires des éléments de rémunération individuelle des dirigeants mandataires sociaux.

Les éléments de rémunération individuelle, présentés dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 4.3.4.3. du document d'enregistrement universel, sont relatifs à :

- Jean Laurent (10^e résolution)
- Christophe Kullmann (11^e résolution)
- Olivier Estève (12^e résolution) et
- Dominique Ozanne (13^e résolution).

4.2.1.6 Renouvellement de mandats d'une Administratrice et de deux Administrateurs (14^e, 15^e et 16^e résolutions)

Les mandats d'Administratrice de Sylvie Ouziel (14^e résolution) et d'Administrateur de Jean-Luc Biamonti (15^e résolution) et de la société Predica, représentée au Conseil d'Administration par Jérôme Grivet (16^e résolution), arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021, vous serez invités au titre de la 14^e à la 16^e résolution à les renouveler dans leurs fonctions.

Jean-Luc Biamonti ayant été nommé membre du Conseil d'Administration de la société en 2011, la durée de son mandat à la date de la prochaine Assemblée générale sera de 10 ans. Compte tenu de la volonté de la société d'avoir une proportion importante d'Administrateurs indépendants au sein de son Conseil, et en application de la règle exposée à l'article 9.5.6 du Code Afep-Medef révisé sur la perte de la qualité d'Administrateur indépendant au-delà de 12 ans de mandat, le renouvellement de Jean-Luc Biamonti ne sera proposé que pour la durée de son indépendance, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à se tenir en avril 2023.

Les mandats de Sylvie Ouziel et de la société Predica seront quant à eux renouvelés pour une durée de quatre ans, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

- Sylvie Ouziel, Administratrice indépendante, continuera à apporter une contribution précieuse aux travaux du Conseil, en particulier grâce à l'exercice de ses différentes fonctions de leadership qui lui ont apporté une forte exposition internationale et une connaissance du fonctionnement de grands groupes mondiaux. Sur les quatre années de son mandat d'Administratrice, l'assiduité de Sylvie Ouziel s'établit à 91%.
- Jean-Luc Biamonti, Administrateur indépendant, continuera à faire bénéficier la société de ses expertises immobilière, stratégique et bancaire, et de son expérience au sein de sociétés cotées. Sur les quatre années de son mandat d'Administrateur, l'assiduité de Jean-Luc Biamonti s'établit à 100%.
- Sous réserve de l'approbation de la 16^e résolution, la société Predica (filiale du groupe Crédit Agricole Assurances détenant 8,20% du capital et des droits de vote de Covivio) restera représentée au Conseil d'Administration par Jérôme Grivet. Il continuera à apporter une contribution active aux travaux du Conseil en particulier grâce à son expertise en stratégie et en finance et son expérience au sein de sociétés cotées. Sur les quatre années du mandat d'Administrateur de la société Predica, l'assiduité de Jérôme Grivet s'établit à 87%.

Sous réserve de l'approbation de leur renouvellement, ils poursuivront ainsi leur engagement en continuant à contribuer activement à la qualité des débats et à l'administration pertinente de la société.

Une notice biographique, la liste de l'ensemble de leurs mandats et fonctions exercés au cours des cinq derniers exercices, leur taux d'assiduité ainsi que le nombre d'actions qu'ils détiennent au 31 décembre 2020, figurent au paragraphe 4.3.2.1. du document d'enregistrement universel.

4.2.1.7 Autorisation au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions (17^e résolution)

Au titre de la 17^e résolution, il vous est proposé d'autoriser un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10% des actions composant le capital social de la société
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 135 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 150 000 000 €
- ce programme ne pourrait pas être mis en œuvre en période d'offre publique.

Le rachat par la société de ses propres actions aurait pour finalité :

- l'attribution d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe
- la remise des actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société

- la remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport (dans la limite de 5% du capital)
- l'annulation totale ou partielle des actions, sous réserve de l'adoption de la 19^e résolution
- l'animation d'un contrat de liquidité, étant précisé que, conformément à la loi, en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale, et
- toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'AMF ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, étant précisé que dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Cette autorisation serait donnée au Conseil d'Administration pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 20 avril 2021 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020.

La société publiera, préalablement à sa réalisation, un descriptif du programme dans la forme prévue à l'article 241-2 du Règlement général de l'AMF.

4.2.2 À titre extraordinaire

4.2.2.1 Délégations financières à conférer au Conseil d'Administration (18^e à 24^e résolutions)

Vous serez appelés à consentir, en Assemblée générale statuant à titre extraordinaire, certaines délégations financières à votre Conseil d'Administration et à autoriser ce dernier, dans les limites et conditions que vous fixerez, à décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la société.

Le Conseil d'Administration souhaite en effet continuer à disposer de moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés, de réunir les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

Il vous est proposé de conférer au Conseil d'Administration les autorisations financières suivantes :

- 18^e résolution : augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes
- 20^e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 21^e résolution : émission, par voie d'offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, et pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire
- 22^e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société
- 23^e résolution : 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, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 24^e résolution : augmentation de capital réservée aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Vous serez également invités, au titre de la 19^e résolution, à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social de la société par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la société.

En vous proposant de lui conférer ces délégations, le Conseil d'Administration tient à vous éclairer sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

Conformément à la réglementation applicable, le Conseil d'Administration établira le cas échéant un rapport complémentaire lors de l'utilisation de ces délégations financières, dans lequel seront notamment mentionnées :

- l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital (en particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres) et
- l'incidence théorique de ladite émission sur la valeur boursière de l'action de la société.

Les Commissaires aux comptes de la société établiront leurs propres rapports sur les délégations financières, qui seront mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

4.2.2.1 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (18^e résolution)

Vous serez invités, au titre de la 18^e résolution, à vous prononcer sur l'autorisation à donner à votre Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder à l'augmentation de capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Cette délégation de compétence permettrait à votre Conseil d'Administration de décider une ou plusieurs augmentations de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum de 28 000 000 € (hors ajustements pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions), représentant environ 10% du capital social. Ce plafond serait fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières susceptibles d'être autorisées au titre des 20^e à 24^e résolutions.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette délégation, qui serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale du 20 avril 2021, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020.

4.2.2.1.2 Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions (19^e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la 17^e résolution, il vous est proposé, au titre de la 19^e résolution, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler les actions acquises par la société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la société présentée à la 17^e résolution, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

Conformément aux dispositions légales, les actions ne pourraient être annulées que dans la limite de 10% du capital de la société par période de 24 mois.

En conséquence, vous serez invités à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social dans les conditions légales.

Cette autorisation, qui serait consentie pour une durée de 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 20 avril 2021, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020.

4.2.2.1.3 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 droit préférentiel de souscription des actionnaires (20^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 20^e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes) donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le Conseil d'Administration pourrait utiliser cette délégation afin de disposer, au moment opportun, des fonds nécessaires au développement de l'activité de la société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par émission de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions de la société – l'approbation de cette résolution emporterait de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées serait fixé à 70 000 000 €, représentant environ 25% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18^e et 21^e à 24^e résolutions.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société susceptibles d'être émises ne pourrait excéder un montant total de 750 000 000 €. Ce montant constituerait en outre un plafond nominal global pour les émissions de valeurs mobilières réalisées en vertu de la présente délégation et des 21^e à 23^e résolutions.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Conseil d'Administration le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale du 20 avril 2021, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020.

4.2.2.1.4 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire (21^e résolution)

Le Conseil d'Administration peut être conduit, dans l'intérêt de votre société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers, à procéder à de telles émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Aussi, votre Conseil d'Administration vous demande, par le vote de la 21^e résolution, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, votre compétence en matière d'émission par offre au public (y compris les offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier), sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières représentatives de créance donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société.

Votre décision emporterait renonciation à votre droit préférentiel de souscription aux actions et autres titres de capital et valeurs mobilières qui seraient émis sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions ou autres titres de capital de la société auxquels ces valeurs mobilières donnent droit.

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration aurait l'obligation de conférer au bénéfice des actionnaires un délai de priorité de souscription pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, sur les seules émissions d'actions par voie d'offre au public qui seraient mises en œuvre par le Conseil d'Administration conformément aux articles L. 22-10-51 et R. 225-131 du Code de commerce, ce délai de priorité étant une faculté pour les émissions de titres autres que des actions.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 28 000 000 € représentant environ 10% du capital social, et serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 18^e, 20^e, et 22^e à 24^e résolutions.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis ne pourrait excéder 750 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 20^e résolution.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Conseil d'Administration le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale du 20 avril 2021, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020.

4.2.2.1.5 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 droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société (22^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 22^e résolution soumise à votre approbation, de vous prononcer sur la délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, en France ou à l'étranger, à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme ne pourrait excéder 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), étant précisé que le montant nominal maximal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des 22^e et 23^e résolutions ne pourrait excéder 10% du capital de la société, plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la 22^e résolution et à la 23^e résolution.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis ne pourrait excéder 750 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 20^e résolution.

Le Conseil d'Administration aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions à émettre. Le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres visés par l'offre présentés à l'échange, compte tenu des parités arrêtées et des actions émises.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale du 20 avril 2021 à laquelle vous êtes convoqués et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020.

4.2.2.1.6 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, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (23^e résolution)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 22-10-53 du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la 23^e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour 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 de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, consentis à la société, lorsque l'article L. 22-10-54 du Code de commerce n'est pas applicable.

Le montant nominal maximum des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévu aux 22^e et 23^e résolutions.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis ne pourrait excéder 750 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 20^e résolution.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit des porteurs des titres de capital ou valeurs mobilières, objet des apports en nature, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auxquelles ces valeurs mobilières donnent droit.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Le Conseil d'Administration sera notamment amené à statuer sur le rapport du ou des Commissaires aux apports qui seraient désignés, à fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, à constater le nombre de titres émis en rémunération des apports, et à déterminer les dates et conditions d'émission des actions et/ou des valeurs donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société et évaluer les apports.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale du 20 avril 2021, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020.



4.2.2.1.7 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 droit préférentiel de souscription des actionnaires (24^e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la 24^e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce et du Code du travail relatives aux émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail.

Cette délégation de compétence serait conférée pour un montant nominal maximum d'augmentation de capital de la société, immédiat ou à terme, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation, de 500 000 € représentant 0,18% du capital social, fixé indépendamment du nominal des actions de la société à émettre éventuellement au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions. Ce plafond serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'Assemblée générale.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit desdits salariés.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seraient fixés par le Conseil d'Administration dans les conditions de l'article L. 3332-19 du Code de commerce étant entendu que la décote offerte ne pourrait excéder 30% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan serait supérieure ou égale à dix ans, étant précisé que le Conseil d'Administration pourrait également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Le Conseil d'Administration pourrait prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourrait pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renonceraient à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale du 20 avril 2021, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020.

4.2.2.2 Approbation de modifications statutaires de la société (25^e résolution)

Par le vote de la 25^e résolution, nous vous proposons de modifier :

- l'article 8 des statuts, afin de modifier les conséquences sur les droits de vote d'un Actionnaire Concerné (tel que ce terme est défini dans les statuts), en cas de non-respect par celui-ci de son obligation d'inscrire l'ensemble de ses actions au nominatif au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale. Les dispositions de l'article 8.2 des statuts prévoient aujourd'hui de plafonner, les cas échéant, les droits de vote de cet Actionnaire Concerné au dixième du nombre total d'actions détenues, sanction qui paraît aujourd'hui disproportionnée : en cas d'acquisition d'actions peu de temps avant l'Assemblée générale, un Actionnaire Concerné pourrait en effet ne pas être en mesure de remplir son obligation statutaire dans les délais fixés compte tenu des délais techniques nécessaires pour procéder à l'enregistrement au nominatif des actions récemment acquises, délais sur lesquels il n'a pas d'emprise. Au-delà de pénaliser l'actionnaire en question, une telle situation pourrait pénaliser la société elle-même en rompant l'équilibre de gouvernance dont elle bénéficie aujourd'hui et qui lui permet de se développer. Il est donc proposé de priver l'Actionnaire Concerné uniquement des droits de vote attachés aux seules actions non inscrites sous la forme nominative.
- Le plafonnement proposé, qui est en ligne avec la pratique de place des sociétés d'investissement immobilier cotées, permettrait donc, le cas échéant, de toujours pénaliser un actionnaire détenant plus de 10% du capital et des droits de vote de la société, mais uniquement sur ses actions non inscrites au nominatif, et non pas sur les autres actions qu'il détient et pour lesquelles il a bien rempli son obligation d'inscription. Par ailleurs, cette modification statutaire proposée n'aurait pas d'effet sur les droits de vote des autres actionnaires de la société. Le Conseil d'Administration préconise donc aux actionnaires d'adopter cette modification statutaire dans l'intérêt social de la société.
- l'article 10 des statuts, afin de le mettre à jour de la recodification des dispositions de l'article L. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce devenu l'article L. 22-10-46 du Code de commerce aux termes de l'ordonnance n° 2020-1142 du 16 septembre 2020 portant création, au sein du Code de commerce, d'une division spécifique aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé ou sur un système multilatéral de négociation.

4.2.2.3 Pouvoirs pour formalités (26^e résolution)

La 26^e résolution est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée générale.

Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, opportun et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous seront présentées.

Le Conseil d'Administration

4.3 Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

Le présent rapport, établi par le Conseil d'Administration en application des dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8 à L. 22-10-11 et L. 225-37-4 du Code de commerce, de la composition du Conseil, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux, ainsi que des limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Ce rapport, qui fournit les informations relatives aux mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux, présente la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux pour l'exercice 2021, ainsi que la rémunération globale et individuelle des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2020. Il rend compte de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration (ses objectifs, ses modalités de mise en œuvre et les résultats obtenus), et expose les informations sur la manière dont la société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des organes de direction de la société. Enfin, il rend compte des modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée générale, des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, des conventions réglementées intervenues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de Covivio et une autre société sur

laquelle la société exerce le contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, de la procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales, ainsi que des délégations financières en cours de validité en matière d'augmentation de capital.

Ce rapport a été préparé sur la base des délibérations du Conseil d'Administration, prises le cas échéant sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, et a bénéficié du concours de la Direction Juridique Corporate M&A, de la Direction des Ressources Humaines et du Secrétariat Général, qui se sont notamment appuyés sur les travaux et rapports d'activité du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise et sur les diverses recommandations et rapports de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Il a été arrêté par le Conseil d'Administration le 17 février 2021 et a fait l'objet d'une attestation des Commissaires aux comptes incluse dans le rapport sur les comptes annuels.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels ont été rendus publics lors de leur publication sur le site Internet de la société postérieurement au dépôt du document d'enregistrement universel auprès de l'AMF.

Principes de gouvernance

1. Adhésion au Code Afep-Medef

Covivio se réfère au Code Afep-Medef qui constitue son cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié le 29 décembre 2008. La société se réfère aujourd'hui au Code Afep-Medef dans sa version actualisée et publiée le 30 janvier 2020, qui peut être consultée sur le site Internet de l'Afep à l'adresse suivante : <https://afep.com/publications/lafep-et-le-medef-publient-une-version-revisee-du-code-de-gouvernances-des-societes-cotees/>.

Covivio analyse de manière continue les meilleures pratiques de gouvernement d'entreprise consolidées dans le Code Afep-Medef actualisé en janvier 2020 et s'attache à les appliquer.

Les changements mis en œuvre en 2019 sur la composition de son Conseil et de ses Comités ont permis de renforcer la conformité de la gouvernance de la société aux critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef. Par ailleurs, à la suite de la dernière évaluation formalisée du fonctionnement du Conseil et de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires, les instances de gouvernance ont étudié en 2020 diverses propositions d'amélioration qu'elles entendent mettre en œuvre à compter de 2021.

Ces actions s'attachent à consolider sans relâche une gouvernance ouverte, transparente, efficace et pragmatique, au service des intérêts long terme de la société, de ses actionnaires, de ses locataires, de ses salariés et de l'ensemble de ses parties prenantes.

À la date d'arrêté du présent rapport par le Conseil d'Administration, Covivio se conforme à l'ensemble des principes et recommandations du Code Afep-Medef et n'a jamais fait l'objet d'une saisine de la part du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise.

Le gouvernement d'entreprise de Covivio s'appuie également sur les statuts de la société complétés par les dispositions du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration adopté le 31 janvier 2011, et dont le Conseil d'Administration veille à ce qu'il fasse l'objet d'une revue régulière en vue de son adaptation aux évolutions tant législatives et réglementaires que des règles et des pratiques de gouvernance.

Ainsi, le Conseil d'Administration a poursuivi en 2020 l'adaptation de son Règlement Intérieur, afin notamment :

- de fixer les modalités selon lesquelles le Conseil peut adopter les décisions visées par les dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce par voie de consultation écrite
- d'étendre les missions du Conseil à :
 - la fixation des objectifs de mixité femmes/hommes au sein des instances dirigeantes et l'arrêté des modalités de présentation au Conseil de leur mise en œuvre par la Direction Générale et des résultats obtenus
 - la détermination d'un processus de sélection des Directeurs Généraux Délégués permettant de garantir jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats.
- d'étendre les missions du Comité des Rémunérations et des Nominations à la formulation de propositions quant à la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux.

Les versions intégrales et mises à jour des statuts et du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, auquel est annexé le guide sur la prévention des opérations d'initiés, peuvent être consultées sur le site Internet de la société, à l'adresse suivante : <https://www.Covivio.eu/fr/profil/strategie/gouvernance/>.



2. Équilibre des pouvoirs

Dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général

Covivio est organisé depuis le 31 janvier 2011 selon le mode « moniste », avec un Conseil d'Administration qui a décidé de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général.

Cette structure permet d'assurer une distinction claire entre la mission du Président, consistant à veiller au bon fonctionnement du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives confiées à la Direction Générale. La nomination, en 2012, du Directeur Général en qualité d'Administrateur, a permis à ce dernier d'être associé, au même titre que les autres Administrateurs, à la définition et aux décisions relatives à la stratégie de la société, dont il assure la mise en œuvre.

Limitation des pouvoirs de la Direction Générale

Pour assurer un équilibre des pouvoirs et une bonne gouvernance, la société s'est attachée à mettre en place des limitations aux pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués par le Conseil d'Administration et le Comité Stratégique et des Investissements.

Par ailleurs, la Direction Générale est structurée autour de trois Comités de Direction institués en France, en Allemagne et en Italie, et d'un Comité Exécutif au niveau européen, instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe.

Indépendance du Conseil d'Administration et efficacité des comités spécialisés

L'équilibre des pouvoirs au sein du Conseil d'Administration repose principalement sur sa composition regroupant une forte proportion d'Administrateurs indépendants, une diversité des compétences de ses membres, un échelonnement du renouvellement de leurs mandats, permettant ainsi de garantir aux actionnaires et au marché que les missions du Conseil sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

L'équilibre des pouvoirs est également assuré par les trois comités spécialisés chargés de préparer les travaux du Conseil. Ils sont composés majoritairement de membres indépendants s'agissant du Comité d'Audit et du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Secrétaire Général veille attentivement à l'application du dispositif de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels, aux termes duquel chaque Administrateur a l'obligation formelle de déclarer les conflits d'intérêts potentiels qui pourraient le concerner et, en tout état de cause, de s'abstenir de participer aux débats et délibérations correspondants.

4.3.1 Organes de direction

4.3.1.1 Composition de la Direction Générale

La Direction Générale de la société est confiée depuis le 31 janvier 2011 à Christophe Kullmann, Directeur Général, qui est assisté par Olivier Estève et Dominique Ozanne, Directeurs Généraux Délégués.

Membres de la Direction Générale	Titre	Nationalité	Date de première nomination	Durée du mandat	Date de renouvellement	Date d'échéance du mandat
Christophe Kullmann	Directeur Général	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019	31/12/2022
Olivier Estève	Directeur Général Délégué	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019	31/12/2022
Dominique Ozanne	Directeur Général Délégué	Française	14/02/2018	4 ans	-	31/12/2021

Sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a choisi de ne pas faire coïncider la date de la fin des mandats du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués avec la date de l'Assemblée générale, afin de permettre au Comité des Rémunérations et des Nominations et au Conseil d'Administration de pouvoir se consacrer sereinement et pleinement, en dehors de la période d'Assemblée générale, à l'examen du renouvellement de ces mandats et aux conditions de rémunération des mandataires sociaux.

Il est rappelé que le mandat d'Administrateur de Christophe Kullmann lui permet d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est responsable au même titre que les autres Administrateurs.

Les dispositions relatives à la nomination et à la révocation des membres de la Direction Générale, ainsi qu'aux pouvoirs qui leur sont conférés, sont définies à l'article 19 des statuts de la société reproduit ci-après au paragraphe 5.5.2. et sont complétées par les dispositions du Règlement Intérieur.

Listes des mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux exécutifs
(informations au 31 décembre 2020) ⁽¹⁾



Biographie :

Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier. Il a notamment assuré la Direction Financière d'Immobilier Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gecina, dont il prend alors la Direction Financière.

À la tête de Covivio depuis sa création en 2001, Christophe Kullmann assure les fonctions de Directeur Général et est membre du Conseil d'Administration.

Membre-fondateur de la Fondation Palladio avec Covivio, il est aussi Président d'Honneur de la FSIF.

Christophe Kullmann

Âge : 55 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber, 75116 Paris

Fonction principale exercée : Directeur Général de Covivio

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1^{er} janvier 2015 – 1^{er} janvier 2019

Échéance du mandat : 31 décembre 2022

Administrateur

Date de nomination : 25 avril 2012

Date de renouvellement : 27 avril 2016 – 22 avril 2020

Échéance du mandat : AG statuant en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : 131 389 (auxquelles se rajoutent 18 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Président du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Président du Conseil d'Administration et Administrateur : Foncière Développement Logements – FDL SA

Représentant légal de Covivio, Président : Technical SAS, 6 Rue Fructidor SAS

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Esplanade Belvédère II, SCI Le Ponant 1986, SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI 11 Place de l'Europe, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 288 rue Duguesclin, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SNC Cœur d'Orly Promotion, SCCV Bobigny le 9^e Art, Chartres Avenue de Sully SCCV (depuis le 25.08.2020)

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président d'honneur : FSIF (Syndicat professionnel)

Administrateur : IEIF (Association)

Mandats échus au cours des 5 dernières années (hors filiales du groupe Covivio) :

Administrateur : EPRA (fin en 2018)

Membre du bureau exécutif : EPRA (fin en 2017)

Président du Conseil d'Administration : FSIF (fin en 2019)

(1) Comprenant les informations visées au point 12.1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019.



Biographie :

Olivier Estève est diplômé de l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Après une carrière de 12 ans dans le groupe Bouygues (1990-2001), où il a notamment été Directeur Développement de la filiale SCREG Bâtiment, il rejoint Covivio en septembre 2002.

Après avoir été Directeur Immobilier, il supervise aujourd'hui notamment l'ensemble des activités de développement de Covivio, les partenariats externes et l'activité coworking.

Olivier Estève est Directeur Général Délégué de Covivio depuis 2011.

Olivier Estève

Âge : 56 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber, 75116 Paris

Fonction principale exercée : Directeur Général Délégué de Covivio

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général Délégué

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1^{er} janvier 2015 – 1^{er} janvier 2019

Échéance du mandat : 31 décembre 2022

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : 79 083

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président : Covivio 2 SAS

Président-Directeur Général : République SA

Représentant permanent de Covivio, Administrateur : Foncière Développement Logements – FDL SA

Membre du Comité d'Audit : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Vice-Président du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Gérant : SNC Jean Jacques Bosc, SCI Terres Neuves, SCI Rue de la Louisiane, Covivio Développement SNC, Covivio Ravinelle SARL, Euromarseille Invest EURL, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, Covivio 4 EURL, Covivio 7 EURL, Fédération EURL, BGA Transaction SARL, Foncière Margaux SARL, SARL du 2 rue Saint Charles, SARL du 106-110 rue des Troènes, Telimob Paris SARL, Imefa 127 SCI, SCI Atlantis, SCI Pompidou Metz, SNC Palmer Plage, SCI Dual Center, Lenopromo SNC, SCI Charenton, Latepromo SNC, Promomurs SNC, Covivio Participations EURL, SCI Avenue de la Marne, Omega B SARL, SCI Rueil B2, Wellio SNC, SNC Le Clos de Chanteloup, SNC Bordeaux Lac, SNC Sully Chartres, SNC Sucy Parc, SNC Gambetta Le Raincy, Orly Promo SNC, Silexpromo SNC, SCI du 21 rue Jean Goujon, SNC La Marina Fréjus, SNC Villouvette Saint Germain, SNC Gauguin St Ouen l'Aumône, SNC Le Printemps Sartrouville, SNC Normandie Niemen Bobigny, SCI Cité Numérique, SCI Danton Malakoff, SNC Meudon Bellevue, SNC Tours Coty, SNC Valence Victor Hugo, SNC Nantes Talensac, SNC Marignane St Pierre, Fructipromo SNC, SNC André Lavignolle, Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., SNC Saint Germain Hennemont (depuis le 17.01.2020), SNC Antony Avenue de Gaulle (depuis le 09.04.2020), SNC Aix en Provence Cezanne (depuis le 15.10.2020)

Représentant légal de Fédération, Gérant : Federimmo SCI

Représentant légal de République, Gérant : Gespar SC, Parking de la Comédie SNC, Parking de la Gare Charles de Gaulle SNC

Représentant légal de République, Président : société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves SAS

Représentant légal de Telimob Paris SARL, Gérant : Telimob Est SNC, Telimob Nord SNC, Telimob Ouest SNC, Telimob Paca SNC, Telimob Paris SNC, Telimob Rhône-Alpes SNC, Telimob Sud-Ouest SNC

Représentant légal de Foncière Margaux, Gérant : SCI du 1 rue de Châteaudun, SCI du 2 rue de l'III, SCI du 3 Place A. Chaussy, SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs, SCI du 20 Avenue Victor Hugo, SCI du 32 Avenue P. Grenier, SCI du 40 rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 125 Avenue du Brancolar, SCI du 1630 Avenue de la Croix Rouge

Représentant légal de SCI Euromarseille 1, Gérant : SCI Euromarseille BI, SCI Euromarseille BH

Représentant légal de SCI Euromarseille 2, Gérant : SCI Euromarseille PK, SCI Euromarseille H

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Esplanade Belvédère II, SCI Le Ponant 1986, SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI 11 Place de l'Europe, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 288 rue Duguesclin, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SNC Cœur d'Orly Promotion, SCCV Bobigny le 9^è Art, Chartres Avenue de Sully SCCV (depuis le 25.08.2020)

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV

Représentant légal de Covivio 2, Gérant : SCI Cœur d'Orly Bureaux

Représentant légal de Covivio, Président : Technical SAS, 6 Rue Fructidor SAS

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années (hors filiales du groupe Covivio) :

Néant



Dominique Ozanne

Âge : 42 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 10, avenue Kléber, 75116 Paris

Fonction principale exercée : Directeur Général Délégué de Covivio

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général Délégué

Date de nomination : 14 février 2018

Échéance du mandat : 31 décembre 2021

Nombre d'actions détenues au

31 décembre 2020 : 66 992

Biographie :

Diplômé de l'ESTP et d'HEC (MS), Dominique Ozanne rejoint Covivio en 2003 comme chargé de mission auprès du Directeur Général. En 2005, à la création de Covivio Hotels (filiale SIIC de Covivio destinée à acquérir des portefeuilles externalisés dans l'hôtellerie), il est nommé Secrétaire Général, puis Directeur du Développement et de l'Asset Management.

Il devient en 2011 Directeur Général de la société qui détient aujourd'hui près de 400 hôtels. En 2014, il est à l'origine du lancement de l'activité d'investissements en murs et fond dans l'hôtellerie initiée par Covivio. Il fait partie des fondateurs d'AHTOP, association dont la vocation est de fédérer les professionnels de l'hôtellerie et l'ensemble des acteurs économiques soucieux de fournir un hébergement de qualité, au service de l'attractivité touristique française.

En plus de ses fonctions de Directeur Général de Covivio Hotels, Dominique Ozanne est Directeur Général Délégué de Covivio depuis 2018.

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant commandité : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Président du Conseil d'Administration : B2 Hotel Invest SPPICAV

Président : Covivio Hotels Gestion SAS, Foncière Ulysse SAS, Foncière B2 Hotel Invest SAS, Foncière B3 Hotel Invest SAS, Foncière B4 Hotel Invest SAS

Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant Commandité de Covivio Hotels, Gérant : Foncière Otello SNC, Hôtel 37 Place René Clair SNC, SCI Hôtel Porte Dorée, SCI Ruhl Cote d'Azur

Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant commandité de Covivio Hotels, Président : SAS Samoëns, Société Immobilière Verdun SAS (depuis le 7.09.2020)

Gérant de Covivio Hotels Gestion Immobilière, Administrateurs de sociétés belges : Foncière IGK SA, Foncière Gand Cathédrale SA, Foncière Bruxelles Saint Catherine SA

Gérant : Foncière Manon SARL, Loire SARL, Covivio Hotels Gestion Immobilière SNC

Représentant légal de Covivio, Président : Technical SAS, 6 Rue Fructidor SAS

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Esplanade Belvédère II, SCI Le Ponant 1986, SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI 11 Place de l'Europe, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 288 rue Duguesclin, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SNC Cœur d'Orly Promotion, SCCV Bobigny le 9^e Art, Chartres Avenue de Sully SCCV (depuis le 25.08.2020)

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV

Administrateur de sociétés anonymes belges : Foncière Vielsalm, Sunparks Oostduinkerke, Foncière Kempense Meren, Foncière No Bruges Centre, Foncière No Bruxelles Grand Place, Foncière IB Bruges Centre, Foncière IB Bruxelles Aéroport, Foncière IB Bruxelles Grand Place, Foncière Gand Opéra, Foncière Gand Centre, Foncière Bruxelles Expo Atomium, Foncière Antwerp Centre, Foncière No Bruxelles Aéroport, Tulipe Holding Belgique, Narcisse Holding Belgique, Foncière Brugge Station, Foncière Bruxelles Sud, Foncière Louvain Centre, Foncière Liège, Foncière Bruxelles Aéroport, Foncière Bruxelles Tour Noire, Foncière Louvain, Foncière Malines, Foncière Bruxelles Gare Centrale, Foncière Namur

Directeur Général de sociétés allemandes : Iris Berlin GmbH, Iris Essen Bochum GmbH, Iris Frankfurt GmbH, Iris General Partner GmbH, Iris Investor Holding GmbH, Iris Nurnberg GmbH, Iris Stuttgart GmbH, BRE/GH II Berlin I Investor GmbH, BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, BRE/GH II Berlin III Investor GmbH, BRE/GH II Dresden I Investor GmbH, BRE/GH II Dresden II Investor GmbH, BRE/GH II Dresden III Investor GmbH, BRE/GH II Dresden IV Investor GmbH, BRE/GH II Dresden V Investor GmbH, BRE/GH II Erfurt I Investor GmbH, BRE/GH II Leipzig I Investor GmbH, BRE/GH II Leipzig II Investor GmbH

Gérant de sociétés espagnoles : Investment FDM Rocatierra S.L, Bardiomar S.L, Trade Center Hotel S.L.U, B&B Invest Espagne S.L.U

Membre du Comité de Partenariat : SAS Samoëns

Mandats exercés au sein de sociétés dans lesquelles le groupe Covivio détient une participation minoritaire mais exerce la gestion opérationnelle des sociétés :

Président du Conseil d'Administration : Oteli France SPPICAV, Kombon SAS

Administrateur : Iris Invest 2010 SPPICAV, Camp Invest SPPICAV

Président : Foncière Iris SAS, Sables d'Olonne SAS, Campeli SAS

Directeur Général : Iris Holding France SAS

Gérant de Covivio Hotels Gestion Immobilière, Président : CBI Orient SAS, CBI Express SAS, Kombon SAS

Gérant de Covivio Hotels Gestion Immobilière, Gérant unique : Jouron SPR (société belge)

Membre : Comité Stratégique d'Iris Holding France SAS, Conseil de gérance de SCI Dahlia

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Gérant : Maro Lux SARL, Roma Lux

Mandats échus au cours des 5 dernières années (hors filiales du groupe Covivio) :

Néant

4.3.1.2 Pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués et leurs limitations

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les statuts attribuent expressément aux Assemblées Générales d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués. À l'égard des tiers, les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Les pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués sont limités par les dispositions de l'article 4.2 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration fixe chaque année un montant global à l'intérieur duquel le Directeur Général peut garantir des engagements au nom de la société pris par un tiers autre qu'une société contrôlée sous forme de cautions, avals ou garanties, et/ou un montant au-delà duquel chacun des engagements ci-dessus ne peut être pris. Tout dépassement du plafond global ou du montant maximum fixé pour un engagement doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Conseil. Par ailleurs, les autorisations de garanties d'engagements au nom de la société pris pour le compte de sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 II du Code de commerce ou consentis aux administrations fiscales et douanières sont déléguées par le Conseil d'Administration au Directeur Général sans limite de montant.

Les décisions suivantes sont soumises à l'accord du Comité Stratégique et des Investissements :

- tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est compris entre 30 000 000 € et 100 000 000 € (part du groupe)
- toute cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant,

augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est compris entre 30 000 000 € et 100 000 000 € (part du groupe) à l'exception des opérations intra-groupe.

L'autorisation préalable du Conseil d'Administration est requise après avis du Comité Stratégique et des Investissements concernant l'adoption des décisions suivantes :

- tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est égal ou supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- toute cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est égal ou supérieur à 100 000 000 € (part du groupe) à l'exception des opérations intra-groupe.

En outre, l'autorisation préalable du Conseil d'Administration est requise concernant l'adoption des décisions suivantes :

- l'approbation du budget annuel et du *business plan* stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs
- l'endettement (y compris l'émission d'obligations) ou la prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total (en part du groupe) excède 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe), étant précisé que le Directeur Général est autorisé à conclure les opérations de financements inférieures à ce montant ainsi qu'à signer les sûretés associées
- la signature de contrats relatifs à toute fusion, scission ou apport d'actifs, à l'exception des opérations intra-groupe ou si les opérations ont été approuvées par ledit Comité et/ou Conseil
- l'acceptation, par un dirigeant mandataire social exécutif de la société, d'un nouveau mandat d'Administrateur dans une société cotée sur un marché réglementé, français ou étranger, extérieure au groupe.

Les décisions visées au présent paragraphe sont prises par le Conseil statuant à la majorité simple.

Conformément aux dispositions légales, ces limitations ne sont pas opposables aux tiers.

4.3.1.3 Participation au capital de la Direction Générale

Opérations sur le titre Covivio réalisées par les membres de la Direction Générale au cours de l'exercice 2020

Membres de la Direction Générale	Achat d'instruments financiers	Prix (en €)	Vente d'instruments financiers	Prix (en €)	Nombre d'actions détenues au 31/12/2020 (à la connaissance de la société)
	18 859 actions ⁽¹⁾	-			
Christophe Kullmann	10 830 actions	49,61	-	-	131 389 ⁽²⁾
	10 814 actions ⁽¹⁾	-			
Olivier Estève	7 185 actions	47,80	-	-	79 083
	40 actions ⁽¹⁾	-			
Dominique Ozanne	7 139 actions	47,80	-	-	66 992
TOTAL					277 464

(1) Attribution gratuite d'actions devenues disponibles au cours de l'année 2020.

(2) Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 18 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété.

À la connaissance de la société, les dirigeants mandataires sociaux exécutifs détiennent 0,29% du capital social au 31 décembre 2020.

Postérieurement à la clôture de l'exercice :

- Christophe Kullmann détient en pleine propriété 146 212 actions à la suite de l'attribution définitive de 11 946 actions de performance et 2 877 actions gratuites livrées le 15 février 2021

- Olivier Estève détient 86 770 actions à la suite de l'attribution définitive de 6 791 actions de performance et 896 actions gratuites livrées le 15 février 2021

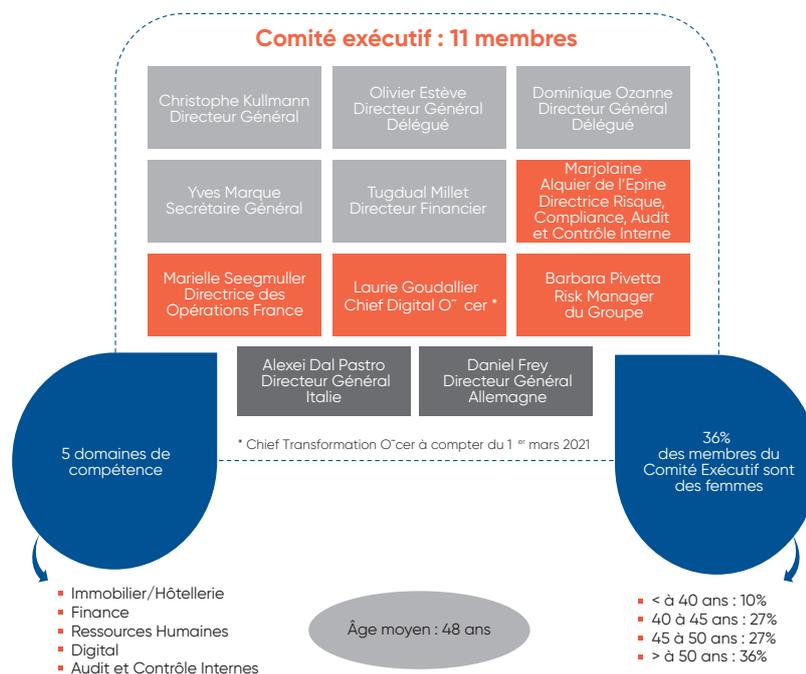
- Dominique Ozanne détient en pleine propriété 72 981 actions à la suite de l'attribution définitive de 5 989 actions de performance livrées le 15 février 2021.

4.3.1.4 Place du Comité Exécutif et des Comités de direction dans le fonctionnement de la Direction Générale

La Direction Générale est structurée autour de différents comités dont notamment le Comité Exécutif au niveau européen.

Le Comité Exécutif, organe au cœur du dispositif de gouvernance d'entreprise, est une instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe. Composé de représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » du groupe, ainsi que de fonctions *corporate*, il est en charge de la mise en œuvre de la stratégie définie par le Conseil d'Administration, du suivi des projets transnationaux et transverses, et de la coordination des activités européennes. Il a vocation à assurer une coordination et une consultation entre ses membres

à chaque fois qu'une opération ou une décision importante intéressant la marche générale de l'entreprise ou du groupe doit être envisagée ou prise. Il est notamment consulté à chaque décision ou opération importante en termes de gouvernance, de suivi des filiales et participations, de politique financière et de politique de rotation des actifs. Il valide tous les dossiers d'investissements et de cession supérieurs à 5 M€. Par ailleurs, ses membres sont en charge, dans leurs domaines de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du groupe, en coordination avec la Direction du Développement Durable.



Le Comité Exécutif s'appuie sur des Comités de Direction institués respectivement en France, en Allemagne et en Italie, en charge (i) de l'activité de suivi et d'impulsion des opérations, (ii) de la mise en œuvre du budget (finances, gestion des actifs, portefeuille) et (iii) des sujets RH, digitaux et organisation.

La diversité de ces instances dirigeantes, tant en matière de mixité qu'en termes de nationalité, d'âge, d'expérience et de compétences, permet à la société d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du groupe.

4.3.1.5 Politique de diversité au sein des instances dirigeantes

La lutte contre les discriminations et la promotion de la diversité sont des engagements forts de Covivio, mis en œuvre via une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes de la société.

Covivio est signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011. Sa Direction Générale est convaincue que la diversité, c'est-à-dire la variété des profils humains, constitue un facteur d'innovation, de performance et de qualité de vie au sein de l'entreprise. La Direction des Ressources Humaines s'attache ainsi à diversifier les profils des talents qui accompagnent la croissance du groupe. Covivio encourage aussi la féminisation de l'encadrement et garantit aux femmes des conditions d'emploi équivalentes à celles des hommes, en établissant notamment des analyses des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, en lien avec les institutions représentatives du personnel.

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du groupe, Covivio a lancé dès 2017 le programme *ex aequo*. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

- des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité homme-femme au travers de sondages, et de réunions d'information
- un programme de *mentoring*, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle, en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de direction européenne.

La répartition de l'effectif féminin en France est stable : 56% à fin 2020 contre 58,4% à fin 2019. Dans les fonctions managériales, l'égalité de répartition est atteinte : 50% des managers sont des femmes au 31 décembre 2020, comme à fin 2019.

En 2020, la part des femmes au sein du Comité Exécutif de Covivio a significativement augmenté, pour atteindre à la clôture de l'exercice 36% contre 27% en 2019 (et celle au sein du Comité de Direction France est de 40% contre 44% en 2019). La part des femmes dans les 10% de postes à plus forte responsabilité est de 44,7% contre 40,6% en 2019.

En février 2020, le Comité des Rémunérations et des Nominations a proposé au Conseil d'Administration, qui l'a accepté, qu'une partie des objectifs de performance liés à l'attribution gratuite des actions de performance aux dirigeants mandataires sociaux soit liée à la féminisation du *management*. Le Conseil a ainsi fixé un objectif chiffré de progression sur un indice composé pour l'occasion à partir de :

- la part des femmes dans le Comité Exécutif
- la part des femmes dans les Comités de Direction pays
- la part des femmes dans les managers
- l'index égalité publié annuellement.

Par ailleurs, sur proposition de la Direction Générale, et après examen par le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration de Covivio a fixé, lors de sa séance du 16 décembre 2020, l'objectif d'augmenter progressivement le taux de féminisation du Comité Exécutif. L'objectif fixé par le Conseil consiste à le porter à 40% ou plus à horizon 2023. De même, le Conseil a déterminé l'objectif de porter la moyenne de féminisation des 3 Comités de Direction nationaux (France, Allemagne et Italie), à date de 26%, à 40% à horizon 2023. Pour ce faire, la Direction Générale de Covivio entend promouvoir un environnement propice à la parité femmes-hommes à tous les niveaux du groupe, notamment via les modalités suivantes :

- renforcer la parité dans les recrutements
- veiller à l'égalité des chances dans les parcours de carrière, via notamment des programmes de mentoring réservés aux femmes
- garantir l'égalité salariale entre les femmes et les hommes à métier équivalent, pour un même niveau de compétences, de responsabilités et de résultats
- garantir l'égalité en matière d'évolution professionnelle et salariale en cas d'interruption de carrière dans le cadre d'un congé parental, de maternité ou d'adoption.

Enfin, afin de promouvoir la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein de la Direction Générale et en application des dispositions de l'article L. 225-53 du Code de commerce, le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration a été modifié afin de garantir, tout au long du processus de sélection des Directeurs Généraux Délégués, la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats.

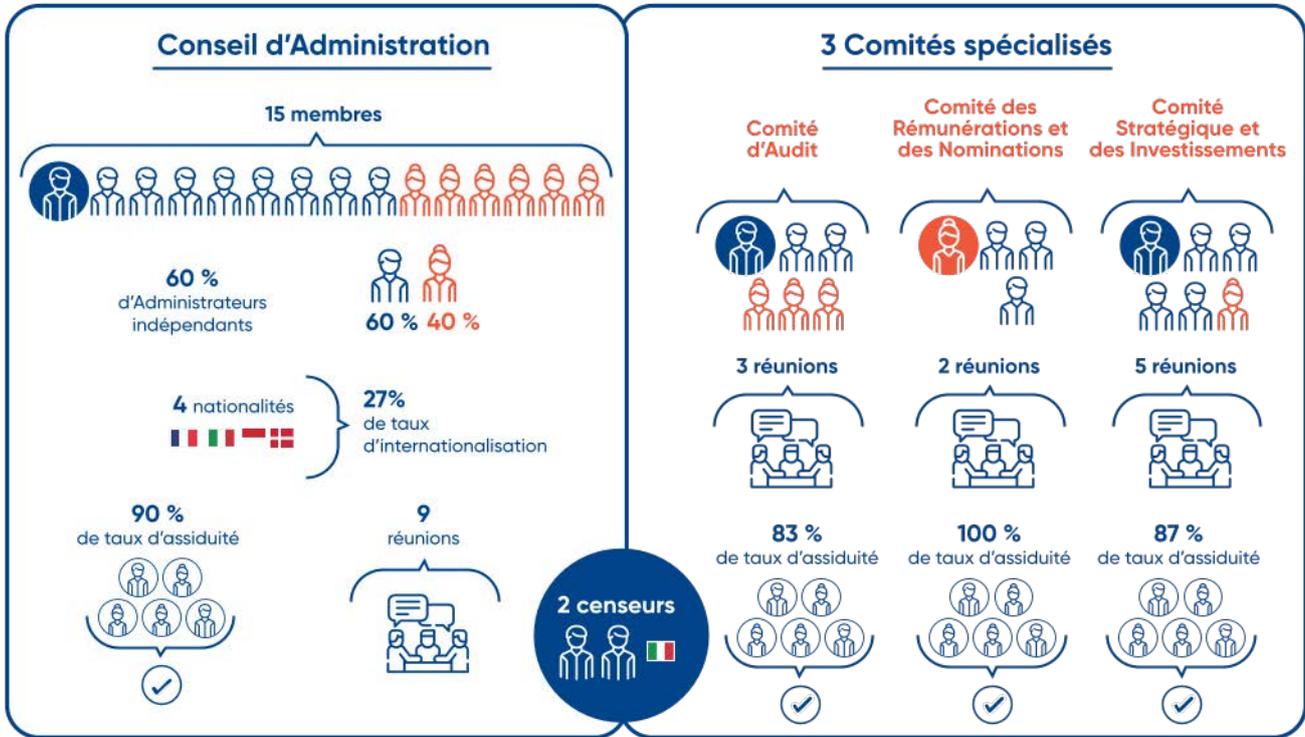
4.3.1.6 Plans de succession

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a dans ses attributions la supervision de l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux. Il procède régulièrement à l'examen de l'équipe dirigeante et s'assure depuis quelques années, au moyen de plans spécifiques d'attribution gratuite d'actions de performance, de la rétention des potentiels identifiés pour accéder à des postes de direction.

4.3.2 Conseil d'Administration

4.3.2.1 Composition du Conseil d'Administration en 2020

Synthèse de la composition du Conseil d'Administration en 2020



Un Conseil d'Administration axé sur l'indépendance et la variété de l'expertise

	2011	2015	2020 ⁽¹⁾
Nombre total de membres du Conseil d'Administration	10	14	15
Indépendance ⁽²⁾	40%	57%	60%
Proportion de femmes	10%	36%	40%
Nationalités représentées	3	4	4
Taux moyen de participation	91%	82%	90%

(1) A l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020

(2) Au sens du Code Afep-Medef sur la gouvernance d'entreprise auquel Covivio se réfère

Le tableau ci-après présente de manière synthétique la composition du Conseil d'Administration et des Comités au 31 décembre 2020.

Informations personnelles

	Titre	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020		Fonction principale exercée
					Personne morale	Personne physique	
Jean Laurent	Président du Conseil Administrateur	76			1 746		Président du Conseil d'Administration de Covivio
Leonardo Del Vecchio	Vice-Président du Conseil Administrateur	85			1 ⁽²⁾		Président Directeur Général de Luxottica Group SPA et Président de EssilorLuxottica SA
ACM Vie							
représentée par Catherine Allonas-Barthe puis par Stéphanie de Kerdrel	Administrateur	45			7 289 917	0	Adjointe du Directeur des Investissements des ACM
Romolo Bardin	Administrateur	42			13 277		Directeur Délégué de Delfin Sàrl
Jean-Luc Biamonti	Administrateur	67			506		Président Délégué de la société des Bains de Mer Monaco
Covéa Coopérations							
représentée par Laurent Tollié puis par Olivier Le Borgne	Administrateur	54			581 ⁽⁴⁾	0	Directeur Général Investissements de Covéa
Christian Delaire	Administrateur	53			241		Senior Advisor chez Foncière Atland
Sigrid Duhamel	Administratrice	55		 	252		Présidente du Directoire de BNP Paribas REIM France
Christophe Kullmann	Directeur Général Administrateur	55			131 389 ⁽⁵⁾		Directeur Général de Covivio
Alix d'Ocagne	Administratrice	51			0		Chef d'entreprise
Sylvie Ouziel	Administratrice	50			2 449		Présidente Internationale d'Envision Digital International Pte. Ltd.
Olivier Piani	Administrateur	66			701		Président d'OP Conseils
Predica							
représentée par Jérôme Grivet	Administrateur	58			7 352 435 ⁽⁶⁾	0	Directeur Général Adjoint en charge des Finances Groupe de Crédit Agricole SA
Patricia Savin	Administratrice	54			205		Avocate associée chez DS Avocats
Catherine Soubie	Administratrice	55			686		Directrice Générale d'Arflia
Sergio Erede	Censeur	80			N/A		N/A
Ariberto Fassati	Censeur	74			N/A		N/A

(1) La donnée est exprimée en nombre d'années et de mois à partir de la date de 1^{re} nomination des personnes physiques.

(2) Étant précisé que le groupe Delfin détient 25 765 290 actions.

(3) Cette durée tient compte de l'ancienneté au sein de la société.

(4) Étant précisé que le Groupe Covéa détient 6 797 240 actions.

(5) Auxquelles se rajoutent 18 000 actions en usufruit, suite à la donation de la nue-propriété.

(6) Étant précisé que le Groupe Crédit Agricole Assurances détient 7 750 975 actions.

Assemblée générale et gouvernement d'entreprise
Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

Expérience		Position au sein du Conseil				Participation à des Comités de Conseil				Rémunération
Nombre de mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées extérieures au groupe Covivio	Indépendance	Date initiale de nomination au Conseil d'Administration	Date de renouvellement	Année d'échéance du mandat	Ancienneté au Conseil ⁽¹⁾	Nombre de réunions du Conseil d'Administration	Nombre de réunions du Comité d'Audit	Nombre de réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations	Nombre de réunions du Comité Stratégique et des Investissements	Montant brut de la rémunération allouée au titre du mandat d'Administrateur (en €)
						9	3	2	5	
						Assiduité au Conseil d'Administration	Assiduité au Comité d'Audit	Assiduité au Comité des Rémunérations et des Nominations	Assiduité au Comité Stratégique et des Investissements	
0	✓	31/01/2011	17/04/2015 17/04/2019	2023	10,1 ⁽³⁾	100%	/	/	100%	/
1	X	31/01/2011	17/04/2015 17/04/2019	2023	12,7 ⁽³⁾	44%	/	/	60%	30 000
0	X	31/01/2011	17/04/2015 19/04/2018	2022	0,1	100%	/	/	100%	43 000
2	X	17/04/2015	19/04/2015 19/04/2018	2022	12,7 ⁽³⁾	100%	67%	/	100%	52 000
1	✓	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017	2021	9,11	100%	100%	100%	/	66 000
0	X	17/02/2016	17/04/2016 17/04/2019	2023	0,1	89%	/	/	80%	37 000
2	✓	17/04/2019	/	2023	1,8	100%	100%	/	/	42 000
1	✓	28/04/2014	19/04/2014 19/04/2018	2022	6,8	67%	33%	/	/	28 000
0	X	25/04/2012	27/04/2016 22/04/2020	2024	8,8	100%	/	/	/	/
0	✓	13/02/2020	/	2022	0,10	88%	/	/	/	21 250
0	✓	24/04/2013	26/04/2013 26/04/2017	2021	7,8	89%	100%	/	/	38 000
1	✓	17/04/2019	/	2023	1,8	100%	/	100%	/	37 000
1	X	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017	2021	9,11	78%	/	100%	80%	/
0	✓	27/04/2016	22/04/2016 22/04/2020	2024	4,8	100%	100%	/	/	42 000
2	✓	27/04/2016	22/04/2016 22/04/2020	2024	4,8	100%	/	100%	/	44 000
N/A	N/A	17/04/2015	17/04/2015 17/04/2019	2023	12,7 ⁽³⁾	78%	/	50%	80%	42 000
N/A	N/A	17/04/2019	/	2023	1,8	100%	/	/	100%	43 000
						Taux moyen d'assiduité : 90%	Taux moyen d'assiduité : 83%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Taux moyen d'assiduité : 87%	Montant total : 565 250 €



4.3.2.1.1 Évolution de la composition du Conseil d'Administration au cours de l'année 2020

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination/Cooptation	Renouvellement
	13 février 2020		Alix d'Ocagne	
Conseil d'Administration	22 avril 2020			Christophe Kullmann Patricia Savin Catherine Soubie
	1 ^{er} décembre 2020	Catherine Allonas Barthe ⁽¹⁾ Laurent Tollié ⁽²⁾	Stéphanie de Kerdrel ⁽¹⁾ Olivier Le Borgne ⁽²⁾	
Comité d'Audit	22 avril 2020			Patricia Savin
Comité des Rémunérations et des Nominations	22 avril 2020			Catherine Soubie (Présidente)
Comité Stratégique et des Investissements	1 ^{er} décembre 2020	Catherine Allonas Barthe Laurent Tollié	Stéphanie de Kerdrel Olivier Le Borgne	

(1) Représentante permanente d'ACM Vie.

(2) Représentant permanent de Covéa Coopérations.

Impacts de l'évolution en 2020 de la composition des instances de gouvernance en termes de diversification

La composition du Conseil d'Administration a été maintenue à 15 membres au cours de l'exercice 2020. L'évolution de la composition des instances de gouvernance est sans impact sur les différents indicateurs de diversification suivis par la société.

	Nombre de membres		Taux d'indépendance		Taux de féminisation		Taux d'internationalisation		Âge moyen	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Conseil d'Administration	15	15	60%	60%	40%	40%	27%	27%	59 ans	58 ans
Comité d'Audit	6	6	83%	83%	50%	50%	50%	50%	53 ans	54 ans
Comité des Rémunérations et des Nominations	4	4	75%	75%	25%	25%	25%	25%	61 ans	62 ans
Comité Stratégique et des Investissements	6	6	17%	17%	17%	17%	33%	33%	63 ans	60 ans

4.3.2.1.2 Évolution de la composition du Conseil d'Administration proposée pour l'exercice 2021

L'échéance en avril 2021 des mandats d'Administrateurs de Sylvie Ouziel, Jean-Luc Biamonti et de la société Predica ont amené le Comité des Rémunérations et des Nominations à se pencher sur l'évolution de la composition du Conseil d'Administration.

Ainsi, lors de sa séance du 16 décembre 2020, le Conseil d'Administration, sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, a décidé :

- de proposer le renouvellement des mandats d'Administrateurs indépendants de Sylvie Ouziel et de Jean-Luc Biamonti. Jean-Luc Biamonti ayant été nommé membre du Conseil

d'Administration de la société en 2011, la durée de son mandat à la date de la prochaine Assemblée générale sera de 10 ans. Compte tenu de la volonté de la société d'avoir une proportion importante d'Administrateurs indépendants au sein de son Conseil, et en application de la règle exposée à l'article 9.5.6 du Code Afep-Medef révisé sur la perte de la qualité d'Administrateur indépendant au-delà de 12 ans de mandat, le renouvellement de Jean-Luc Biamonti ne sera proposé que pour la durée de son indépendance, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à se tenir en avril 2023

- de proposer le renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica, avec Jérôme Grivet comme représentant permanent.

Impacts de l'évolution de la composition du Conseil d'Administration sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021 des renouvellements de mandats d'Administrateurs susvisés.



4.3.2.1.3 Profils, expériences et expertises des mandataires sociaux non exécutifs (informations au 31 décembre 2020) ⁽¹⁾

Le renouvellement des mandats d'Administrateurs qui arrivaient à échéance en 2020 et la cooptation d'Alix d'Ocagne à la suite de la démission de Delphine Benchetrit ont permis au Conseil de maintenir, avec ses 15 membres, l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société. Les Administrateurs sont complémentaires du fait de leurs différentes expériences professionnelles. Leurs compétences et expertises personnelles recouvrent les domaines suivants en lien avec la stratégie de Covivio :

	Immobilier/ Hôtellerie	Banque/Finance	Environnement/ RSE	Stratégie et M&A	Expérience de sociétés cotées	Expérience internationale
Jean Laurent		✓	✓	✓	✓	✓
Leonardo Del Vecchio	✓	✓		✓	✓	✓
Romolo Bardin	✓	✓		✓	✓	✓
Jean-Luc Biamonti	✓	✓		✓	✓	✓
Christian Delaire	✓	✓		✓	✓	✓
Sigrid Duhamel	✓		✓	✓	✓	✓
Jérôme Grivet	✓	✓		✓	✓	✓
Olivier Le Borgne	✓	✓		✓	✓	
Christophe Kullmann	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Stéphanie de Kerdrel	✓	✓				
Alix d'Ocagne	✓	✓	✓	✓		
Sylvie Ouziel			✓	✓	✓	✓
Olivier Piani	✓		✓	✓	✓	✓
Patricia Savin	✓		✓	✓		
Catherine Soubie	✓	✓		✓	✓	

(1) Comprenant les informations visées au point 12.1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019.


Biographie :

Jean Laurent est diplômé de l'École Nationale Supérieure de l'Aéronautique (1967) et titulaire du Master of Sciences de Wichita State University. Il a fait toute sa carrière dans le groupe Crédit Agricole, d'abord dans les caisses du Crédit Agricole de Toulouse, puis du Loiret et de l'Île-de-France où il a exercé ou supervisé différents métiers de la banque de détail. Il a ensuite rejoint la Caisse Nationale du Crédit Agricole, d'abord comme Directeur Général Adjoint (1993-1999), puis comme Directeur Général (1999-2005). À ce titre, il a assumé la mise sur le marché de Crédit Agricole SA (2001), puis l'acquisition et l'intégration du Crédit Lyonnais dans le groupe Crédit Agricole. Administrateur de sociétés, il a été nommé Président du Conseil d'Administration de Covivio en 2011.

Jean Laurent

Âge : 76 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber, 75116 Paris

Fonction principale exercée : Président du Conseil d'Administration de Covivio
Mandats exercés au sein de Covivio :
Président du Conseil d'Administration
Administrateur indépendant
Membre du Comité Stratégique et des Investissements
Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 17 avril 2019

Échéance du mandat : AG statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : 1 746

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :
Vice-Président du Conseil de Surveillance, Président du Comité d'Audit et membre du Comité Financier : Eurazeo SA (société cotée – fin en 2017)

Administrateur, Administrateur Référent et Président du Comité de Nomination et de Rémunération : Danone SA (société cotée – fin en 2018)

Administrateur : Beni Stabili SpA SIIQ (fusion-absorption en 2018)

Biographie :

Leonardo Del Vecchio est le fondateur du groupe Luxottica, leader mondial du design, de la fabrication et de la distribution dans le domaine de l'optique, qui est coté au New York Stock Exchange depuis 1990. Il en a été le Président du Conseil d'Administration depuis sa création en 1961 et est nommé Président Directeur Général le 29 janvier 2016. En 2017, il crée la Fondation Del Vecchio pour soutenir des initiatives caritatives à but non lucratif. Au terme du rapprochement stratégique entre les sociétés Essilor et Luxottica, il est nommé Président Directeur Général d'EssilorLuxottica SA dont il assure la Direction Générale jusqu'en décembre 2020.

Leonardo Del Vecchio fut également nommé en 1986 Cavaliere del l'Ordine al « Merito del Lavoro » (Chevalier de l'Ordre du Mérite du Travail), décoration attribuée par le Président de la République italienne.

Leonardo Del Vecchio

Âge : 85 ans

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 24, avenue Princesse Grace, Le Roccabella, 98000 Monaco

Fonction principale exercée : Président Directeur Général de Luxottica Group SPA et Président de EssilorLuxottica SA
Mandats exercés au sein de Covivio :
Administrateur
Vice-Président du Conseil d'Administration
Président du Comité Stratégique et des Investissements
Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 17 avril 2019

Échéance du mandat : AG statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : 1 (étant précisé que le groupe Delfin détient 25 765 290 actions)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :
Administrateur et Président : EssilorLuxottica SA (société cotée), Delfin SARL (société étrangère), Aterno SARL (société étrangère), Fondazione Leonardo Del Vecchio (fondation)

Président Directeur Général : Luxottica Group SpA (société étrangère)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :
Président Directeur Général : EssilorLuxottica SA (société cotée – fin en décembre 2020)

Administrateur : Beni Stabili SpA SIIQ (fusion-absorption en 2018), Gianni Versace Spa (société étrangère), GIVI Holding SpA (société étrangère)

ACM VIE SA

RCS Strasbourg 332 377 597

4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen, 67000 Strasbourg

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 19 avril 2018

Échéance du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : 7 289 917

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Sérénis Assurances SA, ACM GIE, Assurances du Crédit Mutuel Services SA, Foncière Massena SA, Agrupacio AMCI de Seguros y Reaseguros SA, GACM Seguros Generales, Compania de Seguros y Reaseguros S.A.U. (anciennement dénommée AMGEN Seguros Generales SAU), GACM Espagne SA, Valinvest Gestion

Membre du Conseil de Surveillance : SCPI CMCIC Pierre Investissement, SCPI Crédit Mutuel Pierre 1, SCPI Selectipierre 1, SCPI Logipierre 1, SCPI Logipierre 3

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil de Surveillance : SCPI Ouest Pierre Investissement (fin en 2017)

Administrateur : Serenis Vie SA (fusion absorption en 2016), ACMN IARD (fin en 2016), Partners Assurances SA (société étrangère – fin en 2017)



Stéphanie de Kerdrel

Âge : 45 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 94/96, boulevard Haussmann, 75008 Paris

Fonction principale exercée : Adjointe du Directeur des Investissements des ACM

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentante permanente de la société ACM Vie, Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Date de nomination : 1^{er} décembre 2020

Échéance du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Représentante permanente d'ACM Vie SA au Conseil : SAS Immobilière ACM

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente : SAS EEMI (École Européenne des Métiers de l'Internet – fin en 2016), SAS EEMI pro (fin en 2016)

Biographie :

Stéphanie de Kerdrel est diplômée d'un Magistère Banque Finance Assurance et d'un DEA en économie et finance internationale de l'Université Paris-Dauphine.

Elle a commencé sa carrière en gestion obligataire, aux Assurances du Crédit Mutuel. Elle choisit en 2007 de se tourner vers l'enseignement et la formation, pendant une dizaine d'années. Sa principale réalisation est le pilotage de la création d'une nouvelle école supérieure dans les métiers du Digital (l'EEMI), fondée en 2011 par Xavier Niel, Marc Simoncini et Jacques-Antoine Granjon, dont elle assure ensuite la Direction Générale.

Après avoir atteint les objectifs de ce projet, elle décide de revenir dans le domaine de la finance, et rejoint les Assurances du Crédit Mutuel en 2018 en tant qu'adjointe du Directeur des Investissements sur la gestion des actifs obligataires et immobiliers.



Biographie :

Romolo Bardin est diplômé en Gestion des entreprises de l'université Ca'Foscari de Venise.

Il est Directeur Délégué de Delfin Sàrl. Il avait auparavant travaillé pour Sunglass Hut Europe à Londres, et Luxottica Group en Italie.

Romolo Bardin

Âge : 42 ans

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Fonction principale exercée : Directeur Délégué de Delfin Sàrl

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 17 avril 2015 (étant précisé que Romolo Bardin était le représentant permanent de la société Aterno, Administrateur depuis le 31 janvier 2011)

Date de renouvellement : 19 avril 2018

Échéance du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : 13 277

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Délégué : Delfin SARL (société étrangère)

Membre du Conseil d'Administration, membre du Comité Stratégique et des Investissements, membre du Comité des Nominations et membre du Comité des conventions réglementées : Assicurazioni Generali S.p.A (société cotée étrangère)

Membre du Conseil d'Administration, membre du Comité des risques et du contrôle et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations : EssilorLuxottica SA (société cotée)

Membre du Conseil d'Administration et Président-Directeur Général des sociétés étrangères : Aterno SARL, DFR Investment SARL, Immochapelle SA, Vast Gain Group Ltd SARL

Membre du Conseil d'Administration des sociétés étrangères : Fondazione Leonardo Del Vecchio (fondation), Luxair SA

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil d'Administration : Acciaitalia S.p.À (société étrangère – fin en 2017)

Membre du Conseil d'Administration et Président-Directeur Général de sociétés étrangères : DFR Holding SARL (fin en 2017), Redfern SARL (fin en 2017), Delfin Finance SA (fin en 2019)

Membre du Comité des risques et du contrôle : Assicurazioni Generali S.p.À (société cotée étrangère – fin en 2019)

Président-Directeur Général : Delfin H S.r.l (fin en 2018)

Gérant : Batisica SARL (fin en 2018), Covivio Berlin I SARL (fin en 2018), Covivio Berlin V SARL (fin en 2018), Covivio Lux Residential SARL (fin en 2018), Covivio Berlin Prime SARL (fin en 2018), Berlin Prime Commercial SARL (fin en 2018), Covivio Valore 4 SARL (fin en 2018), Covivio Valore 6 SARL (fin en 2018)



Biographie :

Titulaire d'un MBA de l'Université de Columbia et diplômé de l'ESSEC, Jean-Luc Biamonti a été banquier d'affaires au sein de la banque Goldman Sachs où il a exercé diverses responsabilités pendant 16 ans. En tant que Partner de la firme, il a été responsable de l'activité de la banque en France ainsi que de la couverture du secteur des entreprises de distribution et de produits de grande consommation en Europe. Après avoir quitté la banque en 2008, il a fondé Calcium Capital et développe, au travers de ce groupe, une activité d'investissement auprès de PME. Depuis janvier 2013, il occupe les fonctions de Président Délégué de la société des Bains de Mer Monaco dont il est Administrateur depuis 1985 et Président du Conseil d'Administration depuis 1995.

Jean-Luc Biamonti

Âge : 67 ans

Nationalité monégasque

Adresse professionnelle : 8, rue du Gabian, MC 98000 Monaco, Principauté de Monaco

Fonction principale exercée : Président Délégué de la société des Bains de Mer Monaco

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Président du Comité d'Audit

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017

Échéance du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : 506

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur, Président du Conseil d'Administration et Président Délégué : société des Bains de Mer Monaco SA (S.B.M. – société cotée étrangère)

Administrateur : S. F. E.

Président : S. B. M. USA Inc.

Représentant permanent de S. B. M., Administrateur : S. H. L.

Président du Comité d'Administration : Betclac Everest Group

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Président du Comité des Rémunérations et des Nominations : Covivio (société cotée – fin en 2019)

COVEA COOPERATIONS

RCS Le Mans 439 881 137

14, boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 Le Mans

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 17 février 2016

Date de renouvellement : 17 avril 2019

Échéance du mandat : AG statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : 581 (étant précisé que le Groupe Covéa détient 6 797 240 actions)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Assurland.com SA, AZ Plus SA, Carma SA, Covéa Lux, Covéa Protection Juridique SA, Gespré Europe SA, GMF Assurances SA, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA IARD SA, MMA Vie SA

Président du Comité Stratégie : CAT.SA SAS

Président : CAT.SA SAS, Cesvi France SAS, Coparex SAS

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : Caja de Seguros Reunidos – Compania de Seguros y Reaseguros SA (CASER – société étrangère – fin en 2020), Eurosic SA (société cotée – fin en 2017), Lybernet Assurances SA (fin en 2018)

Membre du Comité des Investissements : Eurosic SA (société cotée – fin en 2017)

Membre du Comité du Développement Durable : Eurosic SA (société cotée – fin en 2017)

Membre : Covéa Immobilier Support GIE (fin en 2019)



Biographie :

Olivier Le Borgne, diplômé de l'Institut Supérieur de Gestion de Paris, a débuté sa carrière en tant que Contrôleur de gestion. En 1992, il intègre la Direction Administrative et technique de GMF Vie. En 1998, il rejoint la direction des finances Azur-GMF jusqu'en 2006 où il occupe différentes fonctions. Tout d'abord comme contrôleur de gestion en charge du suivi des sociétés puis responsable des prévisions de résultats et enfin en tant que responsable du contrôle financier. De 2006 à 2015, il est nommé Directeur de la stratégie financière de GMF.

Depuis 2015, il était Directeur des placements et de l'actif-passif chez Covéa. Olivier Le Borgne est nommé Directeur Général Investissements de Covéa à compter du 1er décembre 2020.

Olivier Le Borgne

Âge : 54 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 86, rue Saint-Lazare, 75009 Paris

Fonction principale exercée : Directeur Général Investissements de Covéa

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Covéa

Coopérations, Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Date de nomination : 1^{er} décembre 2020

Échéance du mandat : AG statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général Délégué : GMF Assurances SA, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA Iard SA, MMA Vie SA

Membre du Conseil de Surveillance : Covéa Salariés FCPE

Membre du Comité Stratégique : Lagune SAS, ALMA LMB LUX SAS, Lagune International SAS

Membre du Comité d'Orientation Stratégique : Orestate SPPICAV, Oricore SPPICAV

Gérant : SCI Covéa Real Estate Développement

Représentant de Covéa Coopérations, Président : Coparex SAS

Représentant de Logistic, Administrateur : GIE Cibail

Représentant de MAAF Assurances SA, Président : CORED II SASU

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Représentant d'Assistance Protection Juridique, membre du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS

Représentant permanent de GMF Vie, Administrateur : Cegereal SA (fin en 2016)

Représentant permanent de GMF Vie, membre du Conseil de Surveillance : Foncière de Paris SA (ex Cofitem-Cofimur – fin en 2017)

Représentant permanent de Covéa Coopérations, Administrateur : Eurosic SA (fin en 2017)



Biographie :

Christian Delaire est diplômé de l'ESSEC. Il a construit sa carrière autour de la finance et de l'immobilier. Après avoir occupé plusieurs postes chez AXA Real Estate, il est devenu Chief Investment Officer d'AXA Real Estate en 2006. Il a ensuite occupé les postes de Directeur Général d'AEW Europe de 2009 à 2014 et de Directeur Général de Generali Real Estate de 2014 à 2016. Son ambition d'évoluer vers la partie non exécutive du métier l'a amené à quitter Generali pour rejoindre Foncière Atland (véhicule coté du groupe Atland dédié aux métiers d'investissement et d'asset management) en tant que conseiller senior. Il est également Administrateur indépendant de CEREIT depuis 2017 et d'Atenor depuis 2018.

Christian Delaire

Âge : 53 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 40 avenue George V, 75008 Paris

Fonction principale exercée : Senior Advisor chez Foncière Atland

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 17 avril 2019

Échéance du mandat : AG statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : 241

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Gérant : CDE Advisors SARL

Administrateur : CEREIT SA (société cotée étrangère), Atenor SA (société cotée étrangère)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Directeur Général : Generali Real Estate (fin en 2016)

Président : Generali Real Estate SGR (société étrangère – fin en 2016), CityLife (société étrangère – fin en 2016)



Sigrid Duhamel

Âge : 55 ans

Nationalité française et danoise

Adresse professionnelle : 167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux

Fonction principale exercée : Présidente du Directoire de BNP Paribas REIM France

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 28 avril 2014

Date de renouvellement : 19 avril 2018

Échéance du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : 252

Biographie :

Sigrid Duhamel est Présidente du Directoire de BNP Paribas REIM France depuis le 29 septembre 2017. Auparavant, elle exerçait la fonction de Présidente de CBRE Global Investors France. Après son diplôme de l'ESTP en 1990, elle rejoint Bouygues Construction pour gérer, pendant quatre ans, des chantiers de réhabilitation lourde et de construction industrielle. Elle décroche ensuite un MBA à l'INSEAD et intègre le groupe américain United Technologies, où elle gère pendant trois ans des activités de fusions acquisitions.

Après une expérience de quatre ans dans le recrutement de cadres dirigeants chez Éric Salmon & Partners, elle s'oriente en 2005 vers l'immobilier, chez Tishman Speyer à Londres, où elle est en charge pendant quatre ans du business development en Europe.

En 2008, elle rejoint Carrefour Property, où elle exerce pendant trois ans les fonctions de Directrice du Développement International avant de rejoindre en juin 2011 le Groupe PSA Peugeot Citroën en tant que Directrice Immobilière.

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Présidente du Directoire, membre du Directoire : BNP Paribas REIM France SA

Administratrice, membre du Comité d'Audit : CNIM (société cotée)

Administratrice, Vice-Présidente : BNP Paribas REIM Italie
Présidente du Conseil d'Administration, Administratrice : Technical Property Fund 2 SPPICAV SA,

Présidente du Conseil d'Administration, Administratrice : BNP Paribas Diversipierre SPPICAV SA

Membre du Conseil d'Administration : ASPIM (association)

Governing Trustee : ULI (Urban Land Institute – association)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil de Surveillance : SA Selectirente (société cotée – fin en 2017)

Présidente : ULI (Urban Land Institute) France (association – fin en 2016)



Alix d'Ocagne

Âge : 51 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 4, rue Saint Florentin, 75001 Paris

Fonction principale exercée : Chef d'entreprise

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Date de nomination : 13 février 2020

Échéance du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : Néant

Biographie :

Diplômée en droit de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne et formée à l'Executive MBA d'HEC, Alix d'Ocagne a fait l'ensemble de sa carrière dans le notariat, en se spécialisant dans le domaine des transactions immobilières pour les grands comptes.

Elle a travaillé pendant 25 ans, au sein de l'étude Cheuvreux, en tant que collaboratrice, associée, associée Gérante et Présidente. Elle a activement participé au développement de cette entreprise.

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Présidente : DOCK75 SAS, SEGC SAS

Membre du Conseil de Surveillance : Eukratos SAS

Administratrice : Association B2X

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente : Cheuvreux SAS

Administratrice : Fondation de la Croix Saint Simon



Biographie :

Sylvie Ouziel est, depuis janvier 2020, Présidente Internationale d'Envision Digital, après avoir été, à compter de 2016, Global CEO Allianz Assistance (connu en France sous la marque Mondial Assistance) et CEO Asie Pacific Allianz Partners.

Diplômée de Centrale Paris, Sylvie Ouziel était auparavant Présidente Directrice Générale d'Allianz Managed Operations & Services (Amos) depuis 2012 après avoir occupé le poste de Directrice Générale Adjointe Monde d'Accenture Management Consulting (précédemment Andersen Consulting), entreprise au sein de laquelle elle a effectué le début de sa carrière, occupant, pendant 20 ans, différentes fonctions de leadership lui apportant une forte exposition internationale.

Sylvie Ouziel

Âge : 50 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 1 Harbourfront Avenue # 17 – 01 Keppel Bay Tower – 098632 Singapour

Fonction principale exercée : Présidente Internationale d'Envision Digital International Pte. Ltd.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 24 avril 2013

Date de renouvellement : 26 avril 2017

Échéance du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : 2 449

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Global CEO Assistance et CEO Asie Pacific : Allianz Worldwide Partners

Membre du Conseil : AMOSA (Amos of America – société étrangère)

Présidente Directrice Générale : Allianz Managed Operations & Services (Amos – société étrangère)

Membre du Conseil d'Administration : AWP Health & Life, AWP P&C

Membre du Conseil de Surveillance : M6 Métropole TV (société cotée)



Biographie :

Olivier Piani est diplômé de l'ESCP et titulaire d'un MBA de l'Université de Stanford. Il a plus de 30 ans d'expérience dans l'immobilier. Après 13 ans au sein du Groupe Paribas, il rejoint UIC-Sofal en tant que Directeur Général pour restructurer et vendre la société.

Il a rejoint GE Capital Real Estate en 1998, où il a occupé le poste de Président Directeur Général de GE Real Estate Europe de 2002 à 2008 et a développé avec succès la société et son portefeuille immobilier paneuropéen. Il a également été Président Directeur Général d'Allianz Real Estate de 2008 à 2015. En 2016, il a décidé de fonder OP Conseils, une société de conseil en immobilier et en finance. Il est également conseiller principal et Président du Comité d'investissement d'Ardayan Real Estate depuis 2016.

Olivier Piani

Âge : 66 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 91 bis, rue du Cherche Midi, 75006 Paris

Fonction principale exercée : Président d'OP Conseils

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 17 avril 2019

Échéance du mandat : AG statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : 701

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Prologis (société cotée étrangère), Grosvenor Europe (société étrangère), Yam Invest (société étrangère)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Predica

RCS Paris 334 028 123

16/18 boulevard de Vaugirard, 75015 Paris

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017

Échéance du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 :
7 352 435

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Administrateur : B2 Hotel Invest OPPI

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : AEW Immo commercial OPCI, Fonds Nouvel Investissement 1 SICAV, Fonds Nouvel Investissement 2 SICAV, Aéroport de Paris SA (société cotée), Gecina SA (société cotée), Messidor OPCI, Frey SA (société cotée), La Médicale de France SA, CAAM Mone Cash SICAV, Korian SA (société cotée), CAA Commerces 2 OPCI, Patrimoine et Commerce SCA (société cotée), Carmila (société cotée), Previso Obsèques SA, Lesica, Semmaris, Fonds Stratégique de Participations SICAV, Argan (société cotée), Française des Jeux (société cotée)

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea SCA (société cotée), Effi-Invest II SCA, CA Grands Crus SAS, Sopresa SA, Interfimo SA, Preim Healthcare

Censeur : Siparex Associés SA, Tivana France Holding SAS

Co-Gérant : Predicare SARL

Président : Predi Rungis

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil de Surveillance : Effi Invest I SCA (fin en 2018)

Président : Citadel SAS, Citadel Holding SAS

Administrateur : River Ouest OPCI (fin en 2019), Sanef (société cotée – fin en 2018), Ramsay Générale de Santé SA (société cotée – fin en 2018), Eurosic SA (fin en 2017), Louvresses Development I SAS (fin en 2018), CA Life Greece SA (société étrangère – fin en 2018), République SA (fin en 2017), Foncière Développement Logements – FDL SA (fin en 2017)



Biographie :

Diplômé de l'ESSEC, de Sciences Po, et de l'ENA, Jérôme Grivet a mené la première partie de sa carrière dans l'administration (Inspection générale des finances, conseiller auprès du Premier ministre pour les affaires européennes) avant de rejoindre le Crédit Lyonnais en 1998 d'abord comme Directeur Financier des activités de banque de détail en France, puis comme Directeur de la Stratégie.

De 2007 à 2010, il a exercé la fonction de Directeur Général Délégué au sein de Calyon.

De 2010 à 2015, il a exercé les fonctions de Directeur Général de Crédit Agricole Assurances et de Directeur Général de Predica. Il est membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole SA.

Depuis le 21 mai 2015, il est Directeur Général Adjoint du Crédit Agricole SA en charge du Pôle Finances Groupe.

Jérôme Grivet

Âge : 58 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 12, place des États-Unis, 92120 Montrouge

Fonction principale exercée : Directeur Général Adjoint en charge des Finances Groupe de Crédit Agricole SA

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Predica, Administrateur

Membre du Comité Stratégique

et des Investissements

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017

Échéance du mandat : AG statuant en 2021 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général Adjoint en charge du pôle Finances Groupe et membre du Comité Exécutif et du Comité de direction : Crédit Agricole SA (société cotée)

Administrateur : Crédit Agricole Assurances SA, CACEIS SA, CACEIS Bank France SA

Vice-Président du Conseil de Surveillance et membre du Comité d'Audit et des Comptes : Fonds de Garantie des Dépôts

Administrateur, membre du Comité d'Audit et des Comptes et membre du Comité d'Investissement : Nexity SA (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Président : CA Life Greece SA (société étrangère)

Représentant permanent de Predica, Président : Fonds Stratégique de Participations (SICAV)

Administrateur, Président du Conseil d'Administration : Spirica SA

Vice-Président : BES Vida

Directeur Général : Crédit Agricole Assurances SA, Predica SA

Administrateur : Icade SA (société cotée), Caagis SAS, Crédit Agricole Vita SpA (société étrangère), Pacifica SA, CA Indosuez Private Banking, CA Cheuvreux, Cedecam, Ubaf, Newedge Group, Lcl Obligation Euro, Korian (société cotée)

Directeur Général Délégué, membre du Comité Exécutif : Calyon

Managing Director : CLSA BV, Sticing CLSA Foundation

Représentant permanent de Calyon, Administrateur : Fletirec

Représentant permanent de Predica, Administrateur : Siparex Associés, La Médicale de France

Représentant permanent de Crédit Agricole Assurances SA, Administrateur : Caci SA

Représentant permanent de Predica, membre du Conseil de Surveillance : CA Grands Crus SAS, Cape

Président-Directeur Général, Administrateur : Mescas

Président : SNGI, CA Assurances Italie Holding, Dolce Vie

Censeur : Aéroport de Paris, CA Immobilier, La Médicale de France SA



Biographie :

Diplômée de l'Institut de Droit Public des Affaires (IDPA), avocate inscrite au Barreau de Paris, Patricia Savin est Docteure en droit privé, diplômée de l'IHEDN (session intelligence économique). Associée du Cabinet DS Avocats, elle est responsable du Département Environnement et Développement durable au sein duquel elle est plus particulièrement en charge des dossiers liés à la Ville durable (déchets, sols pollués, biodiversité, économie circulaire...). Patricia Savin est membre au sein du Ministère de l'Écologie, du Conseil de la Biodiversité et du COPIL économie circulaire.

Présidente de l'association Orée et de la Commission Environnement et Développement Durable de l'Ordre des Avocats de Paris, elle est régulièrement consultée par les ministères de l'écologie ou de la justice sur les textes ou projets en discussion.

Avant de rejoindre le Cabinet DS Avocats, Patricia Savin a exercé au sein des Cabinets Moquet Borde, devenu Paul Hastings, puis de Pardieu Brocas, avant d'être cogérante de 2001 à 2015 du cabinet d'avocats Savin Martinet Associés.

Patricia Savin a été élue membre du Conseil National des Barreaux, dont elle était la Secrétaire Générale sous la mandature 2010-2013.

Patricia Savin

Âge : 54 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 6, rue Duret, 75116 Paris

Fonction principale exercée : Avocate associée chez DS Avocats

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 27 avril 2016

Date de renouvellement : 22 avril 2020

Échéance du mandat : AG statuant en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : 205

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Présidente : OREE (association)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant



Biographie :

Diplômée de l'ESCP, Catherine Soubie a débuté sa carrière en 1989 chez Lazard à Londres puis à Paris. Par la suite, elle a exercé différentes fonctions au sein de Morgan Stanley à Paris, avant de devenir Directrice Générale Adjointe de la société Rallye, poste qu'elle a occupé de 2005 à 2010. En 2010, Catherine Soubie a rejoint le groupe Barclays où elle était jusqu'en 2016 Managing Director en charge de l'Investment Banking France-Belgique-Luxembourg. Elle est aujourd'hui Directrice Générale d'Arfilia et également Administratrice indépendante au sein des Conseils d'Administration de Korian et de Sofina.

Catherine Soubie

Âge : 55 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 137 rue de l'Université, 75007 Paris

Fonction principale exercée : Directrice Générale d'Arfilia

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 27 avril 2016

Date de renouvellement : 22 avril 2020

Échéance du mandat : AG statuant en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2020 : 686

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directrice Générale : Arfilia, Alixio, Taddeo

Administratrice, Présidente du Comité d'Audit et membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Korian SA (société cotée)

Administratrice et Présidente du Comité des Rémunérations : Sofina SA (société cotée)

Présidente : Financière Verbeateam

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Managing Director, Head of Banking France & Belgium – Luxembourg : Barclays

4.3.2.1.4 Participation au capital des membres du Conseil d'Administration

Opérations sur le titre Covivio réalisées par les membres du Conseil d'Administration et les personnes qui leur sont liées au cours de l'exercice 2020

Membres du Conseil d'Administration	Achat d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Vente d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Nombre d'actions détenues au 31/12/2020 (à la connaissance de la société)
Jean Laurent	1 171 actions	43,98	-	-	1 746
Leonardo Del Vecchio	-	-	-	-	1
(personnes liées à Leonardo Del Vecchio)	2 752 350 actions	47,85	80 000 actions	53,40	25 833 581
ACM Vie	665 239 actions	47,80	-	-	7 289 917
Stéphanie de Kerdrel	-	-	-	-	0
Romolo Bardin	9 101 actions	55,24	-	-	13 277
Jean-Luc Biamonti	46 actions	47,80	-	-	506
Covéa Coopérations	53 actions	47,80	-	-	581
(personnes liées à Covéa Coopérations)	620 225 actions	47,80	-	-	6 796 659
Olivier Le Borgne	-	-	-	-	0
Christian Delaire	215 actions	90,78	-	-	241
Sigrid Duhamel	-	-	-	-	252
Alix d'Ocagne	-	-	-	-	0
Sylvie Ouziel	2 000 actions	110,94	-	-	2 449
Olivier Piani	700 actions	74,75	-	-	701
Predica	670 944 actions	47,80	-	-	7 352 435
(personnes liées à Predica)	37 290 actions	48,58	3 569 actions	40,75	398 540
Jérôme Grivet	-	-	-	-	0
Patricia Savin	18 actions	47,80	-	-	205
Catherine Soubie	-	-	-	-	686
TOTAL					47 691 777

À la connaissance de la société, les mandataires sociaux non exécutifs (et les personnes qui leur sont liées) détiennent 50,44% du capital social au 31 décembre 2020.

4.3.2.2 Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration

4.3.2.2.1 Rôle du Président du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration est présidé par Jean Laurent, nommé à cette fonction le 31 janvier 2011 et renouvelé les 17 avril 2015 et 17 avril 2019 pour la durée de son mandat d'Administrateur.

En étroite coordination avec la Direction Générale, il représente le Conseil d'Administration. Il agit et s'exprime en son nom et veille à l'animation du Conseil d'Administration et de ses Comités, et à leur bon fonctionnement. Le développement de ses échanges avec le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués en amont des Conseils contribue à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité de ses réunions. Il s'assure que l'ensemble des Administrateurs reçoit en permanence une information complète et pertinente sur la mise en œuvre de la stratégie. Il anime les débats du Conseil et contribue à leur synthèse. En étroite coordination avec les actions menées dans ce domaine par la Direction Générale, le Président veille au maintien de la qualité de la relation avec les actionnaires de la société, les grands partenaires et clients du groupe, ainsi que les pouvoirs publics, les autorités institutionnelles et réglementaires, les médias, les investisseurs, et l'ensemble des parties prenantes de la société. Le Président peut, sur délégation du Conseil

d'Administration, être en charge de la relation des actionnaires avec le Conseil notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise, et lui rend compte le cas échéant de sa mission. Il assure également la présidence des Assemblées Générales de la société, participe au contrôle de la gouvernance des filiales de la société, et veille au bon fonctionnement des instances d'audit et de contrôle des risques.

Le Président apporte son aide et ses conseils au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués pour l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie, tout en respectant leurs responsabilités exécutives. Sur sollicitation du Directeur Général et/ou des Directeurs Généraux Délégués, il peut participer aux réunions internes avec les principaux dirigeants et équipes de la société, afin d'apporter son éclairage sur les enjeux stratégiques. Il contribue également à la promotion des valeurs et de l'image de Covivio tant au sein du groupe qu'à l'extérieur de celui-ci.

En qualité de Président non exécutif, il assiste, en tant qu'invité, aux réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations, et participe à ce titre au processus de recrutement des nouveaux Administrateurs. Il apporte également sa vision et sa connaissance des équipes internes à l'occasion de l'élaboration des plans de succession.

En 2020, Jean Laurent a présidé toutes les réunions du Conseil d'Administration et a participé à l'ensemble des séances du Comité Stratégique et des Investissements dont il est membre ainsi qu'à celles du Comité d'Audit et du Comité des Rémunérations et des Nominations dont il est invité. Il a également rencontré ponctuellement au cours de l'année les Administrateurs de manière individuelle et a rencontré à de multiples reprises les membres du Comité Exécutif de la société.

4.3.2.2 Missions du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration se prononce sur l'ensemble des décisions relatives aux grandes orientations stratégiques, économiques, sociales et financières de la société et veille à leur mise en œuvre par la Direction Générale. Il s'attache à promouvoir la création de valeur à long terme, en considérant les enjeux sociaux, environnementaux et économiques, en adéquation avec la Raison d'être adoptée par le Conseil d'Administration le 21 novembre 2019. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle, par ses délibérations, les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Lorsqu'il est envisagé un investissement ou une cession significatif(ve), le Conseil et la Direction Générale apprécient l'intérêt stratégique de l'opération et s'assurent que le processus se déroule dans le respect de l'intérêt social. À ce titre, le Conseil peut instituer un comité *ad hoc*. Par ailleurs, toute opération significative doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil d'Administration, étant précisé que le Règlement Intérieur liste aussi des opérations spécifiques nécessitant également l'autorisation préalable du Conseil. Elles sont détaillées au paragraphe 4.3.1.2. ci-dessus, relatif à la limitation des pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Le Conseil approuve les projets d'investissements et toute opération, notamment d'acquisition ou de cession, supérieurs à 100 M€. Il examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux, ainsi que les mesures prises en conséquence. Il s'assure, le cas échéant, de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. Il s'assure également que les dirigeants mandataires sociaux exécutifs mettent en œuvre une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes. À cette fin, il détermine, sur proposition de la Direction Générale, les objectifs de mixité au sein de ces instances dirigeantes, et est informé des modalités de mise en œuvre des objectifs, avec un plan d'action et l'horizon de temps dans lequel ces actions seront menées, ainsi qu'annuellement des résultats obtenus.

Le Conseil est également tenu informé de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale de la société. Il est par ailleurs régulièrement informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la société. Il lui appartient d'approuver la politique de communication financière de la société et de veiller à la pertinence et à la qualité de celle-ci.

Le Conseil fixe également le mode d'exercice de la Direction Générale de la société, assumée soit par le Président, soit par une personne physique, Administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général, et justifie sa décision. À ce titre, il désigne les mandataires sociaux chargés de diriger la société et détermine à cette fin un processus de sélection qui garantit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats. Le Conseil peut désigner un Administrateur référent parmi les Administrateurs indépendants, notamment lorsqu'il a été décidé de ne pas dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général. Au regard de la dissociation des fonctions actuellement en vigueur, le Conseil a arrêté les limitations des pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Il peut également nommer un ou plusieurs Censeurs et désigner un Vice-Président.

Le Conseil met en œuvre les autorisations et délégations de pouvoirs et/ou de compétence qui lui ont été conférées par l'Assemblée générale.

Il statue sur l'approbation des conventions réglementées qui lui sont soumises et met en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales remplissent bien ces conditions.

Le Conseil d'Administration définit la politique de rémunération des mandataires sociaux sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations : à ce titre, il arrête les modalités de répartition de la rémunération allouée aux Administrateurs, détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu, et détermine et motive également ses décisions prises en matière de rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, lesquelles sont détaillées au paragraphe 4.3.4.2. ci-après.

Il arrête les comptes annuels et semestriels, les documents de gestion prévisionnelle et convoque l'Assemblée générale.

Il examine annuellement, avant la publication du document d'enregistrement universel, au cas par cas, la situation de chacun des Administrateurs, puis porte à la connaissance des actionnaires les résultats de son examen, de sorte que puissent être identifiés les Administrateurs indépendants.

Enfin, il veille à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra-financiers significatifs pour la société, ainsi que sur ses perspectives à long terme.



4.3.2.2.3 Conventions soumises au Conseil d'Administration

4.3.2.2.3.1 Conventions visées à l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce, il est porté à votre connaissance toutes conventions conclues au cours de l'exercice 2020, autre que des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, directement ou par personne interposée, entre d'une part l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires détenant plus de 10% des droits de vote de la société, et d'autre part, une société contrôlée par la société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce :

- Protocole d'investissement conclu le 23 décembre 2020 entre Covivio, MMA IARD et Generali Vie en présence de Covivio Alexanderplatz S.à.r.l.

4.3.2.2.3.2 Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

En application de l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, le Conseil d'Administration réuni le 21 novembre 2019 a mis en place une procédure de revue annuelle des conventions courantes conclues à des conditions normales par un comité instauré au sein de la société.

La procédure prévoit l'instauration d'un comité interne amené à se réunir annuellement et qui a pour mission :

- d'effectuer une revue des critères de détermination des conventions courantes conclues à des conditions normales définis dans la charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées afin de s'assurer qu'ils sont toujours adaptés et sont conformes aux pratiques de marché
- d'analyser plus particulièrement le caractère normal des conditions financières et
- de soumettre à l'autorisation du Conseil les conventions ne répondant plus auxdits critères.

La liste de l'ensemble des conventions revues par le comité ainsi que les résultats de l'évaluation réalisée et le cas échéant les propositions de révision des critères de ces conventions sont présentés chaque année au Conseil d'Administration qui se réunit à l'occasion de l'examen des comptes annuels.

Ainsi :

- si le comité d'évaluation considère qu'une convention signée entre deux sociétés du groupe Covivio revêt le caractère de convention réglementée, elle devient soumise à la procédure de contrôle des conventions réglementées visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce
- si le comité d'évaluation identifie une incertitude sur la qualification d'une convention, il la soumet à l'évaluation du Conseil d'Administration, étant précisé que les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne participent pas à son évaluation.

À l'issue de la mise en place de cette procédure, le Conseil d'Administration a mis à jour la charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées publiée sur le site Internet de la société pour y intégrer ces dispositions.

Faisant application de la procédure, le Conseil d'Administration réuni le 17 février 2021 a été informé de la liste de l'ensemble des conventions courantes conclues à des conditions normales en vigueur au sein du groupe qui ont fait l'objet d'une revue par le comité ainsi que des résultats de l'évaluation réalisée par ce dernier concluant sur le caractère courant et les conditions normales de l'ensemble de ces conventions.

4.3.2.2.4 Règles relatives à la composition du Conseil d'Administration

4.3.2.2.4.1 Règles générales relatives à la composition du Conseil d'Administration et à la nomination des Administrateurs

Les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 12 et suivants des statuts de la société figurant au paragraphe 5.5.1. ci-après, complétées par les dispositions du Règlement Intérieur. Elles sont décrites ci-après, étant précisé que :

- le Conseil d'Administration comprend entre trois et dix-huit Administrateurs, sous réserve des dérogations prévues par la loi, nommés par l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires
- les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

Président et Vice-Président

Le Conseil élit parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique. Outre le Président, le Conseil d'Administration peut élire parmi ses membres un ou plusieurs Vice-Présidents. Le Vice-Président est chargé de remplacer le Président en cas d'empêchement ou d'absence. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée et elle est renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président du Conseil.

La fonction de Vice-Président est assurée par Leonardo Del Vecchio, nommé par le Conseil d'Administration le 31 janvier 2011 et renouvelé dans ses fonctions les 17 avril 2015 et 17 avril 2019 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Le Conseil fixe la durée des fonctions du Président et du Vice-Président qui ne peut excéder celle de leur mandat d'Administrateur. Le Président et le Vice-Président sont remplacés, en cas d'absence, par le plus âgé des Administrateurs présents. Le Président et le Vice-Président sont rééligibles et le Conseil peut les révoquer à tout moment.

Censeurs

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs Censeurs (personnes physiques ou morales). Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant, s'il leur est confié une mission particulière, le montant de leur rémunération. Les Censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration. Ils bénéficient d'une quote-part de la rémunération allouée par l'Assemblée générale au Conseil d'Administration, selon les mêmes modalités de répartition que celles définies pour les Administrateurs.

Les Censeurs assistent aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative et peuvent être invités aux séances des Comités institués en son sein. Ils sont tenus à la même obligation générale de confidentialité que les Administrateurs, ainsi qu'au devoir de loyauté et d'abstention sur les titres.

Le Conseil d'Administration a procédé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, à la désignation de deux censeurs :

<p>Sergio Erede 80 ans</p> 		<p>Au terme de son mandat d'Administrateur arrivé à échéance le 17 avril 2015, le Conseil d'Administration a procédé à la nomination de Sergio Erede en tant que Censeur du Conseil, fonction à laquelle il a été renouvelé le 17 avril 2019 pour une durée de quatre années expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.</p> <p>En sa qualité de Censeur, Sergio Erede fait bénéficier le Conseil de son expertise juridique en tant qu'avocat d'affaires italien reconnu.</p>
<p>Ariberto Fassati 74 ans</p> 		<p>Le 20 février 2019, le Conseil d'Administration a également nommé en qualité de second Censeur, pour une durée de quatre années, Ariberto Fassati, qui présidait précédemment le Conseil d'Administration de Beni Stabili, afin d'apporter son expertise du monde financier italien, aux côtés de Sergio Erede.</p>

Administrateur référent

Compte tenu de la dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général, le Conseil d'Administration n'a pas jugé utile de procéder à la nomination d'un Administrateur référent.

Secrétaire du Conseil

Le Conseil d'Administration nomme également un Secrétaire, qui peut être choisi soit parmi les Administrateurs, soit en dehors. Il fixe le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Secrétaire assure le respect des procédures relatives au fonctionnement du Conseil et des Comités, et dresse le procès-verbal de leurs séances.

<p>Yves Marque 53 ans</p> 		<p>Ces fonctions sont assurées par Yves Marque, Secrétaire Général de Covivio, nommé par le Conseil d'Administration le 31 janvier 2011 et renouvelé dans ses fonctions les 17 avril 2015 et 17 avril 2019 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.</p>
--	---	--

Représentants des salariés

Le Conseil d'Administration ne comprend aucun Administrateur représentant les salariés : cette absence de représentation au Conseil tient au fait que Covivio n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 225-27-1 alinéa 1 du Code de commerce.

Représentants des salariés actionnaires

La participation des salariés actionnaires au capital de Covivio étant inférieure au seuil de 3% fixé par les dispositions de l'article L. 225-23 alinéa 1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration ne comprend pas d'Administrateur représentant les salariés actionnaires.

En revanche, deux salariés du Comité Social et Économique sont convoqués à chaque réunion, et y assistent avec un accès à l'information identique à celui des Administrateurs.

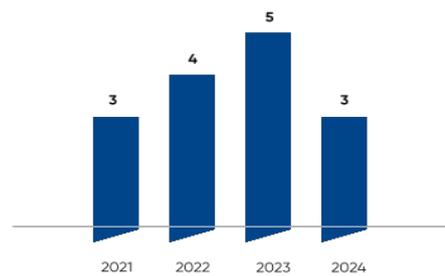
4.3.2.2.4.2 Durée et échelonnement des mandats

La durée des mandats des Administrateurs est sauf exception de quatre ans, de sorte que les actionnaires puissent se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur élection. Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

Afin de favoriser un renouvellement harmonieux du Conseil, les mandats des Administrateurs s'échelonnent dans le temps depuis 2015.

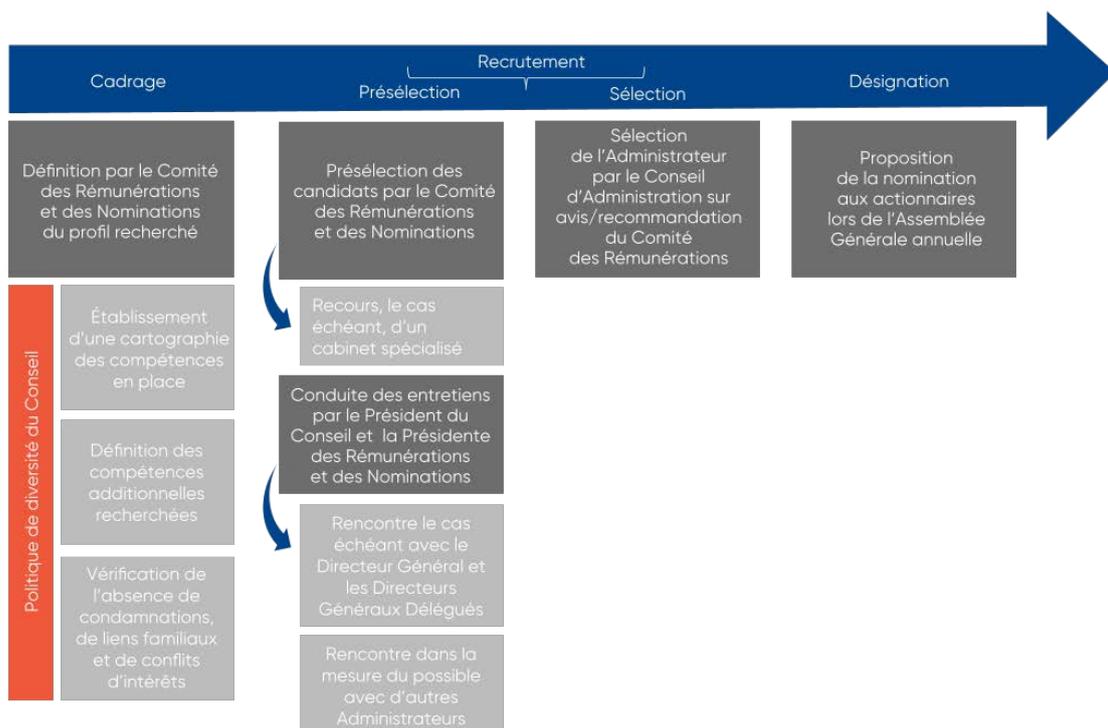
Le renouvellement régulier des Administrateurs par les actionnaires est ainsi facilité, d'une part, par une durée statutaire limitée à quatre ans, et d'autre part, par un étalement des dates d'échéance des différents mandats, permettant ainsi à l'Assemblée générale de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats.

Situation de l'échelonnement des mandats arrivant à échéance



4.3.2.2.4.3 Procédure de recrutement et absence de condamnations, de liens familiaux et de conflits d'intérêts

À l'occasion du recrutement de nouveaux Administrateurs, le Conseil mandate le Comité des Rémunérations et des Nominations pour lui proposer des candidats. Le Comité établit une cartographie des compétences en place et définit les compétences additionnelles recherchées chez le futur Administrateur au regard de la politique de diversité du Conseil d'Administration. Il s'assure de l'absence de condamnations, de liens familiaux avec un mandataire social de la société et de conflits d'intérêts. En plus des compétences techniques recherchées, les candidats doivent avoir une bonne expérience de la participation à des Comités de direction ou des Comités Exécutifs, être disponibles et avoir la capacité à la fois d'apporter un point de vue constructif aux débats et de contribuer à une synthèse et une prise de décision. Les candidats présélectionnés, le cas échéant avec l'aide d'un cabinet spécialisé, sont rencontrés par le Président du Conseil, la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations, le cas échéant le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués, et, dans la mesure du possible, par d'autres Administrateurs. Enfin, au terme d'une présentation des profils faite par la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations et sur proposition/recommandation de ce dernier, le Conseil choisit le candidat qui sera proposé au vote de l'Assemblée générale des actionnaires.



Dans le cadre de l'examen des déclarations annuelles des mandataires sociaux en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du présent document d'enregistrement universel, tous les mandataires sociaux de la société ont déclaré à la société, en application des points 12.1 et 12.2 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- qu'aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à leur rencontre
- qu'aucun d'eux n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire au cours des cinq dernières années au moins
- qu'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre eux par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années
- ne pas avoir été déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'une société au cours des cinq dernières années au moins
- ne pas avoir de lien familial avec un mandataire social de la société
- ne pas avoir connaissance de conflits d'intérêts potentiels entre ses devoirs à l'égard de la société, et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

Pour y parvenir, le Conseil d'Administration a mis en place une politique de composition des organes de gouvernance :

4.3.2.2.5 Politique de diversité du Conseil d'Administration

4.3.2.2.5.1 Principes

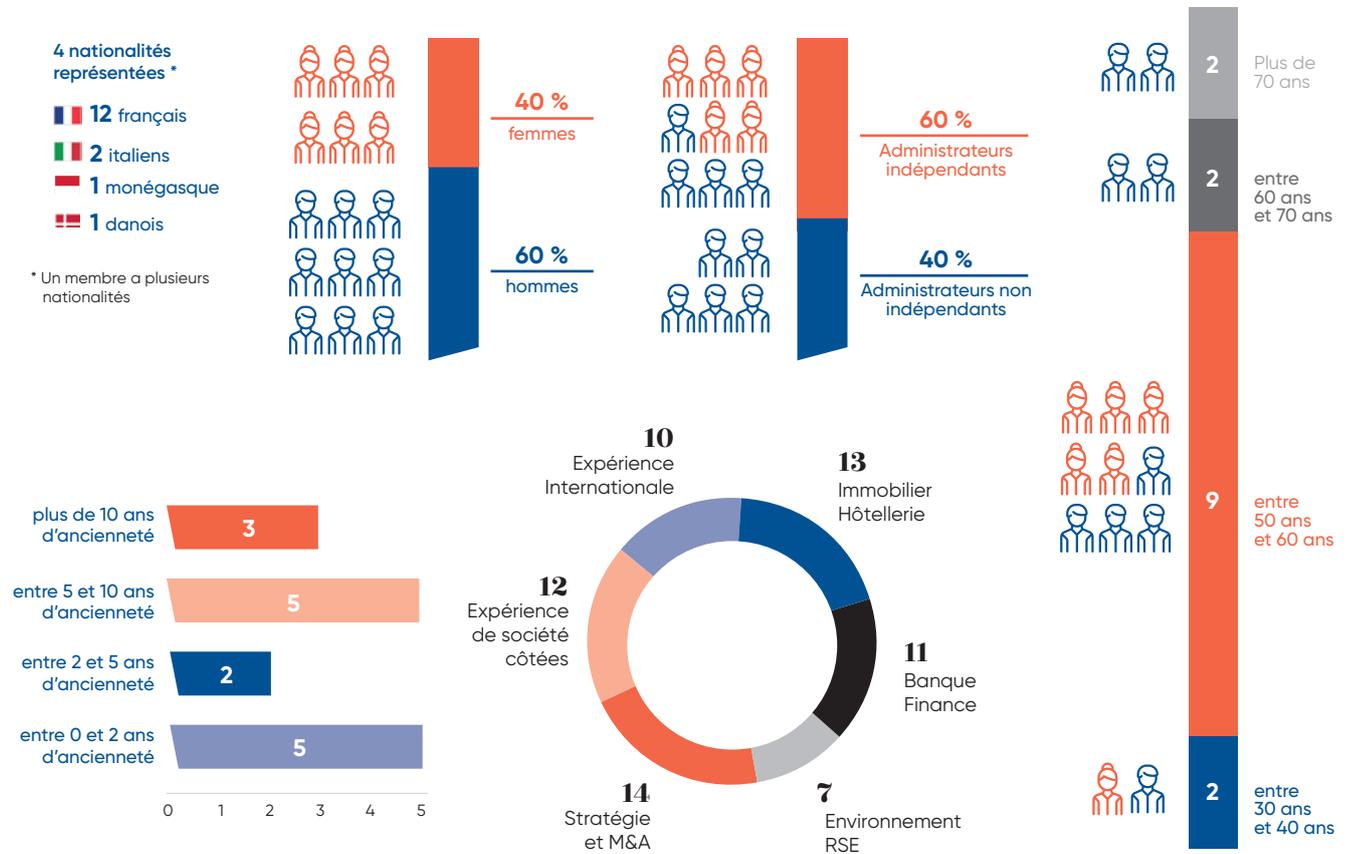
Le Conseil d'Administration s'interroge annuellement à l'occasion de la revue de sa composition et des propositions de renouvellement et/ou de nomination soumises à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle, sur l'équilibre souhaitable de sa composition et celle des comités de gouvernance institués en son sein, notamment en termes de diversité. Son objectif permanent est d'améliorer l'équilibre de la représentation des femmes et des hommes, l'indépendance de ses membres, la diversité des compétences, des expertises, des expériences internationales, des âges et des provenances géographiques, afin de garantir aux actionnaires que ses missions sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

Cette diversité, source de dynamisme et de performance, permet d'assurer la qualité des débats et des décisions du Conseil et contribue à l'efficacité des travaux des Comités.

Critères	Objectifs visés	Mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice 2020
Représentation des femmes et des hommes	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil et des Comités : → la proportion de femmes a sensiblement évolué depuis fin 2013 pour atteindre progressivement 40% au terme de l'Assemblée Générale mixte du 27 avril 2016. 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Le Conseil d'Administration considère que le pourcentage d'Administratrices correspond à une représentation équilibrée des hommes et des femmes : - 40% au sein du Conseil - 50% au sein du Comité d'Audit, qui peut bien sûr encore progresser au grès de futurs mouvements. ❑ Le Comité des Rémunérations et des Nominations est présidé par une femme.
Durée et échelonnement des mandats	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Sécuriser la continuité du Conseil, au travers de l'échelonnement régulier dans le temps des mandats des Administrateurs, par ailleurs limités à quatre ans. 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ La durée des mandats des Administrateurs, fixé par les statuts, permet aux actionnaires de se prononcer avec une fréquence suffisante. ❑ Les mandats s'échelonnent dans le temps depuis 2015, permettant aux actionnaires de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats. ❑ Il sera proposé aux actionnaires de renouveler le mandat d'Administrateur de Jean Luc Biamonti pour une durée réduite à 2 ans, permettant ainsi de satisfaire le 6^{ème} critère d'indépendance sur toute la durée de l'exercice de son mandat.
Indépendance des membres	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Assurer une forte proportion de membres indépendants, permettant de garantir une indépendance de jugement : → le taux d'indépendance des membres qui était de 50% en 2014, s'est renforcé pour atteindre 60% depuis 2016. 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Le Conseil d'Administration considère que la proportion d'Administrateurs indépendants de 60% est équilibrée au regard de la composition de l'actionariat.
Compétences et expériences	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Promouvoir une diversité des compétences et des expériences. ❑ Associer les compétences nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie de la société et à ses objectifs de développement. 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Le Conseil d'Administration, avec l'aide du Comité des Rémunérations et des Nominations, s'assure que les compétences de ses membres sont variées, complémentaires et équilibrées, permettant ainsi une compréhension approfondie des enjeux de développement de la société et une prise de décision éclairée, indépendante et de qualité ❑ Ces compétences sont détaillées au paragraphe 4.3.2.1.3, ainsi que dans les biographies des Administrateurs qui retracent également l'expérience et l'expertise de chacun d'eux.
Âge et ancienneté	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Recherche d'un équilibre entre les âges. ❑ Recherche d'une répartition équilibrée en termes d'ancienneté dans le Conseil. 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Les Administrateurs ont entre 42 ans et 85 ans. ❑ La moyenne d'âge est de 58 ans. ❑ Le Conseil estime que sa composition est équilibrée avec d'une part des Administrateurs en fonction depuis déjà plusieurs années et ayant une connaissance approfondie du groupe et, d'autre part, des Administrateurs qui apportent une nouvelle expérience pouvant servir les intérêts du groupe et notamment son développement.
Nationalités	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Favoriser le recrutement de profils ayant une diversité de provenances géographiques et permettant la connaissance des principaux marchés de la société (Administrateurs de nationalité étrangère ou de culture internationale et/ou ayant une expérience à l'international des marchés stratégiques de la société). 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Le Conseil d'Administration compte 4 nationalités différentes (française, danoise, monégasque et italienne). ❑ La majorité des Administrateurs a une expérience à l'international. ❑ 4 Administrateurs sont basés à l'étranger. ❑ Le Conseil d'Administration s'appuie sur deux censeurs de nationalité étrangère.



Le Conseil d'Administration veille à ce que chaque évolution dans sa composition et, dans la mesure du possible, dans celle de ses Comités, soit conforme à cette politique.



Compte tenu des éléments exposés ci-dessus et au regard de la politique de diversité mise en œuvre par la société, le Conseil d'Administration considère que sa composition sur l'exercice 2020 est pertinente et que les évolutions qui seront proposées à l'Assemblée générale du 20 avril 2021 (telles que présentées au paragraphe 4.3.2.12.) dans le cadre des mandats qui arrivent à échéance, maintiendront les équilibres recherchés.

Toutefois, à la suite de la dernière évaluation annuelle du fonctionnement du Conseil d'Administration et des Comités dont les résultats sont présentés au paragraphe 4.3.2.2.6.3. ci-après, le Conseil entend mettre en œuvre les propositions formulées par le Comité des Rémunérations et des Nominations quant à sa composition. 4.3.2.2.5.2 Indépendance

4.3.2.2.5.2 Indépendance

Le Règlement Intérieur de la société prévoit que le Conseil d'Administration doit comprendre une part significative d'Administrateurs indépendants et précise, en son article 6, qu'est indépendant l'Administrateur qui n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

Chaque année, le Conseil d'Administration, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, consacre un point de son ordre du jour à l'évaluation de l'indépendance de ses membres au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société.

Dans son appréciation de l'indépendance de chacun des Administrateurs, le Conseil d'Administration retient, dans un premier temps, comme clé d'analyse, les critères retenus par le Code Afep-Medef, lequel stipule qu'est réputé indépendant l'Administrateur qui répond cumulativement aux critères d'indépendance suivants :

Critère 1	<p>Salarié mandataire social au cours des cinq années précédentes Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● salarié ou dirigeant mandataire social exécutif de la société ● salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur d'une société que la société consolide ● salarié, dirigeant mandataire social exécutif ou Administrateur de la société mère de la société ou d'une société consolidée par cette société mère.
Critère 2	<p>Mandats croisés Ne pas être dirigeant mandataire social exécutif d'une société dans laquelle la société détient directement ou indirectement un mandat d'Administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un dirigeant mandataire exécutif social de la société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'Administrateur.</p>
Critère 3	<p>Relations d'affaires significatives Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● significatif de la société ou de son groupe ● ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité. <p>L'appréciation du caractère significatif ou non de la relation entretenue avec la société ou son groupe est débattue par le Conseil et les critères quantitatifs et qualitatifs ayant conduit à cette appréciation (continuité, dépendance économique, exclusivité, etc.) explicités dans le rapport annuel.</p>
Critère 4	<p>Lien familial Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.</p>
Critère 5	<p>Commissaire aux comptes Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de la société au cours des cinq années précédentes.</p>
Critère 6	<p>Durée de mandat supérieure à 12 ans Ne pas être Administrateur de la société depuis plus de 12 ans. La perte de la qualité d'Administrateur indépendant intervient à la date anniversaire des douze ans.</p>
Critère 7	<p>Statut du dirigeant mandataire social non-exécutif Un dirigeant mandataire social non exécutif ne peut être considéré comme indépendant s'il perçoit une rémunération variable en numéraire ou des titres ou toute rémunération liée à la performance de la société ou du groupe.</p>
Critère 8	<p>Statut de l'actionnaire important Des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10% en capital ou en droits de vote, le conseil, sur rapport du comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.</p>

Dans un second temps, et conformément à l'article 9.4 du Code Afep-Medef, au-delà de la simple constatation de la conformité ou non à ces critères, le Conseil cherche en particulier à établir si un Administrateur, qui pourrait être présumé indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretient pas d'autres liens (relations professionnelles ou personnelles significatives en termes de montant par rapport aux coûts de fonctionnement de Covivio, ou fréquentes) susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision. À l'inverse, le Conseil cherche aussi à établir si un Administrateur, bien que pouvant être présumé non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, n'est pas pour

autant libre de contraintes, le critère en question ne générant en l'espèce aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la société.

Prenant en compte les préconisations de l'AMF et du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise, le Conseil apprécie également, le cas échéant, le caractère significatif ou non des relations d'affaires entre les Administrateurs et la société ou son groupe, au regard notamment de la nature et des montants engagés dans le cadre de ces relations.

Le Conseil a ainsi adopté une approche multicritère du caractère significatif d'une relation d'affaires, en privilégiant une analyse qualitative. À cet effet, il a pris en compte l'ensemble des critères suivants :

Critère qualitatif	<ul style="list-style-type: none"> ● Importance de la relation d'affaires pour l'Administrateur et la société (éventuelle dépendance économique, exclusivité ou prépondérance dans le secteur objet de la relation d'affaires, etc.). ● Organisation de la relation, et notamment position de l'Administrateur concerné dans la société contractante (ancienneté du mandat, existence d'une fonction opérationnelle dans l'entité concernée, pouvoir décisionnel direct sur les contrats constitutifs de la relation d'affaires, intérêt direct de l'Administrateur ou perception par l'Administrateur d'une rémunération liée aux contrats, etc.). ● Durée et continuité de la relation d'affaires.
Critère quantitatif	<ul style="list-style-type: none"> ● Part du chiffre d'affaires réalisé, dans le cadre de la relation d'affaires, par la société auprès des entités auxquelles l'Administrateur est lié.

En anticipation d'une potentielle situation de conflit d'intérêts, Delphine Benchetrit a décidé de démissionner de son mandat d'Administratrice avec effet au 31 décembre 2019.

En vue de pourvoir à son remplacement, le Conseil d'Administration a coopté Alix d'Ocagne en qualité d'Administratrice indépendante et a soumis aux actionnaires la ratification de sa cooptation lors de l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020.

À la suite de l'examen en février 2020 de l'indépendance des Administrateurs par le Conseil d'Administration et au vu des constats suivants, la société, avec une proportion d'Administrateurs indépendants de 60%, se conforme sur l'exercice 2020 au seuil recommandé par le Code Afep-Medef en matière d'Administrateurs indépendants.

Jean-Luc Biamonti	Jean-Luc Biamonti est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 31 janvier 2011. Il satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Il n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Jean-Luc Biamonti.
Christian Delaire	Christian Delaire est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 17 avril 2019. Il satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Il n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Christian Delaire.
Sigrid Duhamel	Sigrid Duhamel est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 28 avril 2014. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Sigrid Duhamel.
Jean Laurent	Jean Laurent est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 31 janvier 2011, dont il est le Président depuis cette date. Il n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires avec la société, et ne représente aucun actionnaire. Compte tenu de la dissociation de fonctions de Président et de Directeur Général opérée par le Conseil d'Administration, Jean Laurent ne dispose d'aucune prérogative de gestion et de direction au sein de la société et, conformément aux dispositions de l'article L. 225-51 du Code de commerce, limite ses fonctions de Président à l'organisation et à la direction des travaux du Conseil d'Administration ainsi qu'au contrôle du bon fonctionnement des organes sociaux. Son mandat est ainsi non exécutif. Les rémunérations qu'il perçoit au titre de ce mandat ne comportent qu'une part fixe, proportionnée à l'étendue des missions qu'il assume et ne sont pas de nature à remettre en cause l'appréciation portée sur son indépendance. Au titre de sa qualité d'Administrateur indépendant de Covivio, il était par ailleurs Administrateur, rôle non exécutif, au sein du Conseil d'Administration de la société Beni Stabili jusqu'à son absorption par Covivio le 31 décembre 2018. Cette fonction non exécutive a contribué à assurer une cohérence stratégique au sein du groupe et n'était pas susceptible de créer des situations de conflits d'intérêts, Jean Laurent s'étant abstenu, au niveau de Covivio, de participer aux débats et aux délibérations du Conseil qui auraient pu affecter les intérêts de la filiale. Ainsi, ce mandat, échu depuis fin 2018, n'a jamais affecté la qualité d'Administrateur indépendant de Jean Laurent.
Alix d'Ocagne	Alix d'Ocagne est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 13 février 2020. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires des relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante d'Alix d'Ocagne.
Sylvie Ouziel	Sylvie Ouziel est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 24 avril 2013. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Sylvie Ouziel.
Olivier Piani	Olivier Piani est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 17 avril 2019. Il satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Il n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant d'Olivier Piani.
Patricia Savin	Patricia Savin est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 27 avril 2016. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires significative ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Patricia Savin.
Catherine Soubie	Catherine Soubie est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 27 avril 2016. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Catherine Soubie.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-02 modifiée le 3 décembre 2019, le tableau ci-après présente la situation de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration au regard des critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef, étant précisé que ✓ représente un critère d'indépendance satisfait et X représente un critère d'indépendance non satisfait.

Critères retenus par le Code Afep-Medef	Critère 1 : Salarié mandataire social au cours des 5 années précédentes	Critère 2 : Mandats croisés	Critère 3 : Relations d'affaires significatives	Critère 4 : Lien familial	Critère 5 : Commissaires aux comptes	Critère 6 : Durée de mandat supérieure à 12 ans	Critère 7 : Statut du dirigeant mandataire social non exécutif	Critère 8 : Statut de l'actionnaire important	Qualification retenue par le Conseil d'Administration
Romolo Bardin	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	X	Non Indépendant
Jean-Luc Biamonti	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Leonardo Del Vecchio	X	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	X	Non Indépendant
Christian Delaire	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Sigrid Duhamel	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Predica, représentée par Jérôme Grivet	X	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non Indépendant
ACM Vie, représentée par Stéphanie de Kerdrel	X	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non Indépendante
Christophe Kullmann	X	X	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Non Indépendant
Jean Laurent	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Indépendant
Covéa Coopérations, représentée par Olivier Le Borgne	✓	✓	X	✓	✓	✓	N/A	✓	Non Indépendant
Alix d'Ocagne	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Sylvie Ouziel	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Olivier Piani	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendant
Patricia Savin	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante
Catherine Soubie	✓	✓	✓	✓	✓	✓	N/A	✓	Indépendante

Le 17 février 2021, le Conseil d'Administration a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, de maintenir en 2021 la qualification d'indépendance de Jean-Luc Biamonti, Christian Delaire, Sigrid Duhamel, Jean Laurent, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Olivier Piani, Patricia Savin et Catherine Soubie.

Toutefois, au regard de la durée du mandat d'Administrateur indépendant de Jean-Luc Biamonti qui sera de 10 ans à la date de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021, et compte tenu de

la volonté de la société d'avoir une proportion importante d'Administrateurs indépendants au sein de son Conseil, et en application de la règle exposée à l'article 9.5.6 du Code Afep-Medef révisé sur la perte de la qualité d'Administrateur indépendant au-delà de 12 ans de mandat, le renouvellement de son mandat ne sera proposé que pour la durée de son indépendance, soit pour une durée de 2 ans et prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se tenir en avril 2023.



4.3.2.2.5.3 Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme sont des facteurs d'efficacité et de performance économique et sociale que Covivio a placé depuis quelques années au cœur de ses préoccupations. Avec une proportion de femmes au sein du Conseil d'Administration de 40%, la société satisfait depuis 2016 aux recommandations du Code Afep-Medef et s'est conformée avec une année d'avance à l'échéance légale fixée à avril 2017. À la suite de la démission de Delphine Benchetrit le 31 décembre 2019, le Conseil d'Administration a coopté Alix d'Ocagne, qui permet, par son expérience et son expertise, de compléter les compétences du Conseil tout en maintenant la représentation des femmes en son sein.

4.3.2.2.5.4 Nationalités

Le Conseil comprend 27% d'Administrateurs de nationalité étrangère, dont deux Italiens, un Monégasque et une Danoise. Cette diversité assure au Conseil une grande ouverture dans ses débats, et permet d'élargir l'angle d'analyse des sujets examinés en séance.

4.3.2.2.5.5 Formation

Au cours de l'exercice, la société a poursuivi le parcours d'intégration des nouveaux Administrateurs afin de leur permettre de mieux connaître la société et son secteur. Ainsi, les Administrateurs qui n'étaient pas familiers avec le secteur d'activité ou l'entreprise ont notamment eu l'occasion de rencontrer à plusieurs reprises le Directeur Général de la société, les Directeurs Généraux Délégués, le Secrétaire Général, la Directrice de l'Audit et du Contrôle Interne, ainsi que le Directeur Financier, et peuvent également bénéficier, s'ils le jugent nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités de la société, ses métiers et son secteur d'activité. La dernière édition du séminaire stratégique du Conseil, qui s'est tenue à Londres pendant 2 jours en juin 2019, a également permis d'approfondir notamment l'environnement économique et financier dans lequel évolue la société, ainsi que les marchés immobiliers.

4.3.2.2.5.6 Présence du Directeur Général au Conseil

La nomination en 2012 en qualité d'Administrateur de Christophe Kullmann, par ailleurs Directeur Général, a permis à ce dernier d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est ainsi responsable au même titre que les autres Administrateurs.

4.3.2.2.6 Règles de fonctionnement et d'organisation du Conseil d'Administration

4.3.2.2.6.1 Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration prévoit, en son article 9, une procédure de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels, dans le cadre de la présentation des dossiers d'investissements soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements.

Préalablement à l'envoi des dossiers d'investissement, et s'il existe des motifs sérieux de penser qu'un membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements est en situation de conflit d'intérêts, le Secrétaire Général de la société s'assure auprès de ce dernier de la prévention de tout conflit d'intérêts, en

lui communiquant quelques éléments d'information sur chacun des dossiers d'investissement présentés, lui permettant de déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, étant précisé par ailleurs que chaque membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements est tenu d'informer à tout moment le Secrétaire Général de la société s'il entend, directement ou indirectement, se positionner sur tout dossier d'investissement dont il considère de bonne foi qu'il est susceptible d'intéresser et d'être examiné par la société.

À défaut de confirmation par le membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements concerné de l'absence de conflit d'intérêts, ce dernier ne sera pas rendu destinataire des dossiers de présentation des opérations en cause et ne pourra pas participer à la séance du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements lors de l'examen des points correspondants de l'ordre du jour.

Dans l'hypothèse où, malgré ces précautions, les membres du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements rendus destinataires des dossiers d'investissement viendraient à considérer, à la lecture de ces derniers, qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts, ils devront en faire part dans les meilleurs délais au Secrétaire Général préalablement à la réunion de gouvernance. À ce titre, ils ne pourront pas participer à la séance du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements lors de l'examen des points à l'ordre du jour faisant l'objet du conflit d'intérêts. Il en sera également fait part au Président du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements.

En cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts au cours de l'examen d'un dossier d'investissement, le membre concerné devra, dès qu'il en a connaissance, en avertir le Président et le Président du Comité Stratégique et des Investissements. Il ne pourra plus participer aux séances du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant ce projet d'investissement, et devra plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

Dans l'hypothèse où une situation de conflit d'intérêts viendrait à ne plus exister, le membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements pourra à nouveau prendre part aux débats et délibérations du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements à compter de la réception par le Président du Comité Stratégique et des Investissements et le Président de la notification par le membre concerné de la disparition du conflit d'intérêts.

Toute décision en matière de conflit d'intérêts sera consignée dans le procès-verbal du Conseil d'Administration et du Comité Stratégique et des Investissements.

Ce dispositif de prévention des conflits d'intérêts peut également être mis en œuvre à l'occasion de la présentation de dossiers soumis au Comité d'Audit.

En 2020, dans le cadre de la présentation et de l'examen des dossiers soumis au Conseil ainsi qu'au Comité d'Audit, la société a eu connaissance de plusieurs situations de conflit d'intérêts potentiels identifiés. Elle les a gérées conformément aux dispositions exposées ci-dessus.

4.3.2.2.6.2 Déontologie des membres du Conseil d'Administration

Les règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil d'Administration sont définis à l'article 5 du Règlement Intérieur de la société.

Compétence	Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à ses fonctions, des statuts de la société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil. Chaque membre du Conseil s'assure en particulier qu'il respecte les dispositions légales en vigueur en matière de cumul de mandats, (pas plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au groupe, y compris étrangères), et est tenu d'informer le Conseil des mandats exercés dans d'autres sociétés, y compris sa participation aux comités du Conseil de toutes sociétés françaises ou étrangères. Lorsqu'un membre du Conseil exerce des fonctions exécutives, il doit veiller, outre l'autorisation à solliciter du Conseil avant toute acceptation d'un nouveau mandat dans une société cotée extérieure au groupe, à ne pas accepter d'exercer plus de deux autres mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.
Détention d'actions	Les actions de la société détenues par chacun des membres du Conseil au moment où celui-ci accède à cette fonction doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en sera de même de toutes actions acquises ultérieurement. À titre de principe interne, afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil devraient détenir un nombre d'actions de la société équivalent à environ une année de rémunération au titre de leur activité.
Transparence	Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des dispositions applicables du Règlement général de l'AMF, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la société et à l'AMF les opérations notamment d'acquisition, de cession, de souscription, de conversion, d'emprunt, de prêt ou d'échange qu'il a réalisées sur les actions ou les titres de créance de la société ainsi que sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui leur sont liés, dans les trois jours ouvrés qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 20 000 euros. Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce est soumise aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-38 à L. 225-42 du même code.
Devoir de loyauté	Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et a l'obligation de faire part au Président, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêt entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou toute société du même groupe, et, d'autre part, la société ou toute société de son groupe. En cas de conflit d'intérêts permanent, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission. Par ailleurs, chaque membre du Conseil est tenu d'établir une déclaration sur l'honneur relative à l'existence ou non d'une situation de conflit d'intérêts, même potentiel, au moment de son entrée en fonction, et chaque année en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du document d'enregistrement universel.
Devoir de diligence	Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont il est membre ainsi qu'aux Assemblées générales d'actionnaires.
Devoir de confidentialité	S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque personne assistant au Conseil sera astreint au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L. 225-37 du Code de commerce, et devra en préserver strictement la confidentialité.
Devoir d'abstention sur les titres	Chaque membre du Conseil doit s'abstenir d'intervenir sur les titres de la société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées et ce conformément aux principes prévus par le guide de prévention des délits d'initiés figurant en annexe du Règlement Intérieur.

4.3.2.2.6.3 Évaluation des travaux du Conseil d'Administration

Le Conseil procède à l'évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue périodiquement sa composition, son organisation et son fonctionnement, ainsi que ceux de ses comités.

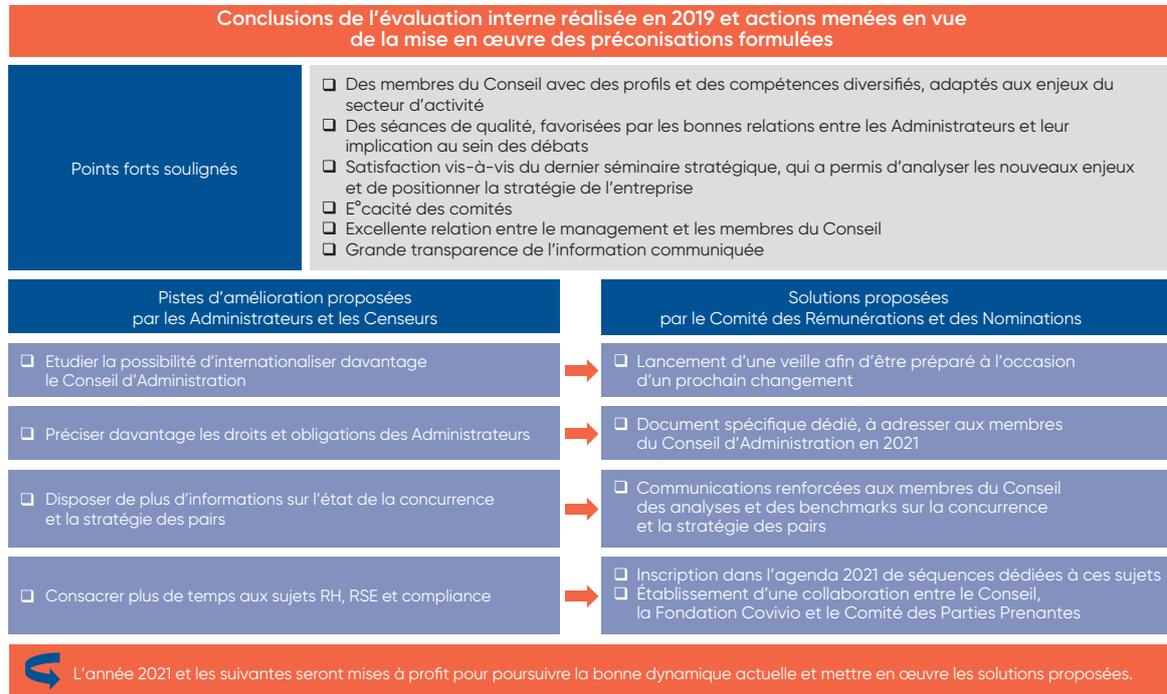
Aux termes des dispositions de son Règlement Intérieur, le Conseil débat annuellement sur son fonctionnement et celui de ses comités et procède à une évaluation formalisée tous les trois ans au moins, le cas échéant avec l'aide d'un conseil externe.

L'évaluation des travaux du Conseil vise à faire le point sur les modalités de fonctionnement du Conseil d'Administration (et le cas échéant sur la pertinence du mode de gouvernance de la société), à vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues, et peut permettre également de se prononcer sur la mesure de la contribution effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil.

À cette occasion, les Administrateurs non exécutifs, sous la conduite du Comité des Rémunérations et des Nominations, peuvent également évaluer les performances du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, la société a procédé à la fin de l'exercice 2013, à une première évaluation indépendante réalisée par le cabinet Egon Zehnder sur décision du Conseil d'Administration puis à deux autres évaluations internes réalisées en 2016 et 2019. La dernière évaluation interne a consisté en un questionnaire anonyme et exhaustif préparé par le Secrétaire du Conseil sur la base des pratiques de place, qu'il a adressé à l'ensemble des Administrateurs et aux Censeurs, passant en revue la composition, l'organisation, les modalités du fonctionnement du Conseil et des Comités au cours de l'année 2019 et intégrant pour la première année la contribution individuelle effective de chacun des Administrateurs. Au cours de cette évaluation, aucun Administrateur n'a sollicité d'entretien individuel avec le Secrétaire Général.

Cette troisième évaluation a permis de vérifier que le Conseil d'Administration est jugé équilibré, efficace, dans une dynamique positive, et dispose de tous les outils nécessaires pour mener à bien sa mission.



4.3.2.2.6.4 Organisation du Conseil d'Administration

Calendrier de gouvernance

L'agenda prévisionnel de gouvernance de l'année N+1 est communiqué aux membres, aux Censeurs, aux représentants du Comité Social et Économique ainsi qu'aux Commissaires aux comptes lors du Conseil d'Administration d'examen et d'arrêté des comptes semestriels. Le calendrier définitif de gouvernance leur est adressé en septembre.

Tenue des réunions

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge utile, sur convocation de son Président.

Un dispositif audio de traduction simultanée en langues française et italienne est mis en œuvre pendant les séances pour l'ensemble des participants aux réunions.

Par ailleurs, depuis 2015, le Conseil se réunit tous les deux ans pour deux jours complets à l'occasion d'un séminaire stratégique, qui est aussi l'occasion de visiter des actifs immobiliers du groupe.

Faculté de délibérer hors la présence des dirigeants mandataires sociaux

Le Règlement Intérieur du Conseil prévoit la possibilité pour les Administrateurs de se réunir au moins une fois par an, au cours ou à l'issue d'une séance, hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs.

En 2020, cette séquence a eu lieu à l'issue de la séance du 13 février, à l'occasion et après le compte-rendu des travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations et l'examen – délibérations et votes – des décisions portant sur les éléments de

rémunération des dirigeants, leur permettant au besoin de poursuivre leurs échanges sur d'autres débats.

Forme des convocations

Les convocations, adressées aux Administrateurs et aux autres participants, sont effectuées par tous moyens écrits au moins cinq jours à l'avance. Ce délai de cinq jours peut être réduit dans le cas où le tiers des Administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Autres participants

Les Directeurs Généraux Délégués ainsi que certains membres du Comité Exécutif et la Directrice Juridique Corporate M&A du groupe assistent, en tant qu'invités, aux réunions du Conseil.

Les Censeurs, désignés par le Conseil, participent aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2312-72 du Code du travail, deux représentants du Comité Social et Économique, désignés par le Comité, assistent aux séances du Conseil, avec voix consultative. Ces représentants disposent des mêmes documents que ceux adressés ou remis aux membres du Conseil.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux et/ou consolidés, sont examinés et arrêtés.

Assiste également au Conseil, sans voix délibérative, le Secrétaire du Conseil.

En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le Président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou non de la société.

Information des membres du Conseil

La société fournit aux Administrateurs et aux Censeurs l'information utile à une participation efficace aux travaux du Conseil, de manière à les mettre en mesure d'exercer leur mandat dans des conditions appropriées. Cette information permanente doit comprendre toute information pertinente concernant la société, et notamment des articles de presse et rapports d'analyse financière.

Lors de chaque séance du Conseil, le Président porte à la connaissance de ses membres les principaux faits et événements significatifs portant sur la vie du groupe et intervenus depuis la précédente séance du Conseil. Par ailleurs, des dossiers à remettre aux Administrateurs, aux Censeurs, aux représentants du personnel assistant au Conseil, et le cas échéant aux Commissaires aux comptes, comportant les informations et documents nécessaires aux Administrateurs pour remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le Conseil et lui permettant d'en apprécier la portée) sont préparés avant chaque réunion du Conseil et communiqués aux participants en temps utile, avec un préavis raisonnable avant la tenue du Conseil.

La société utilise depuis 2015 une plateforme digitale qui permet une mise à disposition sécurisée et dématérialisée de l'ensemble

des dossiers de gouvernance, et assure une gestion électronique historique de la documentation du Conseil et des Comités (dossiers, procès-verbaux, Règlement Intérieur, etc.), en toute confidentialité et sécurité. Depuis 2018, des tablettes numériques sont également mises à disposition lors des séances du Conseil, afin d'éviter les impressions papier des dossiers.

Délibérations du Conseil

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements, dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

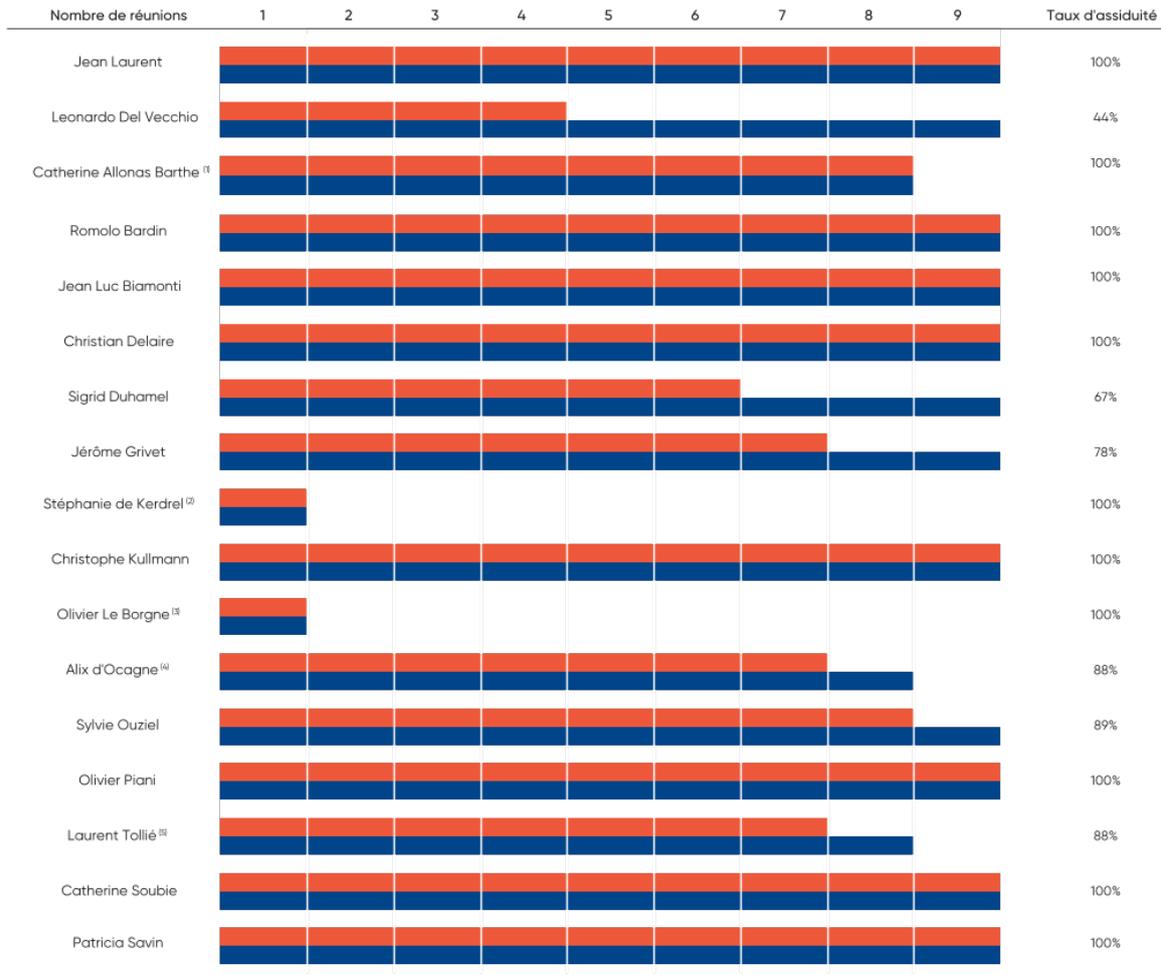
Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis par le Secrétaire du Conseil à l'issue de chaque réunion. Ils sont retranscrits, après approbation, dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

4.3.2.3 Activité du Conseil d'Administration en 2020

Au cours de l'exercice 2020, le Conseil d'Administration s'est réuni à neuf reprises sur convocation de son Président. La durée moyenne des réunions du Conseil d'Administration a été de deux heures.

4.3.2.3.1 Assiduité des membres du Conseil d'Administration

En 2020, l'assiduité moyenne des Administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration a été de 90%. Elle était également de 90% pour l'ensemble des réunions des Comités.



(1) Catherine Allonas Barthe était la représentante permanente d'ACM Vie jusqu'au 30 novembre 2020
(2) Stéphanie de Kerdrel est la représentante permanente d'ACM Vie depuis le 1^{er} décembre 2020
(3) Olivier le Borgne est le représentant permanent de Covéa Coopérations depuis le 1^{er} décembre 2020
(4) Alix d'Ocagne a été cooptée par le Conseil d'Administration le 13 février 2020
(5) Laurent Tollé était le représentant permanent de Covéa Coopérations jusqu'au 30 novembre 2020



Chaque fois que certains Administrateurs ne pouvaient pas se rendre disponibles pour assister à des réunions, le Président, le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués se sont attachés à leur présenter les dossiers examinés pendant les réunions, recueillir leurs remarques et faire part de celles-ci au Conseil.

Certains Administrateurs ont été, en 2020, pour des raisons professionnelles et/ou personnelles, dans l'impossibilité d'assister à certaines réunions du Conseil d'Administration. La baisse de leur taux d'assiduité n'entache pour autant pas leur forte implication et contribution aux travaux préparatoires du Conseil, compte tenu des avis qu'ils ont préalablement émis sur les informations et opérations présentées en séance. La baisse sensible de la participation de Leonardo Del Vecchio s'explique principalement par l'exercice accru de ses fonctions de Président Directeur Général de Luxottica Group SPA et de Président de EssilorLuxottica SA dans le contexte de crise mondiale. Par ailleurs, Sigrid Duhamel n'a pas participé à deux séances du Conseil du fait de l'application de la procédure de prévention des conflits d'intérêts.

4.3.2.3.2 Principaux travaux du Conseil d'Administration

Outre les questions relevant de ses attributions légales ou réglementaires, le Conseil d'Administration, dans ses principaux domaines d'intervention, a débattu et statué notamment sur les points ci-après en s'attachant à prendre ses décisions en

considération des enjeux sociaux et environnementaux des activités de la société. Ainsi lors d'un investissement immobilier, les performances environnementales de l'actif sont systématiquement présentées aux membres du Conseil d'Administration. À la suite de l'adoption de la raison d'être de la société, le Conseil analyse régulièrement ses décisions à la lumière de celle-ci.

Trois réunions du Conseil d'Administration se sont tenues à titre extraordinaire les 4 avril, 18 juin et 25 novembre 2020 dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire et économique, étant précisé qu'une réflexion stratégique plus approfondie, accompagnée d'un plan d'action à moyen-terme, sera partagée lors d'un nouveau séminaire stratégique du Conseil prévu en juin 2021.

Les membres du Conseil ont été systématiquement informés des travaux, recommandations et décisions du Comité Stratégique et des Investissements, du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité d'Audit, ainsi que des travaux et avis des Commissaires aux comptes. Le Directeur Général et/ou les Directeurs Généraux Délégués ont régulièrement rendu compte au Conseil des délégations qui leur avaient été consenties par ce dernier.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le Conseil d'Administration a délibéré sur les éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux hors la présence de ces derniers lors de la présentation des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Suivi des orientations stratégiques du groupe et de ses activités	<ul style="list-style-type: none"> ● Étude des conséquences à court terme de la crise sanitaire sur l'environnement et les marchés de la société et approbation des mesures à mettre en place en 2020 et 2021 ● Approbation d'opérations d'investissement, de développement, de partage et de cession d'actifs et de restructuration juridique ● Points d'avancement réguliers des différents projets précédemment autorisés ● Information régulière sur l'évolution de l'activité du groupe, son patrimoine, sa situation financière, ses indicateurs financiers, son environnement, ses performances et valorisation boursières et sa trésorerie ● Suivi de l'environnement politique sur la réglementation des loyers des logements à Berlin ● Suivi des activités de contrôle de l'établissement stable en Italie
Gouvernance d'entreprise	<ul style="list-style-type: none"> ● Restitution des résultats de l'évaluation formalisée du fonctionnement et des travaux du Conseil d'Administration et de ses Comités et approbation des propositions d'évolution à mettre en œuvre ● Examen de l'évolution de la composition du Conseil d'Administration et des Comités au regard des mandats arrivant à échéance en avril 2020 et de la démission de Delphine Benchetrit au 31 décembre 2019 ● Cooptation d'Alix d'Ocagne ● Arrêté des propositions de renouvellements des mandats des Administrateurs arrivant à échéance en avril 2020 ● Examen de l'indépendance des Administrateurs au regard des critères définis par le Code Afep-Medef ● Renouvellement du mandat de Catherine Soubie en qualité de Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations et du mandat de membre du Comité d'Audit de Patricia Savin ● Approbation des mises à jour du Règlement Intérieur du Conseil et de son annexe relative au guide sur la prévention des opérations d'initiés ● Évaluation de la possession des exigences d'honorabilité, d'intégrité, de professionnalisme et en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux d'Alix d'Ocagne, de Stéphanie de Kerdrel et d'Olivier Le Borgne au regard du règlement de la Banque d'Italie ● Examen de la composition du Conseil d'Administration au regard des mandats arrivant à échéance en avril 2021 ● Communication de l'agenda de la gouvernance 2020 et 2021 et des périodes d'abstention
Assemblée générale	<ul style="list-style-type: none"> ● Convocation de l'Assemblée générale du 22 avril 2020 : arrêté de son ordre du jour, des projets de résolutions et des termes des différents rapports mis à la disposition des actionnaires ● Désignation de Christophe Kullmann aux fonctions d'Administrateur délégué afin de présider l'Assemblée générale en l'absence du Président et du Vice-Président du Conseil ● Délégation consentie au Directeur Général pour fixer les nouvelles modalités de réunion et de participation des actionnaires à l'Assemblée générale ● Délégation consentie au Directeur Général pour répondre aux questions écrites des actionnaires à l'Assemblée générale ● Approbation des modalités fixées pour la tenue de l'Assemblée générale à huis clos ● Compte rendu de l'Assemblée générale et des résultats de vote des résolutions
Rémunérations	<ul style="list-style-type: none"> ● Arrêté des critères économiques et RSE de l'intéressement long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs ● Arrêté du montant du bonus 2019, de l'intéressement long terme 2019, des critères d'attribution du bonus 2020 du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, du montant de l'intéressement long terme 2016 consenti à Christophe Kullmann et Olivier Estève au regard de l'atteinte des conditions de performance, et de la rémunération fixe de Dominique Ozanne ● Arrêté de la politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 22 avril 2020 ● Arrêté des modalités des plans d'attribution gratuite d'actions allouées aux mandataires sociaux et aux salariés du groupe et des modalités de livraison des actions gratuites au terme de leur période d'acquisition sur 2021/2022
Gestion financière	<ul style="list-style-type: none"> ● Examen et arrêté des comptes consolidés du groupe Covivio et des comptes sociaux de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 ● Détermination de l'affectation du résultat 2019 proposée à l'Assemblée générale du 22 avril 2020 et du montant du dividende ● Approbation de la proposition de l'option de paiement du dividende en actions, arrêté du prix d'émission des actions à émettre et information sur les résultats de ce dernier ● Point sur les liquidités et les financements ● Arrêté des comptes et documents de gestion prévisionnelle et les rapports y afférents ● Autorisation d'une émission obligataire de 500 M€ ● Autorisation d'un programme EMTN (Euro Medium Term notes) ● Autorisation d'un placement privé Green ● Ajustement des prévisions des résultats semestriels ● Examen et arrêté des comptes consolidés du premier semestre 2020 ● Points réguliers sur l'avancement du budget 2020 ● Suivi de l'atterrissage du budget 2020 et adoption du budget de l'année 2021 ● Arrêté des communiqués financiers ● Mise en œuvre du programme de rachat d'actions et restitution des opérations sur les actions propres affectés aux différents objectifs du programme ● Compte rendu sur l'utilisation de l'autorisation des cautions, avals et garanties consentis au cours de l'exercice et renouvellement des autorisations annuelles consenties au Directeur Général de délivrer des cautions, avals et garanties ● Approbation d'une opération de financement ● Restitution de l'ajustement du prix de conversion des obligations convertibles à échéance 2021 et des augmentations de capital résultant notamment de l'attribution définitive d'actions gratuites ● Restitution des résultats du placement par les salariés de l'UES Covivio de l'intéressement et de la participation de l'exercice 2019 (majoré de l'abondement) en actions de la société

Gestion des risques

- Revue de l'organisation de l'activité d'Audit et de Contrôle Interne
- Revue du dispositif de compliance en matière de protections des données à caractère personnel, de prévention des risques de corruption et de lutte contre le blanchiment d'argent
- Suivi du dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence
- Validation de la politique de gestion des risques à travers la revue de la cartographie des risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux attachés à l'activité de la société
- Revue des plans d'actions mis en place pour les risques majeurs identifiés
- Validation du plan d'audit 2020/2021
- Suivi des contentieux fiscaux
- Examen des résultats de l'évaluation interne de la revue des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales
- Point sur l'état sanitaire et les mesures mises en place au sein du groupe
- Mise à jour de la charte sur les conventions réglementées et sur la procédure relative à l'évaluation des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales
- Rappel aux Administrateurs et aux Censeurs des obligations incombant aux personnes exerçant des responsabilités dirigeantes (et aux personnes qui leur sont étroitement liées) au titre de la réglementation sur les abus de marché, dont notamment les règles d'abstention (i) de communication d'une information privilégiée et (ii) d'effectuer des transactions sur les titres en cas de détention d'une information privilégiée.

Responsabilité sociale et environnementale de l'entreprise

- Arrêté de la déclaration consolidée de performance extra-financière
- Examen des actions menées en matière de politique RSE
- Arrêté de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil et des Comités, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus
- Arrêté de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale entre hommes et femmes
- Arrêté de la politique de non-discrimination et de diversité notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes
- Examen de la liste des risques de nature sociale et environnementale inhérents à Covivio tels qu'ils ressortent de l'analyse de la cartographie des risques et approbation des plans d'actions à mener
- Suivi du plan de déploiement de la Raison d'être de Covivio : création de la Fondation Covivio et du Comité des Parties Prenantes (fixation de ses missions, de ses objectifs, de sa composition et du budget qui lui est alloué)
- Approbation de diverses actions sociétales

Conventions réglementées

- Revue de l'ensemble des conventions réglementées conclues et/ou autorisées en 2019
- Revue des engagements sortant du champ d'application des conventions réglementées
- Autorisation de la poursuite des conventions réglementées conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie en 2020
- Examen et autorisation de conclusion de nouvelles conventions réglementées au regard de leur intérêt pour la société

4.3.2.3 Appui du Comité des Parties Prenantes dans les travaux du Conseil d'Administration

Afin de suivre les engagements associés à l'expression de sa Raison d'être en 2019, les challenger et les renouveler, Covivio a créé en 2020 un Comité des Parties Prenantes. Présidé par Bertrand de Feydeau, ancien Administrateur indépendant de Covivio, Président de la Fondation Palladio et de la Fondation des Bernardins, il rassemble à ce jour les personnalités suivantes :

- Stephan de Fay, ancien Directeur Général de l'EPA Bordeaux Euratlantique, aujourd'hui Directeur Général de Grand Paris Aménagement
- Siegrid Henry, Conseillère du haut-commissaire à l'emploi et à l'engagement des entreprises, auprès du Ministère du Travail (anciennement Chargée de mission auprès de l'Ambassadeur pour le numérique)
- Sonia Lavadinho, Directrice Fondatrice de Bfluid, Institut de recherche prospective & expertise en mobilité et développement territorial
- Patricia Savin, Avocate associée chez DS AVOCATS, Présidente d'OREE, Administratrice indépendante Covivio
- Jean Paul Viguier, Architecte, Président de VIGUIER architecture urbanisme paysage.

Ces personnalités reconnues dans les domaines de l'environnement, de la sociologie et de l'anthropologie, du numérique, de la construction de la Ville et l'aménagement des territoires, sont chargées, auprès de Jean Laurent, Président du Conseil d'Administration et Christophe Kullmann, Directeur Général, d'aider Covivio à anticiper les mutations sociales, sociétales et environnementales en cours, afin de les intégrer dans sa stratégie, ses produits et ses services.

Le Comité s'est réuni pour la première fois en décembre 2020, et poursuivra ses travaux en 2021.



4.3.3 Les Comités spécialisés du Conseil d'Administration

Afin d'améliorer la qualité de ses travaux et en conformité avec les principes de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'Administration s'appuie sur trois Comités spécialisés (Comité d'Audit, Comité des Rémunérations et des Nominations, et Comité Stratégique et des Investissements) ayant un rôle d'étude et de préparation de certaines décisions du Conseil, en lui soumettant leurs avis, propositions ou recommandations.

La société n'a pas souhaité mettre en place de comité spécifique du Conseil d'Administration sur la politique de responsabilité sociale et environnementale (RSE). Le Président a en effet souhaité que les actions menées par la société dans ce domaine soient présentées et débattues régulièrement et directement en Conseil d'Administration.

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, disponible dans son intégralité sur le site Internet de la société, détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chacun de ces Comités. Une description de leur activité est présentée ci-après.

La composition des Comités spécialisés illustre la volonté de la société de favoriser la présence d'Administrateurs indépendants au sein de ces Comités.

Le secrétariat des Comités est assuré par Yves Marque en sa qualité de Secrétaire du Conseil.

Synthèse de la composition des Comités en 2020



* Membres indépendants

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021 du renouvellement des mandats d'Administrateurs de Sylvie Ouziel, de Jean-Luc Biamonti et de la société Predica, représentée par Jérôme Grivet, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, n'envisage pas de faire évoluer la composition des comités de gouvernance telle que révisée en 2019.

4.3.3.1 Le Comité d'Audit

Ses missions, sa composition et son organisation sont régies par les articles L. 823-19 et suivants du Code de commerce. Le Règlement Intérieur de la société est par ailleurs conforme aux dispositions sur le Comité d'Audit prévues par les articles précités.

4.3.3.1.1 Composition

À la suite du renouvellement de son mandat d'Administrateur, le Conseil d'Administration réuni le 22 avril 2020 a renouvelé Patricia Savin en qualité de membre du Comité d'Audit.

Le Comité d'Audit est composé de six membres dont cinq sont indépendants (83%) : Jean-Luc Biamonti, Christian Delaire, Sigrid Duhamel, Sylvie Ouziel et Patricia Savin.

La Présidence du Comité d'Audit est assurée par un Administrateur indépendant. De plus, Jean Laurent, en sa qualité de Président indépendant du Conseil d'Administration, participe, sans voix délibérative, à l'ensemble des séances du Comité d'Audit.

Le Comité comprend un membre de nationalité italienne, un membre de nationalité danoise, et un membre de nationalité monégasque.

Les membres du Comité d'Audit disposent d'une compétence comptable ou financière, appréciée au regard de leur formation et de leur expérience professionnelle.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

4.3.3.1.2 Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité d'Audit par le Conseil.

Le Président du Comité d'Audit fixe l'ordre du jour des réunions du Comité d'Audit ; il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité.

La convocation des membres du Comité d'Audit est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion du Comité.

Le délai d'examen des comptes par le Comité d'Audit est en moyenne de deux jours avant l'examen mené par le Conseil.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité d'Audit est nécessaire pour la validité des réunions auxquelles participent également le Directeur Financier et le Directeur de la Comptabilité, ainsi que la Directrice de l'Audit et du Contrôle Internes, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

4.3.3.1.3 Missions

Aux termes de l'article 23 du Règlement Intérieur, le Comité d'Audit doit assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Il est chargé plus particulièrement :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière, et le cas échéant de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité
- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe Covivio
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la société, avant leur présentation au Conseil
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que de l'audit interne concernant

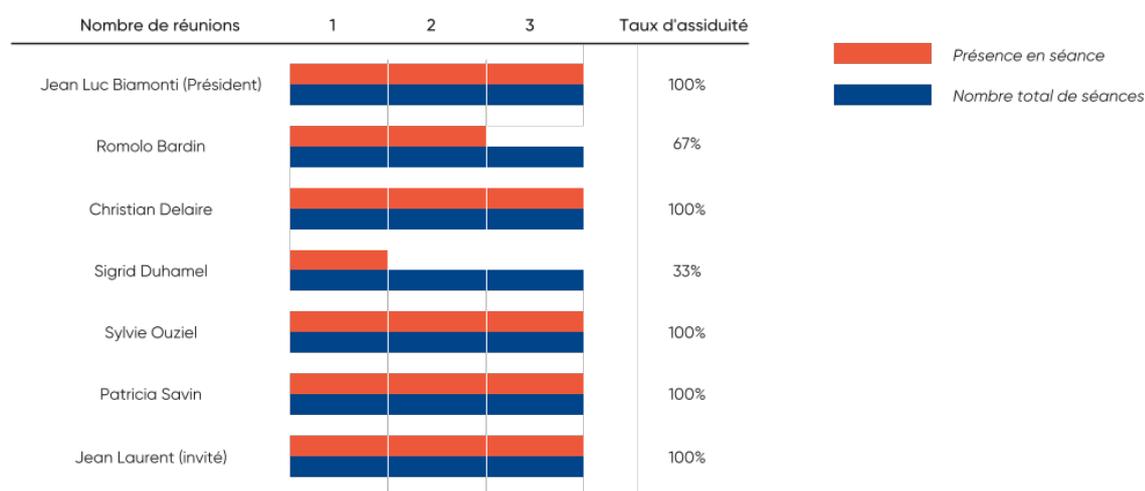
les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable, financière et extra-financière ; à ce titre, il examine les éléments du rapport de gestion du Conseil d'Administration relatifs au dispositif de contrôle interne et de gestion des risques et formule le cas échéant des observations, et donne son avis sur l'organisation du service de l'audit interne et du contrôle des risques

- d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes
- de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes
- d'examiner les conventions conclues entre la société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la société
- d'examiner les propositions de nomination des Commissaires aux comptes de la société et d'émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes dont la désignation est proposée à l'Assemblée générale
- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché
- d'examiner les communiqués relatifs aux résultats financiers
- d'examiner les risques et les engagements hors-bilan significatifs
- d'approuver préalablement à leur conclusion les services autres que la certification des comptes fournis par les Commissaires aux comptes à la société et
- d'examiner le rapport complémentaire des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article 11 du règlement 537/2014.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tout avis ou toute suggestion qui lui semblerait opportun et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil. Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses. Il peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin. Toutefois, le Comité d'Audit n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2020.

4.3.3.1.4 Travaux du Comité d'Audit en 2020

Le Comité d'Audit s'est réuni à trois reprises, avec un taux de participation des membres de 83%.



La baisse de la participation de Sigrid Duhamel tient au fait qu'elle n'a pas participé à une séance du Comité d'Audit en raison de l'application de la procédure de prévention des conflits d'intérêts.

Au cours de ces réunions, les membres du Comité d'Audit ont entendu les Commissaires aux comptes, ainsi que le Directeur Financier, le Directeur des comptabilités et la Directrice de l'Audit et du Contrôle Interne, qui assistent à toutes les réunions.

Plusieurs réunions particulières ont également été tenues entre les Commissaires aux comptes et ces mêmes Directeurs, hors la présence de la Direction Générale.

L'examen des comptes par le Comité d'Audit a été accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les

points essentiels au sujet non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation du Directeur Financier décrivant l'exposition aux risques, y compris ceux de natures sociale et environnementale, et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'Audit travaille en interaction avec la Directrice de l'Audit et du Contrôle Interne, avec laquelle il échange notamment sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Au cours des séances 2020, le Comité d'Audit a notamment examiné les thèmes suivants :

Séance du 13 février 2020	<ul style="list-style-type: none"> ● Examen des événements marquants de l'exercice 2019 et de la synthèse des indicateurs financiers ● Point sur les expertises immobilières ● Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ● Examen du projet de communiqué sur les résultats financiers ● Adoption de l'évolution des normes EPRA sur les ANR ● Actualisation du plan d'audit 2019 ● Présentation des honoraires relatifs aux services autres que la certification des comptes (SACC)
Séance du 15 juillet 2020	<ul style="list-style-type: none"> ● Examen des événements marquants du 1^{er} semestre 2020 et de la synthèse des indicateurs au 30 juin 2020 ● Point sur les expertises immobilières ● Examen des comptes consolidés au 30 juin 2020 ● Examen du projet de communiqué sur les résultats financiers ● Examen des principaux impacts de la crise ● Focus sur le pipeline de développement et le montant des fonds engagés à risque
Séance du 23 septembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> ● Point sur l'organisation et l'activité de la direction de l'Audit et du Contrôle Interne ● Revue des outils de contrôle interne et des dispositifs en place au sein du groupe ● Suivi de l'actualité de la compliance ● Focus sur la base incidents et les incidents majeurs ● Rappel de la précédente cartographie des risques et point d'avancement des plans d'actions mis œuvre ● Point sur les risques liés aux activités nouvelles ● Présentation des risques de la cartographie 2020 et focus sur les risques majeurs et les plans d'action associés ● Suivi du plan d'audit 2020 ● Approbation du plan d'audit 2021

À l'issue de la séance du 23 septembre 2020, une réunion s'est tenue entre les Commissaires aux comptes et les membres du Comité d'Audit, en l'absence du *management* de la société.

À cette occasion, les Commissaires aux comptes ont souligné la qualité de la relation avec la Direction Financière et la direction de l'Audit et du Contrôle Interne.

4.3.3.2 Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a pour rôle de placer le Conseil d'Administration dans les meilleures conditions pour déterminer la politique de rémunération et l'ensemble des rémunérations et avantages des mandataires sociaux. Par ailleurs, il est aussi en charge notamment de faire des recommandations au Conseil sur la composition des instances dirigeantes, la nomination de nouveaux Administrateurs, le renouvellement des mandats arrivant à échéance, et la succession des dirigeants mandataires sociaux.

4.3.3.2.1 Composition

À la suite du renouvellement de son mandat d'Administrateur, le Conseil d'Administration réuni le 22 avril 2020 a renouvelé Catherine Soubie en qualité de Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations.

À la clôture de l'exercice 2020, le Comité des Rémunérations et des Nominations reste composé de quatre membres, et invite à ses réunions le Président du Conseil d'Administration et Sergio Erede, Censeur. Les Administrateurs indépendants représentent 75% des membres, dont la Présidente du Comité. Le Comité des Rémunérations et des Nominations comprend un membre étranger de nationalité monégasque.

Il ne comprend aucun dirigeant mandataire social exécutif. Toutefois, le Directeur Général est consulté par le Comité des Rémunérations et des Nominations sur les sujets des nominations et des plans de succession.

La composition de ce Comité, présidé par une Administratrice indépendante, ainsi que les échanges qui ont lieu entre cet Administratrice indépendante et les autres membres indépendants du Conseil d'Administration, assurent la bonne représentation des intérêts des différents actionnaires de la société. De plus, conformément aux dispositions du Code Afep-Medef, le Président du Conseil est associé aux travaux du Comité s'agissant du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux.

4.3.3.2.2 Fonctionnement

Le Comité des Rémunérations et des Nominations se réunit à l'initiative de sa Présidente ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an et en principe avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité des Rémunérations et des Nominations par le Conseil.

La Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations, ou, en son absence, le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Elle dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des Rémunérations et des Nominations.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité des Rémunérations et des Nominations est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité des Rémunérations et des Nominations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

4.3.3.2.3 Missions

Aux termes de l'article 19 du Règlement Intérieur, le Comité des Rémunérations et des Nominations est chargé de :

- examiner toute candidature à la nomination à un poste du Conseil ou à un mandat de Directeur Général, de Directeur Général Délégué, rechercher ou apprécier les candidats possibles, formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil en tenant compte notamment de l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de l'évolution de l'actionnariat de la société
- apprécier l'opportunité des renouvellements de mandats, au regard notamment, s'agissant des Administrateurs, de leur assiduité aux réunions de gouvernance et de leur contribution effective aux travaux du Conseil et des Comités
- superviser l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux

- proposer la nomination ou le renouvellement du Président du Comité d'Audit
- proposer le montant de l'enveloppe globale et les modalités de répartition de la rémunération allouée à chaque membre du Conseil qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale
- formuler des propositions quant à la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux (y compris les membres du Conseil), et à la rémunération du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables, en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise et en contrôlant l'application annuelle de ces règles)
- émettre un avis préalable sur toute proposition de rémunération exceptionnelle proposée par le Conseil en vue de rémunérer l'un de ses membres qu'il aura chargé d'une mission ou d'un mandat conformément aux dispositions de l'article L. 225-46 du Code de commerce
- faire le cas échéant des propositions au Conseil quant aux programmes de stock-options, d'attribution gratuite d'actions, et aux règlements et à l'attribution de celles-ci
- donner un avis au Conseil sur la qualification des membres du Conseil au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société
- faire des recommandations relatives aux conditions financières de cessation des mandats sociaux.

Le Comité s'attache de même à étudier les systèmes de retraite des dirigeants et des salariés de la société, la fiscalité attachée aux différents modes de rémunération, ainsi que son évolution, et la succession potentielle des différents mandataires sociaux. Il peut faire appel à des consultants externes notamment dans la prospection de candidats potentiels dans le cadre des plans de successions. Toutefois, le Comité des Rémunérations et des Nominations n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2020.

4.3.3.2.4 Travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations en 2020

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni à deux reprises, avec un taux de participation des membres de 100%.

Nombre de réunions	1		2		Taux d'assiduité
	Présence en séance		Nombre total de séances		
Catherine Soubie (Présidente)	■ ■		■ ■		100%
Jean Luc Biamonti	■ ■		■ ■		100%
Jérôme Grivet	■ ■		■ ■		100%
Olivier Piani	■ ■		■ ■		100%
Jean Laurent (invité)	■ ■		■ ■		100%
Sergio Erede (invité)	■ ■		■ ■		100%

Au cours de ses travaux, le Comité des Rémunérations et des Nominations travaille en étroite liaison avec le Secrétaire Général, qui supervise notamment la Direction des Ressources Humaines de la société. Il assiste, en tant qu'invité et Secrétaire, aux séances du Comité.

Au cours des séances 2020, le Comité des Rémunérations et des Nominations a notamment examiné les sujets suivants :

**Séance du
12 février 2020**

- Revue de la composition du Conseil d'Administration : proposition de renouvellement et de cooptation d'Administrateurs, examen de l'indépendance des Administrateurs
- Rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutif : examen des critères économiques et RSE de l'intéressement long terme, du montant du bonus 2019, de l'intéressement long terme 2019, des critères d'attribution du bonus 2020 des dirigeants, du montant de l'intéressement long terme 2016 consenti à Christophe Kullmann et Olivier Estève au regard de l'atteinte des conditions de performance, et de l'évolution de la rémunération fixe de Dominique Ozanne
- Examen de la politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020
- Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des mandataires sociaux et de salariés du groupe

**Séance du
25 novembre
2020**

- Revue de la composition du Conseil d'Administration : proposition de renouvellement des Administrateurs dont les mandats arrivent à échéance en avril 2021
- Examen de la politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021
- Examen des propositions d'évolution résultant de l'évaluation formalisée du fonctionnement et des travaux du Conseil d'Administration et de ses Comités
- Revue de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil et des Comités
- Revue de la politique de non-discrimination et de diversité notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes
- Revue de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale entre hommes et femmes
- Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés du groupe

4.3.3.3 Le Comité Stratégique et des Investissements

Le Comité Stratégique et des Investissements a un rôle d'étude et de préparation des délibérations du Conseil d'Administration en matière de stratégie, d'investissements et de cessions. Tous les Administrateurs sont informés de ses réunions et de son ordre du jour, et sont destinataires des dossiers qui sont adressés aux membres.

4.3.3.3.1 Composition

À la suite de la nomination le 1^{er} décembre 2020 des nouveaux représentants permanents des sociétés ACM Vie et Covéa Coopérations, le Conseil d'Administration a désigné Stéphanie de Kerdrel et Olivier Le Borgne membres du Comité Stratégique et des Investissements à compter de cette date, en remplacement de Catherine Allonas Barthe et Laurent Tollié.

La présidence du Comité est assurée par Leonardo Del Vecchio. À la clôture de l'exercice, le Comité Stratégique et des Investissements est composé de six membres, et invite à ses réunions les Censeurs et l'ensemble des Administrateurs qui sont libres d'y assister s'ils le souhaitent dans la mesure de leur disponibilité.

Il comprend un membre indépendant, Jean Laurent, ainsi que deux membres de nationalité italienne.

4.3.3.3.2 Fonctionnement

Le Comité Stratégique et des Investissements se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité Stratégique et des Investissements par le Conseil.

Le Président du Comité Stratégique et des Investissements, ou en son absence le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité. Il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité Stratégique et des Investissements.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité Stratégique et des Investissements est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis et décisions du Comité Stratégique et des Investissements sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité Stratégique et des Investissements rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration. À cette occasion, un large compte-rendu des travaux est effectué au Conseil, afin que les Administrateurs puissent, en toute connaissance de cause, se prononcer sur la stratégie de la société, en s'appuyant sur le travail préparatoire du Comité.

4.3.3.3.3 Missions

Aux termes de l'article 15 du Règlement Intérieur, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé, préalablement à toute décision du Conseil, d'examiner et d'émettre un avis sur les opérations suivantes :

- investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Par ailleurs, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé, préalablement à toute décision du Directeur Général, d'examiner et d'autoriser les opérations suivantes :

- investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 30 000 000 € (part du groupe)
- cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et

transférés, est supérieur à 30 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Plus généralement, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé notamment :

- d'examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement *via* croissance externe ou de partenariat

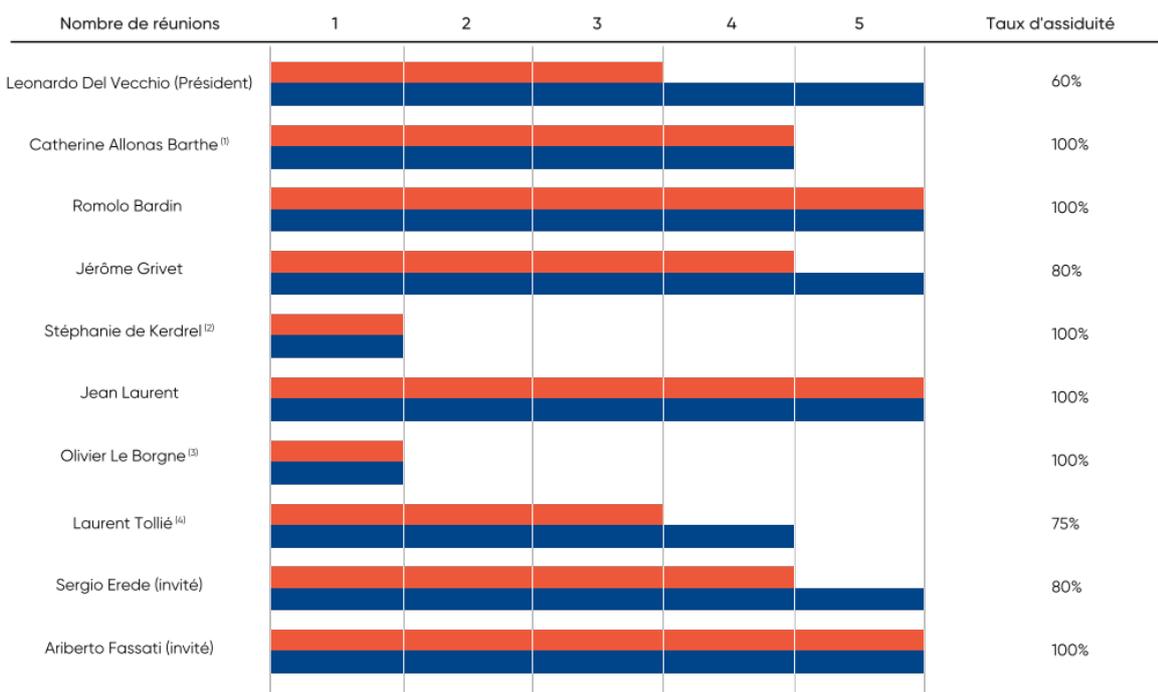
- d'analyser, le cas échéant, les plans et prévisions du groupe Covivio à moyen terme

- de réunir le cas échéant des experts afin d'examiner l'opportunité des choix stratégiques envisagés et

- d'entretenir la réflexion du Conseil sur la stratégie entre les séances qui y sont spécifiquement dédiées.

4.3.3.4 Travaux du Comité Stratégique et des Investissements en 2020

Le Comité Stratégique et des Investissements s'est réuni à cinq reprises, avec un taux d'assiduité des membres de 87%, étant précisé que les réunions du Comité ont été suivies par un nombre important d'Administrateurs invités.



(1) Catherine Allonas Barthe était la représentante permanente d'ACM Vie jusqu'au 30 novembre 2020
(2) Stéphanie de Kerdrel est la représentante permanente d'ACM Vie depuis le 1^{er} décembre 2020
(3) Olivier le Borgne est le représentant permanent de Covéa Coopérations depuis le 1^{er} décembre 2020
(4) Laurent Tollié était le représentant permanent de Covéa Coopérations jusqu'au 30 novembre 2020

Présence en séance
Nombre total de séances

Au cours des séances 2020, le Comité Stratégique et des Investissements a notamment examiné les sujets suivants :

Séance du 13 février 2020	● Présentation et approbation d'un projet de développement
Séance du 22 avril 2020	● Présentation et approbation de projets de cession ● Présentation de post-mortem d'opérations d'investissement
Séance du 14 octobre 2020	● Présentation et approbation d'un projet de partage d'une opération de développement et d'un projet de développement ● Présentation de post-mortem d'opérations d'investissement
Séance du 25 novembre 2020	● Point d'avancement d'un projet de développement ● Présentation et approbation d'un projet de développement et de partenariat et de projets de cession ● Présentation de post-mortem d'une opération de redéveloppement
Séance du 16 décembre 2020	● Présentation et approbation de projets d'investissement et de cession ● Présentation de post-mortem d'une opération d'investissement

4.3.4 Rémunérations des mandataires sociaux

4.3.4.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires du 20 avril 2021 (Say on Pay ex-ante)

Dans le cadre du vote *ex-ante* prévu à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général, aux Directeurs Généraux Délégués ainsi qu'aux Administrateurs, fait l'objet de projets de résolutions (5^e, 6^e, 7^e et 8^e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021. Cette politique sera soumise au vote de l'Assemblée générale chaque année, et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération.

4.3.4.1.1 Politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration (5^e résolution)

4.3.4.1.1.1 Composition de la rémunération du Président du Conseil d'Administration

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio est uniquement composée d'une partie fixe (actuellement de 400 K€), répartie en un traitement annuel et l'avantage en nature constitué par sa voiture de fonction. Elle n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, ou de rémunération versée en actions de la société. Cette rémunération ne fait normalement pas l'objet de revalorisation en cours de mandat. Elle est restée identique depuis 2011, date depuis laquelle la société a connu un développement important.

Le Conseil s'assure qu'elle est en ligne avec les rémunérations des Présidents non exécutifs du SBF 120 et qu'elle respecte l'intérêt social de la société. Il se réserve la possibilité de la faire évoluer à l'occasion d'un nouveau mandat, en justifiant des raisons de son choix. Elle a vocation à rester inchangée pour la durée du mandat, sauf circonstances exceptionnelles.

Le Président du Conseil d'Administration bénéficie également du même régime de santé et de prévoyance que les salariés du groupe en France.

Il ne reçoit aucune autre rémunération allouée par la société ou ses filiales au titre de l'exercice de mandats.

Le Président du Conseil d'Administration ne dispose pas de contrat de travail et ne bénéficie :

- d'aucun élément de rémunération, indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles.

Il est rappelé en application des dispositions de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que le Président du Conseil d'Administration est désigné par le Conseil parmi ses membres, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'Administrateur fixée à quatre ans et prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Le Président est rééligible selon les mêmes modalités, étant précisé qu'au titre de son mandat d'Administrateur, il peut être révoqué à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

4.3.4.1.1.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération du Président du Conseil d'Administration

En application des dispositions de l'article 18 des statuts, le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, étant précisé qu'en application de l'article 19 du Règlement Intérieur du Conseil, le Comité des Rémunérations et des Nominations formule au Conseil des propositions quant à la rémunération du Président.

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio est fixée par le Conseil pour la durée de son mandat de quatre ans.

Sa rémunération a été initialement fixée à 400 K€ par le Conseil d'Administration le 31 janvier 2011, à l'occasion de la transformation de la société en société anonyme et de la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

À l'occasion des deuxième et troisième renouvellements de son mandat de Président, le Conseil d'Administration a approuvé le maintien de sa rémunération annuelle et décidé qu'il continuera à bénéficier des régimes de mutuelle santé et prévoyance du groupe.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 16 décembre 2020, étant précisé que cette politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modifications par rapport à celle précédemment arrêtée par le Conseil du 13 février 2020.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que :

- le processus de décision mis en place au sein de la société impliquant un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations comme mentionné ci-dessus, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts
- compte tenu de la structure de la rémunération du Président du Conseil d'Administration, la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société n'est pas applicable.

4.3.4.1.2 Politique de rémunération applicable au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués (6^e et 7^e résolutions)

4.3.4.1.2.1 Composition de la rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués

La rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués est composée des seuls éléments suivants, qui respectent l'intérêt social et contribuent à l'accomplissement de la stratégie de la société.

4.3.4.1.2.1 Partie fixe

Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil s'assurent régulièrement, au moyen de benchmarks réalisés sur les dirigeants des entreprises du SBF 80 et ceux des entreprises d'une capitalisation boursière équivalente à celle de Covivio, complétés par des études sectorielles françaises et européennes, que le montant de la rémunération fixe des dirigeants mandataires sociaux exécutifs se situe correctement dans le marché. En 2020, la rémunération fixe du Directeur Général était de 700 K€, et celle des 2 Directeurs Généraux Délégués était de 400 K€. Par principe, le Conseil s'attache à ne revoir cette rémunération qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles de responsabilités, ou des événements affectant l'entreprise.

4.3.4.1.2.2 Partie variable

S'agissant de la partie variable de la rémunération (bonus), le Comité des Rémunérations et des Nominations évalue les dirigeants mandataires sociaux exécutifs sur la base d'objectifs clairs, précis, chiffrables et opérationnels. Ces objectifs sont arrêtés chaque année, en février, par le Conseil d'Administration, sur la base des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ils sont déterminés en fonction du plan stratégique, du budget approuvé par le Conseil pour l'année en cours et des enjeux du moment de la société, contribuant ainsi à la stratégie commerciale et à la pérennité de la société.

Les bonus cible du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués équivalent à 100% de leur salaire fixe annuel.

Dans un souci de différenciation, de motivation et d'incitation à la surperformance, un *upside* pouvant atteindre 50% du bonus cible est prévu en cas de dépassement des objectifs fixés en début d'année. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, l'éventuelle partie *upside* du bonus est versée, le cas échéant, non pas en *cash* mais en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence au sein des effectifs trois ans après l'attribution.

Enfin, un système de « coupe-circuit » prévoit de ne verser aucun bonus dans l'hypothèse d'une dégradation significative des performances de la société au cours de l'exercice.

4.3.4.1.2.3 Prime exceptionnelle

Le système de part variable exposé ci-dessus exclut *a priori* le versement de toute prime exceptionnelle. Le Conseil d'Administration n'a ainsi versé aucune prime exceptionnelle aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs depuis le début de leurs mandats.

Un éventuel versement de prime exceptionnelle ne pourrait être prévu par le Conseil que dans l'hypothèse d'une situation exceptionnelle :

- ne rentrant pas dans le cadre des objectifs annuels stratégiques et opérationnels déterminés en début d'année

Jusqu'à l'attribution en février 2019 des actions de performance au titre de 2018, les conditions étaient les suivantes :

50%

Condition de présence et de performance par rapport au marché :

- Performance boursière globale de Covivio par rapport à l'indice EPRA « Eurozone », définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts
- Le nombre d'actions cible sera versé en cas de surperformance de 2 points par rapport à l'indice. Une surperformance de 5 points entraînera un versement de 110% de la cible (130% pour 20 points). Une performance égale à l'indice donnera lieu à l'attribution de 95% du nombre cible d'actions. Une sous-performance de 20 points entraînera l'annulation de 30% des actions cibles, et une sous-performance de 30 points annulera tout versement d'actions.

50%

Condition de présence et de performance interne non liée au marché :

- Le nombre d'actions de performance est pondéré par un coefficient correspondant à la moyenne des taux de réalisation des objectifs des bonus entre l'année d'attribution et l'année précédant la constatation de la réalisation de la condition de performance
- Ce taux de performance moyen sera appliqué au nombre cible d'actions.

- non prévisible au moment de la détermination des critères de la part variable annuelle
- structurante pour la société en termes de taille, de périmètre ou de stratégie.

En tout état de cause, cette prime exceptionnelle serait plafonnée à 50% du bonus cible du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

4.3.4.1.2.4 Intéressement Long Terme (ILT)

Les principes retenus pour l'attribution au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués des actions de performance sont les suivants :

- l'attribution d'actions, troisième composante de la rémunération, constitue un intéressement long terme, en complément du salaire fixe et de la part variable
- l'ILT au titre de l'année N est attribué après l'arrêté des comptes, au début de l'année N + 1
- ce décalage, proposé par le Comité des Rémunérations et des Nominations, permet de conditionner l'attribution des actions à l'obtention de résultats opérationnels et l'atteinte d'objectifs individuels, et de constater les performances au vu notamment de l'arrêté des comptes de l'exercice N
- le Comité des Rémunérations et des Nominations, en figeant cette période d'attribution annuelle des actions, éloigne tout effet d'aubaine lié à la volatilité éventuelle du cours de l'action.

Cet intéressement long terme vise, pour les attributaires de ces actions, les objectifs suivants :

- fidéliser : les actions ne sont définitivement attribuées qu'au terme de la période d'acquisition (de trois ans en règle générale), à condition d'être toujours présent dans la société
- motiver et impliquer : la valorisation des actions à long terme repose sur les performances de la société dans son secteur d'activité, qui se reflètent dans son cours de bourse
- aligner les intérêts des dirigeants mandataires sociaux exécutifs avec ceux des actionnaires : les actions ne sont définitivement attribuées qu'en cas de réalisation des critères de performance
- enfin, permettre aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs de constituer une épargne retraite, en l'absence de système de retraite surcomplémentaire dans la société.

L'ILT cible représente 40% de la rémunération globale du Directeur Général et 1/3 de la rémunération globale des Directeurs Généraux Délégués. En tout état de cause, il est plafonné à 150% du salaire fixe.

100% des actions attribuées sont soumises aux conditions de performance suivantes, analysées chacune sur la période de trois ans d'attribution des actions, étant entendu que le nombre d'actions définitivement attribuées ne pourra dépasser le nombre cible établi au moment de l'attribution.



La seconde condition a été modifiée par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, suite aux objections de certains *proxys advisors* et investisseurs, qui regrettaient la redondance entre les critères de l'ILT et ceux du bonus annuel. Elle a été remplacée, à compter de 2019, par des conditions de performance liées à des indicateurs financiers et à des objectifs en matière de RSE :

50%	<p>Condition de présence et de performance par rapport au marché :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Performance boursière globale de Covivio par rapport à l'indice EPRA « Eurozone », définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts ● Le nombre d'actions cible sera versé en cas de surperformance de 2 points par rapport à l'indice. Une surperformance de 5 points entraînera un versement de 110% de la cible (130% pour 20 points). Une performance égale à l'indice donnera lieu à l'attribution de 95% du nombre cible d'actions. Une sous-performance de 20 points entraînera l'annulation de 30% des actions cibles, et une sous-performance de 30 points annulera tout versement d'actions.
30%	<p>Condition de présence et de performance économique par rapport au marché</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 15% = Évolution relative de l'ANR/action Covivio vs EPRA hors UK (avec la même échelle que pour le TSR) ● 15% = Évolution relative de l'EPRA Earnings/action Covivio vs EPRA hors UK (avec la même échelle que pour le TSR).
20%	<p>Condition de présence et de performance extra-financière</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 10% = Objectif de verdissement du patrimoine : Exemple pour l'ILT 2019 : 50% des actions livrées si verdissement à fin 2022 entre 87% et 90%, 100% du nombre cible d'actions si 90%, 130% si 100% (linéaire entre les bornes) ● 5% = Baromètre Engagement Exemple pour l'ILT 2019 : découpage en 2 paquets : <ul style="list-style-type: none"> - 0% des actions si score global 2021 < 1/2 du score 2019, 25% si le score 2021 = 1/2 score 2019, 50% si le total 2021 = score 2019, 65% si le score 2021 = score 2019 + 5 pts - Objectifs spécifiques sur le score de l'Allemagne, selon la même logique de calcul ● 5% = Féminisation des équipes : Exemple pour l'ILT 2019 : scoring interne établi par le Conseil (30% féminisation du Comex, 30 pts féminisation des CODIR pays, 20% féminisation du management, 20% index égalité), et avec une note en 2019 de 56/100 : <ul style="list-style-type: none"> - 0% d'actions livrées si score 2022 < 56 - 100% si score 2022 = 70 - 130% si score 2022 > 85 (calcul linéaire entre les bornes)

Les objectifs chiffrés de performance extra-financière seront amenés à évoluer ou être adaptés au fil des années, en fonction de leur avancement, afin de s'assurer d'une progression continue. Une fois atteints, ils pourront être remplacés par d'autres objectifs.

Ces conditions combinent des performances externes et internes qui assurent aux actionnaires :

- que la rétribution long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs est directement liée à la performance boursière de Covivio
- qu'elle est aussi liée aux performances opérationnelles de la société et aux performances RSE.

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués prennent l'engagement formel de ne pas recourir à des opérations de couverture de leur risque lié à la détention d'actions Covivio.

En cas de départ contraint (ce qui exclut le cas de la démission), le Conseil peut être amené, dans certaines circonstances, à maintenir tout ou partie des actions de performance en cours de période d'attribution. Cette possibilité ne pourra s'exercer que dans l'hypothèse d'un départ correspondant à la qualification de *good leaver*, ce qui exclut notamment tout départ lié à un motif fautif. Par ailleurs, dans cette situation, le Conseil procédera à un examen de l'atteinte à date des critères de performance, pour déterminer la quotité d'actions éventuellement maintenues.

À titre indicatif, le nombre d'actions de performance attribuées au titre de 2020 au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués a représenté 18% de l'ensemble des actions attribuées au sein du groupe.

Il est enfin précisé que, depuis 2008, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, a mis fin aux plans d'attribution d'options de souscription, qui étaient auparavant déployés en parallèle des plans d'attribution d'actions gratuites.

4.3.4.1.2.1.5 Autres avantages

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués bénéficient par ailleurs :

- d'un véhicule de fonction
- du même régime de santé et de prévoyance que les salariés du groupe en France, avec la même participation employeur
- d'une assurance perte de mandat souscrite auprès de la GSC.

4.3.4.1.2.1.6 Indemnités à verser en fin de mandat

En contrepartie de l'abandon sans indemnités de leur contrat de travail, le Conseil d'Administration a mis en place une indemnité de fin de mandat pour le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués.

Les indemnités de Christophe Kullmann et Olivier Estève ont été approuvées par le Conseil d'Administration du 21 novembre 2018, et par les actionnaires à l'occasion de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2019, à l'occasion des votes sur les 6^e et 7^e résolutions. L'indemnité de fin de mandat de Dominique Ozanne a été approuvée par le Conseil d'Administration du 14 février 2018 et par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 19 avril 2018, à l'occasion du vote sur la 5^e résolution.

Cette indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint, ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance.

(i) Montant théorique de l'indemnité

Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, étant entendu que le système de rémunération actuel exclut le versement de bonus exceptionnel. Ce montant est plafonné à 24 mois de rémunération globale (fixe + bonus).

(ii) Critères de performance

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants :

- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR EPRA de Covivio est inférieure de 25% à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée. De plus, pour Christophe Kullmann et Olivier Estève, le Conseil d'Administration a introduit un critère de non-versement de l'indemnité en cas de baisse dans l'absolu de l'ANR de Covivio de 50% ou plus durant la période de trois ans précédant la cessation de fonctions
- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. Les critères d'attribution du bonus cible sont revus chaque année par le Comité des Rémunérations et des Nominations, assis sur des objectifs opérationnels et stratégiques ambitieux. Leur atteinte est évaluée en fonction d'une grille de critères précis. Si la moyenne de l'atteinte des objectifs sur les trois dernières années est inférieure à 80%, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère n'est pas versée. Dans le cas contraire, le montant de l'indemnité théorique sera ajusté de la moyenne des coefficients d'atteinte des trois dernières parts variables.

En tout état de cause, si le dépassement d'une des deux fractions de l'indemnité peut compenser une éventuelle décote de l'autre fraction, le montant total de l'indemnité de fin de mandat est plafonné à deux ans de rémunération totale. Cette règle de plafond s'applique à l'ensemble des indemnités de départ et inclut toute autre indemnité versée à un autre titre au moment de la cessation du mandat, étant précisé que le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne bénéficient pas de rémunération de Covivio autre que celle versée au titre de leur mandat social.

La détermination des critères de performance énoncés ci-dessus permettra au Conseil, le cas échéant, de refléter dans le montant d'une indemnité de départ, la performance objective et réelle du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués. Les objectifs conditionnant le versement de la part variable étant eux-mêmes liés aux performances opérationnelles et à la mise en œuvre de la stratégie, l'indemnité versée ne pourrait être que proportionnelle aux résultats obtenus, répondant ainsi pleinement aux exigences des recommandations formulées par le Code Afep-Medef.

Ces engagements ne prévoient pas de conditions de résiliation.

4.3.4.1.2.17 Rémunération allouée au titre de l'exercice de mandats d'Administrateur ou de membre du Conseil de Surveillance

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne perçoivent pas de rémunérations liées à leur éventuelle participation au Conseil d'Administration de la société ainsi qu'au Conseil d'Administration ou de Surveillance des filiales du groupe.

4.3.4.1.2.18 Régimes de retraite supplémentaires

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne bénéficient pas de régime de retraite à cotisations définies ou à prestations définies.

4.3.4.1.2.19 Contrat de travail

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne bénéficient pas de contrat de travail.

En application de la recommandation de l'Afep-Medef qui dispose que : « lorsqu'un dirigeant devient mandataire social de l'entreprise, il est recommandé de mettre fin au contrat de travail qui le lie à la société, soit par rupture conventionnelle, soit par démission », le contrat de travail de Christophe Kullmann a été rompu, d'un commun accord entre Covivio et lui-même, le 26 novembre 2008, sans versement d'indemnités.

Christophe Kullmann bénéficie depuis cette date d'une assurance perte de mandat type GSC.

Il bénéficie par ailleurs d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement groupe.

De la même façon, il a été mis fin au contrat de travail d'Olivier Estève, Directeur Général Délégué, le 1^{er} novembre 2012, sans versement d'indemnités, et à celui de Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué, le 1^{er} mars 2018. Ils bénéficient aussi, depuis cette date, d'une assurance perte de mandat type GSC, ainsi que d'une assurance complémentaire mutuelle groupe couvrant les dépenses de santé. Ils ne bénéficient pas de l'accord d'intéressement groupe.

4.3.4.1.2.10 Indemnité de non-concurrence

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne bénéficient pas d'indemnité relative à une clause de non-concurrence.

4.3.4.1.2.11 Prime de recrutement (Welcome bonus ou Golden hello)

Covivio n'a jamais versé de prime de recrutement à un Directeur Général ou un Directeur Général Délégué. Si la situation devait se présenter, le Conseil veillerait à ce que cette prime soit calibrée de façon à couvrir les pertes occasionnées par le dirigeant recruté à raison du départ de son employeur précédent.

4.3.4.1.2.12 Obligation de conservation des actions

Le Code Afep-Medef préconise que le Conseil définisse une obligation de conservation, pour ces derniers, des actions attribuées gratuitement, suffisamment contraignante pour permettre une réelle prise en compte des performances de la société à long terme. Le Conseil d'Administration de Covivio a fixé une obligation de détention de 50% des actions de performance pendant toute la durée du mandat, jusqu'à ce qu'ils détiennent en actions l'équivalent de deux ans de rémunération fixe. Au-delà de ce seuil, ils retrouvent la liberté de céder des actions.

4.3.4.1.2.13 Clause de « clawback »

Il n'existe pas, dans la politique de rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, de clause dite de « clawback », obligeant le mandataire social à restituer des sommes déjà perçues pour une raison donnée.

Il est rappelé en application des dispositions de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que le Directeur Général est désigné par le Conseil d'Administration qui fixe la durée de son mandat et est rééligible et révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Par ailleurs, les Directeurs Généraux Délégués sont nommés sur proposition du Directeur Général par le Conseil d'Administration. Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général.

Christophe Kullmann, Olivier Estève et Dominique Ozanne ont été nommés dans leurs fonctions respectives pour une durée de quatre années.



4.3.4.1.2.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués

La politique de rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués est déterminée par le Conseil d'Administration, sur la base des travaux et propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ce dernier s'est réuni à deux reprises en 2020, pour notamment s'assurer de la conformité de cette politique avec les principes énoncés par les dernières évolutions du Code de gouvernement d'entreprise Afep-Medef.

Il est rappelé que le Comité des Rémunérations et des Nominations formule au Conseil des propositions quant à la rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables), en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise, et en contrôlant l'application annuelle de ces règles.

Le Comité et le Conseil s'attachent en particulier à suivre les orientations suivantes :

- la rémunération est appréhendée de façon exhaustive au travers de trois composantes principales : partie fixe, partie variable, attribution d'actions de performance, les avantages en nature étant essentiellement composée de la mise à disposition d'une voiture de fonction et la prise en charge de l'assurance perte de mandat.

Les principes fondateurs recherchés sont :

- un équilibre entre les différentes composantes court terme et long terme, fixe et variable
- une rémunération correctement située dans le marché et de nature à fidéliser
- des outils simples, lisibles pour le marché et les actionnaires
- un lien fort entre rémunération et performances opérationnelles
- une partie variable fondée sur des critères de performance objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires, comprenant à la fois une incitation à la surperformance et un système de « coupe-circuit » qui sanctionnerait une dégradation des indicateurs clés de la société
- un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme
- une évolution en cohérence globale avec celle des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société.

Le Comité et le Conseil s'appuient sur des benchmarks et études générales et sectorielles, aux seules fins de vérifier que le positionnement des rémunérations globales reste cohérent avec le marché.

L'ensemble des conditions et éléments de rémunération alloués à Christophe Kullmann et Olivier Estève, proposés par le Comité des Rémunérations et des Nominations, a été arrêté le 21 novembre 2018 par le Conseil d'Administration à l'occasion du renouvellement de leur mandat respectif de Directeur Général et Directeur Général Délégué pour une durée de quatre ans à compter du 1^{er} janvier 2019.

Les conditions et éléments de rémunération de Dominique Ozanne, proposés par le Comité des Rémunérations et des Nominations, ont été arrêtés le 14 février 2018 par le Conseil d'Administration au terme de sa nomination en qualité de Directeur Général Délégué pour une durée de quatre ans.

Les éléments de rémunération ont fait l'objet de communiqués publiés sur le site Internet de la société, en date du 15 février 2018 pour Dominique Ozanne, et du 26 novembre 2018 pour Christophe Kullmann et Olivier Estève.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 16 décembre 2020.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que le processus de décision mis en place au sein de la société impliquant un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations comme mentionné ci-dessus, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts.

À l'occasion du vote *say on pay* ex-post lors de l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020, une opposition relative (approbation à 85%) s'est manifestée sur la résolution liée à la rémunération 2019 du Directeur Général. L'analyse effectuée par le Comité des Rémunérations et des Nominations a permis de relever en particulier que certains actionnaires ont estimé que l'échelle d'évaluation des critères boursiers et économiques (TSR, EPRA Earnings et ANR) de l'ILT n'était pas suffisamment pénalisante en cas de sous-performance relative. Après en avoir débattu, le Comité et le Conseil ont estimé qu'il convenait de conserver cette échelle d'évaluation, pour les raisons suivantes :

- la politique de rémunération du Directeur Général (et des Directeurs Généraux Délégués) entend rester simple et lisible
- elle repose ainsi exclusivement sur 3 composantes : le salaire fixe, le bonus annuel, l'ILT. Le Directeur Général ne bénéficie pas de contrat de travail, ni de retraite surcomplémentaire, ni de clause de non-concurrence, ni de prime exceptionnelle, ni de bonus différé, etc.. Il perçoit de surcroît, le cas échéant, la partie *upside* de son bonus non pas en *cash* mais en actions gratuites livrées 3 ans plus tard, sous condition de présence
- l'équilibre recherché pour cette politique de rémunération est à la fois de **rémunérer la performance**, mais également d'assurer une **réten**tion des dirigeants et leur **alignement d'intérêts avec les actionnaires**
- le critère d'attribution de l'ILT est donc calibré pour rémunérer la performance : il faut par exemple surperformer de 2 points le marché pour percevoir 100% des actions attribuées. Une performance équivalente au marché aboutit à une décote de 5% du nombre d'actions attribuées. La sous-performance est également sanctionnée : une sous-performance de 20 points entraînerait ainsi l'annulation de 30% des actions cibles, et une sous-performance de 30 points annulerait tout versement d'actions
- en revanche, une échelle d'attribution qui priverait totalement les dirigeants mandataires sociaux exécutifs des actions attribuées dès la moindre sous-performance annulerait en tout ou partie le pouvoir de rétention de l'ILT.

Par ailleurs, l'augmentation du poids relatif de l'ILT par rapport aux autres composantes de la rémunération du Directeur Général répond à un objectif d'alignement long terme avec les intérêts des actionnaires.

4.3.4.1.3 Politique de rémunération applicable aux Administrateurs (8^e résolution)

4.3.4.1.3.1 Composition de la rémunération des Administrateurs

La rémunération des Administrateurs, mandataires sociaux non exécutifs selon le Code Afep-Medef, est composée d'une partie fixe et d'une partie variable. La somme annuelle fixée par l'Assemblée générale correspondant au montant global alloué à la rémunération des membres du Conseil d'Administration est de 800 000 €.

Les critères de répartition et les conditions financières de la rémunération sont les suivants :

- la partie fixe est allouée annuellement à chaque Administrateur selon la fonction exercée au sein du Conseil d'Administration et, le cas échéant, des comités et
- la partie variable est calculée à partir de montants forfaitaires par réunion, permettant de tenir compte de la participation effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil et de ses comités.

Au sein du Conseil d'Administration

- Part fixe/Administrateur/an : 6 000 €.
- Dotation complémentaire au Président/an : 4 000 €.
- Part variable d'assiduité/Administrateur : 4 000 €/séance.

Au sein des Comités spécialisés

- Part fixe/membre/an : 3 000 €.
- Dotation complémentaire au Président du Comité d'Audit/an : 17 000 €.
- Dotation complémentaire au Président du Comité des Rémunérations et des Nominations/an : 7 000 €.
- Dotation complémentaire au Président du Comité Stratégique et des Investissements/an : 3 000 €.
- Part variable d'assiduité/membre :
 - membres du Comité Stratégique et des Investissements et du Comité des Rémunérations et des Nominations : 2 000 €/séance
 - membres du Comité d'Audit : 3 000 €/séance.

La part variable de la rémunération des Administrateurs est prépondérante car elle représente 72% du total de la rémunération qui leur est allouée en 2020.

Il est précisé les éléments suivants :

- la part variable est versée même en cas de participation à une réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication
- à la suite de sa nomination et/ou de sa démission, l'Administrateur perçoit la part fixe de sa rémunération au *pro rata temporis* sur l'exercice
- il n'est pas alloué de rémunération supplémentaire au profit des Administrateurs non-résidents
- aucun montant de rémunération n'est retenu pour absence aux réunions du Conseil et des Comités
- dans l'hypothèse où le Conseil se réunit à plusieurs reprises le même jour, notamment le jour de l'Assemblée générale, les participations des Administrateurs à ces réunions ne comptent que pour une
- le montant versé à chaque Administrateur est, le cas échéant, abaissé d'un même pourcentage de telle façon que le montant global versé reste dans l'enveloppe maximale fixée par l'Assemblée générale

- les prélèvements fiscaux et sociaux sont acquittés directement par la société auprès de l'Administration fiscale.
- afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil d'Administration sont invités à détenir, dans la seconde année de leur nomination, un nombre d'actions Covivio d'une valeur équivalent à environ une année de rémunération.

L'Administrateur qui exerce un mandat de Président du Conseil d'Administration ou de Directeur Général au titre duquel il est rémunéré ne reçoit pas de rémunération supplémentaire à raison de son mandat d'Administrateur.

Conformément aux dispositions statutaires et celles du Règlement Intérieur, les Administrateurs et les Censeurs ont droit au remboursement, sur justificatifs, des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées en vue d'assister aux réunions du Conseil et des Comités.

La politique de rémunération applicable aux Administrateurs ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles ou, pour la société, de demander la restitution de la rémunération variable. Elle ne prévoit pas non plus de périodes de report éventuelles ni de critères de performance.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que les Administrateurs ne bénéficient :

- d'aucune rémunération en actions
- d'aucun élément de rémunération, indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celle-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La rémunération allouée aux Administrateurs rétribue leur participation aux travaux du Conseil d'Administration et des comités institués en son sein, ainsi que leur responsabilité encourue dans le contrôle de la société. Elle a pour objectif d'attirer et de fidéliser des professionnels de qualité, capables de maintenir l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société. Cette rémunération peut être suspendue lorsque le Conseil d'Administration n'est pas composé conformément au premier alinéa de l'article L. 225-18-1 du Code de commerce (proportion de femmes inférieure à 40%) en application des dispositions de l'article L. 22-10-3 dudit Code.

La durée des mandats d'Administrateurs est sauf exception de quatre années prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Les Administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions statutaires relatives à la limite d'âge. Les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

4.3.4.1.3.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération des Administrateurs

La politique de rémunération des Administrateurs, y compris les modalités de répartition de la rémunération définies à l'article 10 du Règlement Intérieur du Conseil, est arrêtée, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, par le Conseil d'Administration, qui détermine le montant global maximum de la rémunération à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.



Le montant annuel maximal de l'enveloppe est autorisé par l'Assemblée générale.

Il est précisé que le Conseil d'Administration attribue aux Censeurs une quote-part de la rémunération qui lui est allouée par l'Assemblée générale, selon les mêmes modalités de répartition.

L'Assemblée générale mixte du 19 avril 2018 a alloué au Conseil d'Administration une somme totale annuelle brute maximale de 800 000 € pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de sa part.

Les modalités de répartition de cette rémunération aux Administrateurs actuellement en vigueur à ce jour ont été adoptées par le Conseil d'Administration du 14 février 2018.

Le montant de l'enveloppe annuelle autorisé par l'Assemblée générale et les modalités de répartition arrêtées par le Conseil d'Administration sont revus avec l'appui du Comité des Rémunérations et des Nominations en cas de changements significatifs survenus au sein de la société et/ou du marché à l'aide de la réalisation de benchmarks.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant aux Administrateurs ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 16 décembre 2020, étant précisé que cette politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modifications par rapport à celle précédemment arrêtée par le Conseil du 13 février 2020.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que :

- le processus de décision mis en place au sein de la société impliquant un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations comme mentionné ci-dessus, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts
- compte tenu de la structure de la rémunération des Administrateurs, la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société n'est pas applicable.

4.3.4.2 Mise en œuvre de la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (Say on Pay ex-post dit « global »)

Dans le cadre du vote sur le Say on Pay ex-post dit « global » prévu à l'article L. 22-10-34 I. du Code de commerce, les informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce font l'objet d'un projet de résolution (9^e résolution) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021.

4.3.4.2.1 Rémunération versée et/ou attribuée aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020

4.3.4.2.1.1 Informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce relatives à la rémunération versée et/ou attribuée aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Il est précisé qu'aucun dirigeant mandataire social exécutif n'a bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 de rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation de Covivio au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

4.3.4.2.1.1.1 Partie fixe

Le 21 novembre 2018, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat de Christophe Kullmann pour quatre ans, et de porter sa rémunération fixe, à compter du 1^{er} janvier 2019, à 700 K€. Cette rémunération est restée inchangée en 2020 et restera inchangée en 2021.

De la même façon, le 21 novembre 2018, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat d'Olivier Estève pour quatre ans, et de porter sa rémunération fixe à 400 K€. Cette rémunération est restée inchangée en 2020 et restera inchangée en 2021.

Enfin, la rémunération fixe de Dominique Ozanne a été déterminée par le Conseil d'Administration du 14 février 2018. Elle s'est appliquée pour les deux premières années de son mandat. Le Conseil du 13 février 2020 a décidé de la revaloriser à 400 K€ (base annuelle, appliquée à compter de mars 2020, sans modification de la structure de rémunération), pour les raisons développées dans le document d'enregistrement universel 2019 (au 4.3.2.2.1.1.). Elle restera inchangée en 2021.

La proportion relative de la rémunération fixe représente en 2020 :

- 34% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 41% de la rémunération totale d'Olivier Estève
- 42% de la rémunération totale de Dominique Ozanne.

4.3.4.2.1.1.2 Partie variable

Il est rappelé que les bonus cible du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués équivalent à 100% de leur salaire fixe annuel.

Pour l'exercice 2020, le « coupe-circuit » était fondé sur un seuil de *Loan To Value* (LTV) dont le non-respect aurait entraîné le non-versement du bonus.

Pour 2020, les critères d'attribution de la partie variable de la rémunération du Directeur Général étaient liés :

- pour 80% à des objectifs quantitatifs
- pour 20% à des objectifs qualitatifs.

Le 10 février 2021, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations avait instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le 1^{er} dirigeant de l'entreprise est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations, puis le Conseil, ont décidé de ne pas réviser les objectifs déterminés en début d'année, y compris malgré les circonstances exceptionnelles vécues en 2020 dans le contexte de crise mondiale. Par exemple, l'objectif de résultats (EPRA Earnings) communiqué au marché en février 2020 (5,40 € par action) a fait l'objet d'un retrait de guidance en mars puis d'une communication révisée en juillet 2020. Pour autant, c'est bien l'objectif initial qui a été conservé pour l'examen de l'atteinte des critères du bonus 2020, et non l'objectif révisé. Cette décision s'est appliquée sur l'ensemble des critères, ce qui explique la baisse significative du bonus 2020 par rapport au bonus 2019 (- 43%).

Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

	Directeur Général : Christophe Kullmann Légende : Objectif/réalisations	(en K€)			Bonus attribué		
		% du bonus	Min.	Cible	Maxi	(en % de la cible) (en K€)	
Quantitatif = 80% du variable	EPRA Earnings/action : objectif de 5,40 €/action (<i>guidance communiquée en 02/2020</i>), upside de 150% si 5,80 €/action, downside 50% si < 5,00 € Réalisation = 4,21 €/action	30%	0	210	315	0%	0
	ANR EPRA/action : 101,4 €/action pour une cible à 106,6 €	20%	0	140	210	48%	67
Qualitatif = 20% du variable	Renforcement dans les Grandes Métropoles Européennes 1,8 Md€ d'investissements en 2020, dont acquisition Godewind (1,1 Md€) et portefeuille ROCO en hôtellerie (248 M€ en PdG) Concentration en GME = + 2 pts, à 94% À fin 2020, 91% portefeuille dans les <i>Top European Cities</i> et <i>Top business districts</i> Sur 2020, + 6 pts d'exposition à l'Allemagne						
	Renforcement sur les Bureaux en Allemagne Acquisition de Godewind pour 1,1 Md€ Avancement du projet Alexanderplatz et partage du projet à 45%	30%	0	210	315	125%	263
	Rechargement du pipeline de projets de développement 335 M€ d'investissements en 2020 dans le pipeline, dont 75 M€ d'acquisitions de terrain Succès dans l'appel d'offre Porta Romana (investissement foncier de 91 M€) + 500 M€ de pipeline en 2021, concentré à 96% dans les centre-villes, avec potentiel de création de valeur > 30%						
	Bonne dynamique de l'équipe de direction et rétention des talents Gestion efficace des équipes Covivio durant la crise Turnover démission < 2019 Renforcement du Comex avec une fonction dédiée à l'approche Risques						
	Mise en route de la stratégie IT et digitale Implémentation en cours de SAP en Europe, selon le calendrier prévu Poursuite de l'harmonisation en cours des process et outils au niveau européen : poursuite du projet Move to Cloud, déploiement de Salesforce et de l'appli Mon Building sur l'Italie						
	Management des équipes Allemandes Refonte de l'équipe de direction et accompagnement du nouveau CEO Allemagne	20%	0	140	210	120%	168
	Poursuite du renforcement de la client centricity Renforcement de la complémentarité entre offre flex et bail : succès précommercialisation immeuble Gobelins (4 500 m ²) Questionnaire Satisfaction Client = Fairest Landlord dans Focus Money survey 2020, avec rating very good dans les 6 catégories, score > 75/100 en Bureaux France Lancement de l'offre All in One						
	Raison d'être : lancement de la Fondation et du Comité des Parties Prenantes Lancement des travaux du Comité des Parties Prenantes en 2020 Création en 2020 de la Fondation Covivio et lancement du <i>sourcing</i> de projets						
TOTAL		100%	0	700	1 050	71%	498

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 17 février 2021, que le bonus 2021 soit versé à hauteur de **71%** de la cible, soit un montant de **498 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021, il sera versé en *cash*.

Ce bonus 2020 fait ressortir une **baisse de - 43%** par rapport au bonus 2019, bien plus significative que celle du résultat 2020 de Covivio, en baisse de - 15% en M€ et - 21% par action. Cette baisse du bonus est également sensiblement plus élevée que celle affectant l'ensemble des équipes de Covivio (- 9% en moyenne pour les équipes) et les dirigeants (- 20% à - 30%).

Le bonus 2020 d'Olivier Estève a été calculé :

- à 80% sur des objectifs quantitatifs
- à 20% sur des critères qualitatifs.

Le 17 février 2021, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations a instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le Directeur Général Délégué est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé.

Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

Comme pour le Directeur Général, le Comité des Rémunérations et des Nominations, puis le Conseil, ont décidé de ne pas réviser les objectifs déterminés en début d'année, y compris malgré les circonstances exceptionnelles vécues en 2020 dans le contexte de crise mondiale. Par exemple, l'objectif de résultats (EPRA Earnings) communiqué au marché en février 2020 (5,40 € par action) a fait l'objet d'un retrait de guidance en mars puis d'une communication révisée en juillet 2020. Pour autant, c'est bien l'objectif initial qui a été conservé pour l'examen de l'atteinte des critères du bonus 2020, et non l'objectif révisé. Cette décision s'est appliquée sur l'ensemble des critères, ce qui explique la baisse significative du bonus 2020 par rapport au bonus 2019 (- 51%).

		(en K€)				Réal	
Directeur Général Délégué : Olivier Estève Légende : Objectif : réalisations		% du bonus	Min.	Cible	Maxi	(en% de la cible)	(en K€)
Quantitatif = 80% du variable	EPRA Earnings/action : objectif de 5,40 €/action (guidance communiquée en 02/2020), upside de 150% si 5,80 €/action, downside 50% si < 5,00 € Réalisation = 4,21 €/action	30%	0	120	180	0%	0
	ANR EPRA/action : 101,4 €/action pour une cible à 106,6 €	20%	0	80	120	48%	39
	Suivi des projets de développement et rechargement du pipeline 335 M€ d'investissements dans le pipeline, dont 75 M€ pour l'acquisition de terrains 9 livraisons (91 000 m ²) pour 359 M€ et 19,5 M€ de création de valeur Partage du projet Alexanderplatz à 45% Lancement des projets de transformation de bureaux en logements : Meudon, Bordeaux Lac, Le Raincy, etc..	30%	0	120	180	76%	91
	Accélération sur les Bureaux en Allemagne Acquisition de Godewind pour 1,1 Md€ Commercialisation 72 500 m ² de nouvelles locations/182 000 m ² de renouvellements, +0,7% de revenus locatifs Bureau France à périmètre constant Wellio Précommercialisation Gobelins (Paris 5°, 4 500 m ²) EBITDA en hausse à 5,7 M€						
Qualitatif = 20% du variable	Contribution à la réflexion stratégique Participation active à la préparation du Conseil dédié à la stratégie Renforcement du rayonnement externe de Covivio Exposition médiatique avec position d'expert pendant la crise + développement de l'image servicielle de Covivio Intégration nouveau Directeur du développement Accompagnement réussi dans la prise du poste et refonte de l'organisation Synergies entre équipes Développement Commercialisation, Wellio et Opérations Réorganisation de la commercialisation et de l'offre Wellio (lancement offre <i>All in One</i>) Mise en place d'un Comité de suivi stratégique et opérationnel Contribution significative à la réalisation du plan de ventes 2020 : 871 M€, avec marge de +8% Fonctionnement transverse des équipes européennes (notamment sur Alexanderplatz) Animation du projet avec toutes les parties prenantes : avancement dans l'obtention du PC, du financement, et négociation du partage Contribution au bon fonctionnement de la DG et du Comex Covivio Forte implication pendant la crise, notamment à la présidence du CSE	20%	0	80	120	140%	112
TOTAL		100%	0	400	600	60%	242

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 17 février 2021, que le bonus soit versé à hauteur de **60%** de la cible, soit un montant de **242 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021, il sera versé en cash.

Ce bonus 2020 fait ressortir une baisse de **- 51%** par rapport au bonus 2019, bien plus significative que celle du résultat 2020 de Covivio, en baisse de - 15% en M€ et - 21% par action. Cette baisse du bonus est également sensiblement plus élevée que celle affectant l'ensemble des équipes de Covivio (- 9% en moyenne pour les équipes) et les dirigeants (- 20% à - 30%).

Le bonus 2019 de Dominique Ozanne a été calculé :

- à 80% sur des objectifs quantitatifs
- à 20% sur des critères qualitatifs.

Le 10 février 2021, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations

a instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le Directeur Général Délégué est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé.

Comme pour le Directeur Général, le Comité des Rémunérations et des Nominations, puis le Conseil, ont décidé de ne pas réviser les objectifs déterminés en début d'année, y compris malgré les circonstances exceptionnelles vécues en 2020 dans le contexte de crise mondiale. Par exemple, l'objectif de résultats (EPRA Earnings) communiqué au marché en février 2020 (5,40 € par action) a fait l'objet d'un retrait de guidance en mars puis d'une communication révisée en juillet 2020. Pour autant, c'est bien l'objectif initial qui a été conservé pour l'examen de l'atteinte des critères du bonus 2020, et non l'objectif révisé. Cette décision s'est appliquée sur l'ensemble des critères, ce qui explique la baisse significative du bonus 2020 par rapport au bonus 2019 (53%).

Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

	Directeur Général Délégué : Dominique Ozanne Légende : Objectif : réalisations	(en K€)			Réel		
		% du bonus	Min.	Cible	Maxi	(en% de la cible) (en K€)	
Quantitatif = 80% du variable	EPRA Earnings/action : objectif de 5,40 €/action <i>(guidance communiquée en 02/2020), upside de 150% si 5,80 €/action, downside 50% si < 5,00 €</i> Réalisation = 4,21 €/action	30%	0	120	180	0%	0
	ANR EPRA/action : 101,4 €/action pour une cible à 106,6 €	20%	0	80	120	48%	39
	Cessions Hôtellerie 174 M€ de cessions d'actifs non stratégiques						
	Investissements Achat d'un portefeuille paneuropéen de 575 M€ (à 100%), permettant de pénétrer de nouveaux marchés européens : Italie, République Tchèque, Hongrie	30%	0	120	180	46%	55
	Indicateurs Covivio Hotels : ANR et EPRA Earnings Objectifs non atteints						
	Verdissement du patrimoine 71,7% du patrimoine à fin 2020 = +14,9 pts en intégrant le portefeuille UK						
Qualitatif = 20% du variable	Contribution à la réflexion stratégique du groupe Participation active à la préparation du Conseil dédié à la stratégie, et, pour le secteur de l'hôtellerie, screening du patrimoine au regard des analyses de reprise						
	Renforcement du rayonnement externe de Covivio Intense couverture presse et réseau, avec positionnement d'expert sur le secteur hôtelier durant la crise						
	Contribution à la mise en œuvre de la feuille de route digitale : outils hôtels, Salesforce Implication active au projet ONE (SAP) et au développement de Salesforce, refonte réussie des outils de gestion de l'activité Franchises	20%	0	80	120	140%	112
	Apport dans projets transverses (Alexanderplatz,..) Forte implication sur Alexanderplatz (cession interne de terrain)						
	Contribution au bon fonctionnement de la DG et le Comex Covivio Forte implication pendant la crise						
TOTAL		100%	0	400	600	51%	206

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 13 février 2020, que le bonus soit versé à hauteur de **51%** de la cible. En montant, cette part variable est de **206 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021, elle sera versée en cash.

Ce bonus 2020 fait ressortir une baisse de **- 53%** par rapport au bonus 2019, bien plus significative que celle du résultat 2020 de Covivio, en baisse de - 15% en M€ et - 21% par action. Cette baisse du bonus est également sensiblement plus élevée que celle affectant l'ensemble des équipes de Covivio (- 9% en moyenne pour les équipes) et les dirigeants (- 20% à - 30%).

La proportion relative de la rémunération variable représente :

- 23% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 22% de la rémunération totale d'Olivier Estève
- 20% de la rémunération totale de Dominique Ozanne.

4.3.4.2.1.1.3 Intéressement Long Terme

L'ILT 2020 a été attribué le 17 février 2021 en application de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale.

Le nombre d'actions attribuées est le suivant :

- Christophe Kullmann : 30 333 actions de performance, soit potentiellement au maximum 0,03% du capital
- Olivier Estève : 13 046 actions de performance, soit potentiellement au maximum 0,01% du capital
- Dominique Ozanne : 13 046 actions de performance, soit potentiellement au maximum 0,01% du capital.

Ces attributions ont été réalisées dans le respect de la politique de rémunération approuvée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 22 avril 2020, consistant à attribuer un montant global, traduit ensuite en nombre d'actions, en tenant compte de la valorisation réalisée par un expert indépendant. Le cours de l'action a contribué à attribuer en février 2021 un nombre d'actions en augmentation par rapport à celui attribué en février 2020. La permanence au fil des années de la méthode et du calendrier d'attribution permet toutefois de prévenir sur la durée tout effet d'aubaine pour les mandataires sociaux. À titre

d'illustration, le calcul du nombre d'actions pour l'ILT 2019 a été réalisé en février 2020 sur la base d'un niveau de cours historiquement haut. De surcroît, le maintien d'une permanence de méthode est cohérent avec la détermination des bonus 2020, nettement en baisse par rapport à 2019, et également calculés selon la méthodologie validée par les actionnaires en février 2020, non modifiée ni adaptée en raison de la crise.

Par ailleurs, le 10 février 2021, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné l'atteinte des critères de performance fixés pour les actions attribuées en février 2018 au titre de 2017, et a en particulier constaté que le critère de performance boursière de Covivio a été atteint à 73,1%, et que les taux d'atteinte des objectifs sur la période ont été atteints à 111% pour Christophe Kullmann, 97% pour Olivier Estève et 98% pour Dominique Ozanne. En conséquence, les actions de performance attribuées en février 2018 ont été partiellement livrées en février 2021 aux bénéficiaires :

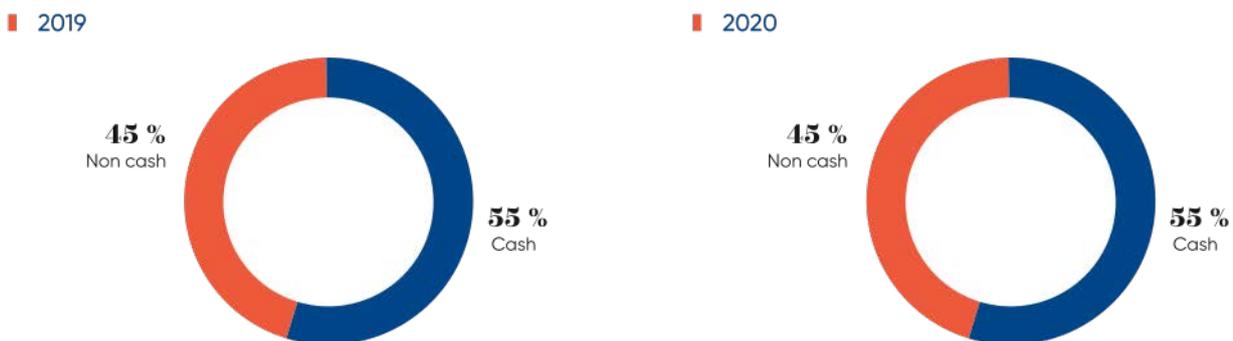
- 11 946 actions pour Christophe Kullmann, soit 91,9% des 13 000 actions attribuées
- 6 791 actions pour Olivier Estève, soit 84,9% des 8 000 actions attribuées
- 5 989 actions pour Dominique Ozanne, soit 85,6% des 7 000 actions attribuées.

Par ailleurs, les actions gratuites attribuées au titre de l'*upside* du bonus 2017 ont été livrées en février 2021, soit 2 877 actions pour Christophe Kullmann et 896 actions pour Olivier Estève.

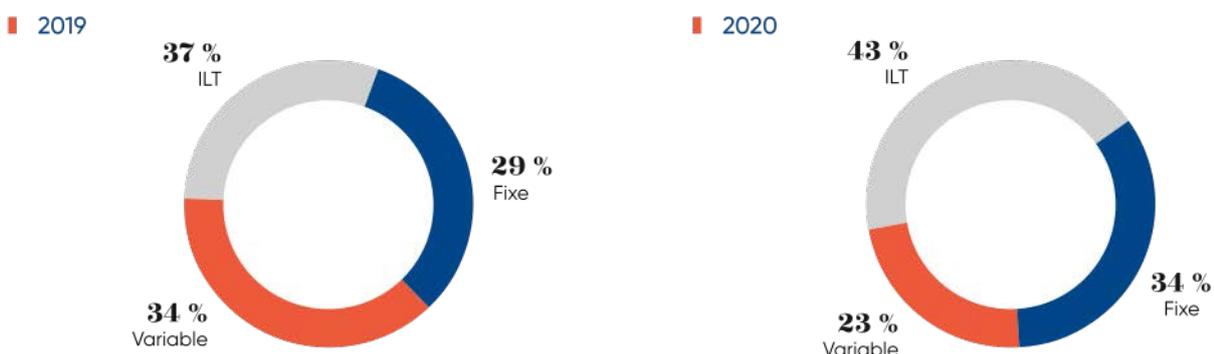
Il est enfin rappelé qu'il n'existe pas de plan d'attribution d'options de souscription.

Au final, la rémunération 2020 de Christophe Kullmann est en baisse de 15% par rapport à 2019, sous l'effet de la baisse significative du bonus (- 43%).

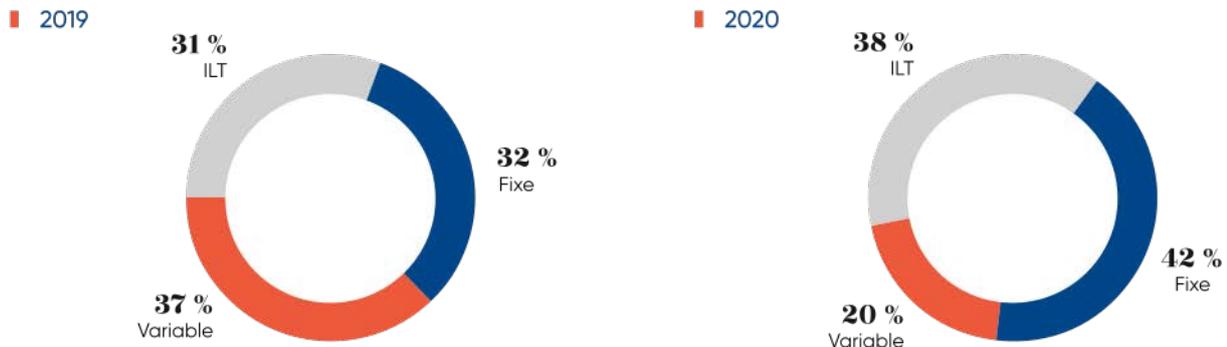
Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2019 à 2020.



L'évolution du *mix Fixe/Variable/ILT* entre 2019 et 2020 montre ci-dessous que 66% de la rémunération du Directeur Général est soumise à des conditions de performance.



L'évolution du mix Fixe/Variable/ILT entre 2019 et 2020 montre ci-dessous que 58% de la rémunération de Dominique Ozanne est soumise à des conditions de performance.



4.3.4.2.1.1.4 Indemnités à verser en fin de mandat

Il est rappelé que, suite aux abandons, sans indemnités, de leur contrat de travail, lequel prévoyait le versement d'une indemnité de fin de contrat en cas de départ contraint, le Conseil d'Administration a proposé de mettre en place une indemnité de fin de mandat pour Christophe Kullmann, Directeur Général, et Olivier Estève et Dominique Ozanne, Directeurs Généraux Délégués.

Cette indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance.

Les modalités et montant théorique de l'indemnité sont présentées au paragraphe 4.3.4.1.2.1.6. relatif à la composition de la rémunération du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués au titre de leur politique de rémunération.

Le montant total de l'indemnité de fin de mandat susceptible d'être versé est plafonné à deux ans de rémunération totale (fixe + part variable), soit une estimation à date, sur la base de la seule année 2020 :

- 2 396 K€ pour Christophe Kullmann
- 1 284 K€ pour Olivier Estève et
- 1 198 K€ pour Dominique Ozanne.

Les indemnités de fin de mandat de Christophe Kullmann et d'Olivier Estève ont été approuvées par le Conseil d'Administration du 21 novembre 2018 et votées par les actionnaires lors de

l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2019, par le vote des 6^e et 7^e résolutions. L'indemnité de fin de mandat de Dominique Ozanne a été approuvée par le Conseil d'Administration du 14 février 2018 et par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 19 avril 2018, à l'occasion du vote sur la 5^e résolution.

Le montant et les conditions d'octroi de ces indemnités ont fait l'objet de communiqués publiés sur le site Internet de la société, en date du 15 février 2018 (pour Dominique Ozanne) et du 26 novembre 2018 (pour Christophe Kullmann et Olivier Estève).

4.3.4.2.1.2 Tableaux récapitulatifs sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et les tableaux ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2020 à Christophe Kullmann (Directeur Général) ainsi qu'à Olivier Estève et Dominique Ozanne (Directeurs Généraux Délégués)
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa dernière version révisée
- respectent les recommandations de l'AMF n° 2012-02 mise à jour le 3 décembre 2019 sur le « gouvernement d'entreprise et rémunération des dirigeants des sociétés se référant au Code Afep-Medef – Présentation consolidée des recommandations contenues dans les rapports annuels de l'AMF » et n° 2021-02 relative au guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels (les « **Recommandations AMF** »).

Tableau 1 – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2019		2020	
	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montant versés en 2019	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montant versés en 2020
Christophe KULLMANN : Directeur Général				
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	1 606 969	1 556 969	1 238 376	1 610 376
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées	0	0	0	0
Valorisation des actions attribuées (détaillées au tableau 6) **	930 000	601 125	930 000	930 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	2 536 969	2 158 094	2 168 376	2 540 376

* L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N + 1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

** La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2019		2020	
	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montants versés en 2019	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montants versés en 2020
Christophe KULLMANN : Directeur Général				
Rémunération fixe	700 000	700 000	700 000	700 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	870 000	820 000	498 000	870 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance GSC, check-up)	36 969	36 969	40 376	40 376
TOTAL	1 606 969	1 556 969	1 238 376	1 610 376

(1) Le variable dû au titre de 2019, de 870 K€, est constitué de 700 K€ versés en cash sur 2020 et de 2 340 actions gratuites attribuées en 2020.

Le variable dû au titre de 2020, de 498 K€, sera versé en cash sur 2021, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 20 avril 2021.

Tableau 1 – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2019		2020	
	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montant versés en 2019	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montant versés en 2020
Olivier ESTEVE : Directeur Général Délégué				
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	936 552	816 552	683 926	939 926
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance (détaillées au tableau 6) **	400 000	360 675	400 000	400 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	1 336 552	1 177 227	1 083 926	1 339 926

* L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N + 1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

** La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2019		2020	
	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montant versés en 2019	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montant versés en 2020
Olivier ESTEVE : Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe	400 000	400 000	400 000	400 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	498 000	378 000	242 000	498 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction & assurance GSC, check-up)	38 552	38 552	41 926	41 926
TOTAL	936 552	816 552	683 926	939 926

(1) Le variable dû au titre de 2019, de 498 K€, est constitué de 400 K€ versés en cash sur 2020 et de 1 349 actions gratuites attribuées en 2020.
Le variable dû au titre de 2020, de 242 K€, sera versé en cash sur 2021, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 20 avril 2021.

Tableau 1 * – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2019		2020	
	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montant versés en 2019	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montant versés en 2020
Dominique Ozanne : Directeur Général Délégué				
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	814 220	811 220	643 326	875 326
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance (détaillées au tableau 6) **	360 000	360 675	400 000	360 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	1 174 220	1 171 895	1 043 326	1 235 326

* L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N + 1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

** La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2019		2020	
	Montants attribués au titre de l'année 2019	Montant versés en 2019	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montant versés en 2020
Dominique Ozanne : Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe	360 000	360 000	393 000	393 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	438 000	435 000	206 000	438 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance GSC)	16 220	16 220	44 326	44 326
TOTAL	814 220	811 220	643 326	875 326

(1) Le variable dû au titre de 2019, de 438 K€, est constitué de 360 K€ versés en cash sur 2020 et de 1 074 actions gratuites attribuées en 2020.
Le variable dû au titre de 2020, de 206 K€, sera versés en cash sur 2021, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 20 avril 2021.

Tableau 4 – Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant	néant		
Olivier ESTEVE	néant	néant	néant	néant		
Dominique OZANNE	néant	néant	néant	néant		

Tableau 5 – Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant
Olivier ESTEVE	néant	néant	néant
Dominique Ozanne	néant	néant	néant

Tableau 6 – Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice *	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés ⁽¹⁾	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Christophe KULLMANN	13/02/2020	16 370	56,81 €	13/02/2023	13/02/2023	<ul style="list-style-type: none"> ● - 50% = performance boursière relative par rapport à l'EPRA ● - 30% = critères économiques relatifs (évolution EPRA Earnings et ANR) vs EPRA ● - 20% = critères RSE
Christophe KULLMANN	13/02/2020	2 340**	72,63 €	13/02/2023	13/02/2023	
Olivier ESTEVE	13/02/2020	7 041	56,81 €	13/02/2023	13/02/2023	
Olivier ESTEVE	13/02/2020	1 349**	72,63 €	13/02/2023	13/02/2023	
Dominique OZANNE	13/02/2020	6 337	56,81 €	13/02/2023	13/02/2023	
Dominique OZANNE	13/02/2020	1 074**	72,63 €	13/02/2023	13/02/2023	

* Au titre de l'année N-1

** Partie upside du bonus, versée en actions sans conditions de performance

(1) Valeur de l'action calculée par un expert indépendant

Tableau 7 – Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Date d'acquisition
Christophe KULLMANN	15/02/2017	18 859	Condition de présence + de performance boursière relative (1/2) et de réalisation des objectifs (1/2)	15/02/2020
Olivier ESTEVE	15/02/2017	10 814		15/02/2020
Dominique OZANNE	22/11/2017	40	Condition de présence	22/11/2020

Tableau 9 – Historique des attributions d'actions de performance
Information sur les actions de performance

	Plan 3 du 27 avril 2016	Plan 1 & 2 du 27 avril 2016	Plan 3 du 27 avril 2016	Plan 3 du 27 avril 2016	Plan du 23 novembre 2016	Plan du 15 février 2017	Plan du 22 novembre 2017	Plan 2 du 22 novembre 2017
Date de l'Assemblée générale	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016
Date du Conseil d'Administration	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	23/11/2016	15/02/2017	22/11/2017	22/11/2017
Nombre total d'actions attribuées gratuitement dont le nombre attribué à :	31 491	59 410	47 500	15 000	58 145	37 923	65 130	27 900
Jean LAURENT	0	0	0	0	0	0	0	0
Christophe KULLMANN	17 184	0	0	0	0	18 859	0	0
Olivier ESTEVE	9 307	0	0	0	0	10 814	0	0
Dominique OZANNE								
Date d'acquisition des actions France	27/02/2019	27/11/2018	27/04/2020	27/04/2019	23/11/2019	15/02/2020	22/11/2020	22/11/2019
Date de fin de période de conservation France	27/02/2019	27/11/2018	27/04/2020	/	/	/	/	/
Date d'acquisition des actions Allemagne/Italie/Espagne	27/02/2019	27/11/2018	27/04/2020	27/04/2019	23/11/2019	15/02/2020	22/11/2020	/
Date de fin de période de conservation Allemagne/Italie/Espagne	/	/	/	/	/	/	/	/
Conditions de performance	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Présence	Plan rétention, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	3 critères de performance	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Présence	Présence
nombre d'actions acquises au 31/12/2020	31 491	50 416	45 000	15 000	50 345	37 923	56 180	27 900
Nombre d'actions annulées ou caduque	0	8 994	2 500	0	7 800	0	8 950	0
Actions attribuées gratuitement restantes en cours d'acquisition en fin d'exercice	0	0	0	0	0	0	0	0

Plan du 14 février 2018	Plan du 14 février 2018	Plan du 21 novembre 2018	Plan du 20 février 2019	Plan du 21 novembre 2019	Plan du 13 février 2020	Plan du 13 février 2020	Plan du 13 février 2020	Plan du 16 décembre 2020	Plan du 16 décembre 2020	Plan du 16 décembre 2020
27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019
14/02/2018	14/02/2018	21/11/2018	20/02/2019	21/11/2019	13/02/2020	13/02/2020	13/02/2020	16/12/2020	16/12/2020	16/12/2020
40 523	104 000	79 680	42 208	70 930	41 511	43 500	4 340	19 500	6 020	71 805
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15 877	0	0	15 985	0	18 710	0	0	0	0	0
8 896	0	0	7 785	0	8 390	0	0	0	0	0
7 000	0	0	8 688	0	7 411	0	0	0	0	0
14/02/2021	14/02/2022	21/11/2021	20/02/2022	21/11/2022	13/02/2023	13/02/2024	N/A	16/12/2024	16/12/2023	16/12/2023
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
14/02/2021	14/02/2022	21/11/2021	20/02/2022	21/11/2022	13/02/2023	13/02/2024	13/02/2023	16/12/2024	N/A	16/12/2023
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d'atteinte des objectifs annuels individuels	Plan rétention, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d'atteinte des objectifs annuels individuels	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d'atteinte des objectifs annuels individuels	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, 30% liés à la performance relative de l'ANR et l'EPRA Earnings vs EPRA et 20% sur des critères RSE	Plan rétention, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d'atteinte des objectifs annuels individuels	Présence	Plan de rétention Présence	Présence	Présence
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	22 000	6 430	0	2 250	0					
40 523	82 000	73 250	42 208	68 680	41 511	43 500	4 340	19 500	6 020	71 805

Tableau 11

Dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Christophe KULLMANN Directeur Général Début du mandat : 01/01/2019 Fin du mandat : 31/12/2022		x		x	x			x
Olivier ESTEVE Directeur Général Délégué Début du mandat : 01/01/2019 Fin du mandat : 31/12/2022		x		x	x			x
Dominique OZANNE Directeur Général Délégué Début du mandat : 14/02/2018 Fin du mandat : 31/12/2021		x		x	x			x

4.3.4.2.1.3 Ratio d'équité

Les données relatives aux 6° et 7° du I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, qui sont présentées ci-après, ont été calculées en pleine application des lignes directrices actualisées par l'Afep en février 2021.

La rémunération retenue pour les dirigeants est calculée à partir des **éléments versés ou attribués** au cours de l'exercice N, sur une base brute. Elle correspond à la rémunération affichée chaque année dans les tableaux de synthèse des rémunérations présentés dans le document d'enregistrement universel et soumise au vote des actionnaires : fixe, bonus annuel, ILT, avantages en nature.

Afin de présenter le panel le plus large possible, les effectifs pris en compte pour le calcul du ratio sont d'une part 100% des effectifs de la société (lignes société Covivio), d'autre part 100% des effectifs français du Groupe (sur la ligne UES Covivio). Ont été retenus pour le calcul d'une année tous les salariés présents sur l'exercice complet, à l'exception des alternants et des stagiaires. Les salariés à temps partiels ont été considérés sur une base temps plein. Les éléments de rémunération retenus sont : fixe, bonus, actions gratuites ou actions de performance (valorisées selon la même méthode que pour les mandataires), avantages en nature, participation et intéressement.

Tableau des ratios au titre du I. 6° et 7° de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

Informations sur la rémunération des mandataires sociaux	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
Rémunération du Président du Conseil d'Administration : Jean Laurent	448 000	446 000	440 592	400 000	400 000
Évolution (en %) de la rémunération du Président du Conseil d'Administration	- 0,4%	- 0,4%	- 1,2%	- 9,2%	0,0%
Rémunération du Directeur Général : Christophe Kullmann	2 059 636	2 085 213	2 049 611	2 158 594	2 540 376
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général	0,5%	1,2%	- 1,7%	5,3%	17,7%
Rémunération du Directeur Général Délégué : Olivier Estève	1 161 788	1 211 026	1 181 118	1 177 627	1 339 926
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général Délégué	8,5%	4,2%	- 2,5%	- 0,3%	13,8%
Rémunération du Directeur Général Délégué : Dominique Ozanne	N/A	N/A	1 095 510	1 171 895	1 235 326
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général	N/A	N/A	N/A	7,0%	5,4%
Informations sur le périmètre de la société cotée : Covivio					
Rémunération moyenne des salariés	100 070	111 938	107 783	97 882	107 832
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	0,7%	11,9%	- 3,7%	- 9,2%	10,2%
Ratio Jean Laurent par rapport à la rémunération moyenne des salariés	4,5	4,0	4,1	4,1	3,7
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 1,2%	- 11,0%	2,6%	0,0%	- 9,2%
Ratio Jean Laurent par rapport à la rémunération médiane des salariés	6,0	5,8	5,7	5,5	5,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 1,3%	- 3,2%	- 2,0%	- 3,9%	- 9,2%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération moyenne des salariés	20,6	18,6	19,0	22,1	23,6
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 0,3%	- 9,5%	2,1%	16,0%	6,8%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération médiane des salariés	27,8	27,3	26,6	29,7	31,7
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 0,4%	- 1,5%	- 2,5%	11,5%	6,8%

Informations sur la rémunération des mandataires sociaux	Exercice 2016	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération moyenne des salariés	11,6	10,8	11,0	12,0	12,4
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	7,7%	- 6,8%	1,3%	9,8%	3,3%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération médiane des salariés	15,7	15,9	15,4	16,2	16,7
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	7,5%	1,4%	- 3,3%	5,5%	3,3%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération moyenne des salariés	N/A	N/A	10,2	12,0	11,5
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	N/A	N/A	N/A	17,8%	- 4,3%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération médiane des salariés	N/A	N/A	14,2	16,1	15,4
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	N/A	N/A	N/A	13,2%	- 4,3%
Informations complémentaires sur le périmètre élargi : UES Covivio					
Rémunération moyenne des salariés	97 309	103 650	106 533	96 202	106 310
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	4,6%	6,5%	2,8%	- 9,7%	10,5%
Ratio Jean Laurent par rapport à la rémunération moyenne des salariés	4,6	4,3	4,1	4,2	3,8
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 4,8%	- 6,5%	- 3,9%	0,5%	- 9,5%
Ratio Jean Laurent par rapport à la rémunération médiane des salariés	6,3	5,8	5,7	5,4	5,0
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 6,1%	- 6,5%	- 2,0%	- 6,4%	- 6,9%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération moyenne des salariés	21,2	20,1	19,2	22,4	23,9
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 3,9%	- 5,0%	- 4,4%	16,6%	6,5%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération médiane des salariés	28,7	27,3	26,6	28,9	31,7
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	- 5,2%	- 4,9%	- 2,5%	8,5%	9,5%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération moyenne des salariés	11,9	11,7	11,1	12,2	12,6
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	3,7%	- 2,1%	- 5,1%	10,4%	3,0%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération médiane des salariés	16,2	15,9	15,4	15,8	16,7
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	2,3%	- 2,1%	- 3,3%	2,8%	5,9%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération moyenne des salariés	N/A	N/A	10,3	12,2	11,6
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	N/A	N/A	N/A	18,5%	- 4,6%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération médiane des salariés	N/A	N/A	14,2	15,7	15,4
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	N/A	N/A	N/A	10,2%	- 1,9%
Performance de la société					
ANR EPRA (€ par action)	86,8	94,5	99,7	105,8	101,4
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	9,3%	8,9%	5,5%	6,1%	- 4,2%
EPRA Earnings (€ par action)	4,86	4,86	5,08	5,31	4,21
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	5,9%	0,0%	4,5%	4,5%	- 20,7%
Dividende (€ par action)	4,40	4,50	4,60	4,80	3,60
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	2,3%	2,3%	2,2%	4,3%	- 25,0%
Patrimoine (Md€ 100%)	19,2	21,2	22,8	24,0	25,7
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	8,6%	9,9%	7,8%	5,3%	7,1%
Revenus nets (Md€ 100%)	856,2	856,2	964,4	980,7	816,1
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	3,3%	0,0%	12,6%	1,7%	- 16,8%



4.3.4.2.2 Rémunération versée et/ou attribuée aux mandataires sociaux non exécutifs sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020

4.3.4.2.2.1 Informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

4.3.4.2.2.1.1 Informations relatives au Président du Conseil d'Administration

Conformément à la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration approuvée à 99,85% par l'Assemblée générale mixte des actionnaires le 22 avril 2020 dans le cadre de la 6^e résolution, la rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio, dont le rôle est présenté au 4.3.2.2.1. ci-dessus, a été fixée le 17 avril 2019 par le Conseil pour la durée de son nouveau mandat de quatre ans, à un montant global fixe de 400 K€. Cette rémunération n'a pas fait l'objet de revalorisation par rapport à celle du mandat précédent. Elle est donc restée inchangée depuis 2011.

Cette rémunération fixe n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, de rémunération allouée à raison de son mandat d'Administrateur ou de rémunération versée en actions de la société.

En 2020, cette rémunération de 400 K€ s'est décomposée ainsi :

- 391 K€ de rémunération fixe
- 9 K€ d'avantages en nature (voiture de fonction).

Il est précisé que le Président du Conseil d'Administration n'a bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

- d'aucun élément variable ou exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager
- d'aucune rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation de Covivio au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

La proportion relative de la rémunération fixe représente donc 100% de la rémunération totale.

Les données relatives aux 6^e et 7^e du I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sont présentées au paragraphe 4.3.4.2.1.3. ci-dessus.

4.3.4.2.2.1.2 Informations relatives aux Administrateurs

Conformément à la politique de rémunération applicable aux Administrateurs présentée ci-dessus, il a été versé par la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 aux membres du Conseil d'Administration (en ce inclus les Censeurs) pour leur participation aux travaux de celui-ci et des Comités spécialisés institués en son sein, une rémunération totale brute de 565 250 € dont la répartition est indiquée aux paragraphes 4.3.4.2.2.2. et 4.3.4.4. ci-dessous, étant précisé que la rémunération attachée à la participation des Administrateurs et Censeurs aux réunions du Conseil d'Administration les 4 avril, 18 juin et 25 novembre 2020, tenues dans le cadre de la gestion de la crise, a fait l'objet d'un don versé par Covivio à sa Fondation.

Le montant brut moyen de la rémunération allouée par membre du Conseil d'Administration, établi sur la base de l'ensemble des mandataires sociaux (en ce inclus les Censeurs) ayant perçu une rémunération au titre de l'exercice 2020, s'élève à 40 375 €.

La rémunération versée aux membres du Conseil d'Administration personnes physiques résidant fiscalement en France a donné lieu à l'application d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8% et à des prélèvements sociaux de 17,2%, soit un prélèvement total de 30%, représentant en 2020 une somme de 64 275 €.

La rémunération versée aux membres du Conseil d'Administration (en ce inclus les Censeurs) personnes physiques ne résidant pas fiscalement en France a donné lieu à l'application d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8%, représentant en 2020 une somme de 34 688 €.

Ces prélèvements, d'un montant total de 98 963 €, ont été acquittés directement par la société auprès de l'Administration fiscale.

Il est précisé que :

- Jean Laurent et Christophe Kullmann ne perçoivent pas de rémunération au titre de l'exercice de leur mandat d'Administrateur
- que la société Predica, représentée par Jérôme Grivet, a renoncé depuis le 1^{er} janvier 2019 à l'intégralité de sa rémunération à raison de son mandat d'Administrateur de Covivio et de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, et des comités de ces derniers
- que la société ACM Vie, Administrateur de Covivio, est également membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, et a perçu en rémunération de l'exercice de ce mandat, un montant brut de 3 500 € versé par Covivio Hotels.

Il est rappelé que les Administrateurs n'ont bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

- d'aucun élément exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager.

La proportion relative de la rémunération fixe représente 28% de la rémunération totale.

Le Conseil d'Administration de la société, avec une proportion de femmes de 40%, est conforme aux dispositions des articles L. 225-69-1 et L. 22-10-21 du Code de commerce.

4.3.4.2.2.2 Tableaux récapitulatifs sur la rémunération des mandataires sociaux non exécutifs établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et les tableaux ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2020 à Jean Laurent (Président du Conseil d'Administration) ainsi qu'à chaque Administrateur, en leur qualité de mandataires sociaux non exécutifs
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa version révisée de janvier 2020 et aux Recommandations AMF.

Tableau 3 – Tableau sur les rémunérations des mandataires sociaux non exécutifs versées et/ou attribuées par la société et les entreprises comprises dans son périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce – Nomenclature du Code Afep-Medef

Mandataires sociaux non exécutif	Exercice clos le 31 décembre 2019		Exercice clos le 31 décembre 2020	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Jean Laurent				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres rémunérations	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €
Total	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €
Leonardo Del Vecchio				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	34 000 €	34 000 €	30 000 €	30 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	34 000 €	34 000 €	30 000 €	30 000 €
ACM Vie représentée par Catherine Allonas Barthe jusqu'au 30 novembre 2020 puis par Stéphanie de Kerdrel ⁽¹⁾				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	37 000 €	37 000 €	43 000 €	43 000 €
Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 100 €	3 100 €	3 500 €	3 500 €
Total	40 100 €	40 100 €	46 500 €	46 500 €
Romolo Bardin				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	48 000 €	48 000 €	52 000 €	52 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	48 000 €	48 000 €	52 000 €	52 000 €
Jean-Luc Biamonti				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	58 666 €	58 666 €	66 000 €	66 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	58 666 €	58 666 €	66 000 €	66 000 €
Covéa Coopérations représentée par Laurent Tollié jusqu'au 30 novembre 2020 puis par Olivier Le Borgne ⁽¹⁾				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	27 000 €	27 000 €	37 000 €	37 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	27 000 €	27 000 €	37 000 €	37 000 €
Christian Delaire				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	28 000 €	28 000 €	42 000 €	42 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	28 000 €	28 000 €	42 000 €	42 000 €
Sigrid Duhamel				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	34 000 €	34 000 €	28 000 €	28 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	34 000 €	34 000 €	28 000 €	28 000 €
Alix d'Ocagne				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	0 €	0 €	21 250 €	21 250 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	0 €	0 €	21 250 €	21 250 €
Sylvie Ouziel				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	35 000 €	35 000 €	38 000 €	38 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	35 000 €	35 000 €	38 000 €	38 000 €

Mandataires sociaux non exécutif	Exercice clos le 31 décembre 2019		Exercice clos le 31 décembre 2020	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Olivier Piani				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	24 000 €	24 000 €	37 000 €	37 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	24 000 €	24 000 €	37 000 €	37 000 €
Predica représentée par Jérôme Grivet				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	0 €	0 €	0 €	0 €
Patricia Savin				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	38 000 €	38 000 €	42 000 €	42 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	38 000 €	38 000 €	42 000 €	42 000 €
Catherine Soubie				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	37 667 €	37 667 €	44 000 €	44 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	37 667 €	37 667 €	44 000 €	44 000 €
TOTAL	851 100 €	851 100 €	883 750 €	883 750 €

(i) La rémunération a été versée à la société et non à son représentant permanent.

4.3.4.3 Rémunération versée et/ou attribuée au Président du Conseil d'Administration et aux membres de la Direction Générale au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (Say on Pay ex-post dit « individuel »)

Dans le cadre du vote sur le Say on Pay ex-post dit « individuel » prévu à l'article L. 22-10-34 II. du Code de commerce, les 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 2020 ou attribués au titre du même exercice, au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués de la société font l'objet de projets de résolution distincts (10^e, 11^e, 12^e et 13^e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021.

4.3.4.3.1 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Jean Laurent en sa qualité de Président du Conseil d'Administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (10^e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	391 K€ versés en 2020	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 17 avril 2019. Elle restera inchangée en 2021.
Rémunération variable annuelle	0 €	Sans objet
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	0 €	Sans objet
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 K€	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	9 K€	Ce montant comprend un véhicule de fonction.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés	Montant soumis au vote	Présentation
Indemnité de départ	0 €	Sans objet
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

4.3.4.3.2 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Christophe Kullmann en sa qualité de Directeur Général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (11^e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	700 K€ versés en 2020	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 1 ^{er} janvier 2019. Elle restera inchangée en 2021.
Rémunération variable annuelle	498 K€	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un <i>upside</i> pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2020 décrit au 4.3.4.2.1.1.2. du document d'enregistrement universel 2020, le Conseil a arrêté un bonus représentant 71% de la cible. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021 des éléments de rémunération de Christophe Kullmann.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	930 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 4.3.4.2.1.1.3. du document d'enregistrement universel 2020.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 K€	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	40 K€	Ce montant comprend un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat et la prise en charge d'un check-up médical.



Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés	Montant soumis au vote	Présentation
Indemnité de départ	0 €	<p>Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale (salaire fixe et part variable), augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise.</p> <p>Le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions ● 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. <p>L'indemnité potentielle telle que décrite ci-dessus (et détaillée aux 4.3.4.1.2.1.6. et 4.3.4.2.1.1.4. du document d'enregistrement universel 2020) ne serait versée qu'en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie, ce qui exclut les cas où le Directeur Général quitterait à son initiative la société, changerait de fonctions au sein du groupe ou aurait la possibilité de faire valoir ses droits à la retraite à brève échéance.</p> <p>Elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 21 novembre 2018 et votée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2019, par le vote de la 6^e résolution.</p>
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

4.3.4.3.3 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Olivier Estève en sa qualité de Directeur Général Délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (12^e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	400 K€ versés en 2020	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 1 ^{er} janvier 2019. Elle restera inchangée en 2021.
Rémunération variable annuelle	242 K€	<p>La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un <i>upside</i> pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution.</p> <p>À la suite de l'examen des performances 2020 décrit au 4.3.4.2.1.1.2. du document d'enregistrement d'universel 2020, le Conseil a arrêté un bonus 2020 représentant 60% de la cible.</p> <p>Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021 des éléments de rémunération d'Olivier Estève.</p>
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	400 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 4.3.4.2.1.1.3. du document d'enregistrement universel 2020.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 €	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	42 K€	Ce montant comprend un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat et la prise en charge d'un check-up médical.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés	Montant soumis au vote	Présentation
Indemnité de départ	0 €	Cette indemnité potentielle prévoit exactement les mêmes dispositions que celle du Directeur Général, décrite ci-dessus et aux 4.3.4.1.2.1.6. et 4.3.4.2.1.1.4. du document d'enregistrement universel 2020. Elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 21 novembre 2018 et votée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2019, par le vote de la 7 ^e résolution.
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

4.3.4.3.4 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Dominique Ozanne en sa qualité de Directeur Général Délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (13^e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	393 K€ versés en 2020	Le Conseil du 13 février 2020 a décidé de revaloriser à 400 K€ (base annuelle, appliquée à compter de mars 2020) la rémunération fixe de Dominique Ozanne (cf. Document d'enregistrement universel 2019 (au 4.3.2.2.1.1.1)). Elle restera inchangée en 2021.
Rémunération variable annuelle	206 K€	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un <i>upside</i> pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2020 décrit au 4.3.4.2.1.1.2. du document d'enregistrement universel 2020, le Conseil a arrêté un bonus 2020 représentant 51% de la cible. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021 des éléments de rémunération de Dominique Ozanne.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	400 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 4.3.4.2.1.1.3. du document d'enregistrement universel 2020.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 €	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	44 K€	Ce montant comprend un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés

	Montant soumis au vote	Présentation
Indemnité de départ	0 €	Cette indemnité potentielle prévoit quasi intégralement les mêmes dispositions que celle du Directeur Général, décrite ci-dessus et aux 4.3.4.1.2.1.6. et 4.3.4.2.1.1.4. du document d'enregistrement universel 2020. Elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 14 février 2018 puis par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 19 avril 2018, par le vote de la 5 ^e résolution.
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

4.3.4.4 Rémunération versée et/ou attribuée aux Censeurs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Censeurs	Exercice clos le 31 décembre 2019		Exercice clos le 31 décembre 2020	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Sergio Erede				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de Censeur de Covivio	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	42 000 €	42 000 €	42 000 €	42 000 €
Ariberto Fassati				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de Censeur de Covivio	22 000 €	22 000 €	43 000 €	43 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	22 000 €	22 000 €	43 000 €	43 000 €
TOTAL	64 000 €	64 000 €	85 000 €	85 000 €

4.3.5 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales et synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

4.3.5.1 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales

La participation des actionnaires aux Assemblées Générales est régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Ces modalités sont décrites à l'article 22 des statuts de la société qui figure *in extenso* au point 5.2.1.16. du document d'enregistrement universel, étant précisé que Covivio a maintenu, au terme de son Assemblée générale du 17 avril 2015, le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut participer à l'Assemblée générale.

Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales ordinaires et au nu-proprétaire dans les Assemblées Générales extraordinaires.

Conformément à l'article R. 22-10-28 du Code de commerce, le droit de participer pour tout actionnaire à l'Assemblée ou de s'y faire représenter est subordonné à l'inscription en compte de ses titres soit en son nom, soit au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris (*record date*), soit dans les comptes de titres nominatifs tenus pour la société par son mandataire, BNP Paribas Securities Services, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

L'inscription des actions dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité doit être constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier, le cas échéant par voie électronique dans les conditions prévues à l'article R. 225-61 du Code de commerce, en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour le compte de l'actionnaire représenté par l'intermédiaire inscrit.

Un modèle d'attestation de participation, figurant en annexe du Guide Méthodologique du traitement des votes en Assemblée générale publié le 30 janvier 2020 par l'Association Française des Professionnels des Titres (AFTI), a été exclusivement établi pour les besoins de l'article R. 22-10-28 II (dernière phrase) du Code de commerce en cas de non-réception par l'actionnaire de sa carte d'admission.

La *record date* de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021 est fixée au vendredi 16 avril 2021.

En conséquence, la date à laquelle l'action doit être négociée pour donner notamment droit à participer à l'Assemblée générale (*ex date*) est fixée au jeudi 15 avril 2021 (soit en France J-5 avant l'Assemblée générale).

L'actionnaire dispose de trois moyens pour exercer son droit de vote :

- assister personnellement à l'Assemblée générale en demandant une carte d'admission
- utiliser un formulaire de vote par correspondance ou par procuration, qui lui offre la possibilité de choisir l'une des trois options suivantes :
 - donner pouvoir au Président de l'Assemblée générale : celui-ci émettra alors en son nom un vote favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par le Conseil d'Administration et un vote défavorable à l'adoption de tous les autres projets
 - voter par correspondance en suivant les instructions de vote mentionnées
 - donner procuration à toute autre personne physique ou morale de son choix assistant à l'Assemblée générale en inscrivant les coordonnées de cette personne
- voter par Internet avant la tenue de l'Assemblée générale au travers d'un site Internet dédié et sécurisé appelé Votaccess.

En application des nouvelles dispositions légales et réglementaires, les abstentions ne sont plus comptabilisées comme des votes opposés aux résolutions mises en voix. Elles sont désormais, au même titre que les votes blancs ou nuls, exclues du décompte des voix exprimées par les actionnaires présents ou représentés.

Le formulaire de vote unique par correspondance ou par procuration, mis à jour de ces nouvelles dispositions légales et réglementaires, est également disponible sur le site Internet de la société.

À l'issue de chaque Assemblée générale, la société publie sur son site Internet un compte rendu de celle-ci comprenant notamment les résultats de vote de chacune des résolutions présentées aux actionnaires.

4.3.5.2 Synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

L'Assemblée générale consent régulièrement au Conseil d'Administration des autorisations financières pour augmenter le capital social de la société par l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 3° du Code de commerce, la synthèse de ces délégations en cours de validité accordées par les Assemblées Générales des actionnaires des 17 avril 2019 et 22 avril 2020 dans le domaine des augmentations de capital et l'utilisation qui en a été faite en 2020 et postérieurement à la clôture sont présentées ci-après.



Date de l'Assemblée générale	Description de la délégation conférée	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation	
17 avril 2019 Trentième résolution	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, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre. Plafond fixé à 1% du capital social au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.	38 mois Expiration le 17/06/2022	2020 : Attribution gratuite de 186 676 actions	2021 : Attribution gratuite de 61 675 actions
22 avril 2020 Vingt et unième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 26 000 000 €.	26 mois Expiration le 22/06/2022		Néant
22 avril 2020 Vingt-troisième résolution	Délégation de compétence consentie 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 droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 65 000 000 €. Plafond nominal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances fixé à 750 000 000 € (correspondant au plafond global de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de ladite délégation et de celles conférées au titre des 24 ^e , 25 ^e et 26 ^e résolutions).	26 mois Expiration le 22/06/2022		Néant
22 avril 2020 Vingt-quatrième résolution	Délégation de compétence consentie 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 droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 26 000 000 €. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 750 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 23 ^e résolution).	26 mois Expiration le 22/06/2022		Néant
22 avril 2020 Vingt-cinquième résolution	Délégation de compétence consentie 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 droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, dans la limite de 10% du capital de la société (plafond nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de ladite délégation et de celle conférée au titre de la 26 ^e résolution). Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 750 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 23 ^e résolution).	26 mois Expiration le 22/06/2022		Néant
22 avril 2020 Vingt-sixième résolution	Délégation de compétence consentie 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, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans la limite de 10% du capital social (s'impute sur le plafond nominal global des augmentations de capital fixé à la 25 ^e résolution). Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 750 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 23 ^e résolution).	26 mois Expiration le 22/06/2022		Néant
22 avril 2020 Vingt-septième résolution	Délégation de compétence consentie 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 adhérent à un plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 500 000 €.	26 mois Expiration le 22/06/2022		Néant

4.3.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sont exposés ci-après.

4.3.6.1 Structure du capital de la société

La structure du capital est présentée aux points 5.3.2. et 5.3.3. du document d'enregistrement universel.

4.3.6.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce

L'article 8-1 des statuts prévoit une obligation de déclaration à la société de tout franchissement de seuil de 1% du capital et des droits de vote de celle-ci ou d'un quelconque multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils légaux et réglementaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de 2 ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 1% du capital social.

L'article 8-2 des statuts de la société prévoit (i) pour les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital social et (ii) pour les actionnaires détenant indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « SOCIMI ») au moins égal à celui visé à l'article 9-3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009, et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale des actionnaires de la société, un plafonnement des droits de vote au dixième du nombre d'actions détenues. La régularisation pourra intervenir par inscription de l'intégralité des actions détenues directement ou indirectement, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée générale.

À la date du document d'enregistrement universel, la société n'a pas connaissance de clauses de conventions prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions portant sur au moins 0,5% du capital ou des droits de vote de la société.

4.3.6.3 Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce

Ces éléments sont exposés au point 5.3.4. du document d'enregistrement universel.

4.3.6.4 Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant.

4.3.6.5 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

4.3.5.6 Accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Il n'existe à la connaissance de la société aucun accord entre actionnaires qui pourrait entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote de la société.

4.3.6.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société

Les statuts de la société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société anonyme.

4.3.6.8 Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

Ces informations figurent au point 4.3.2.2. ci-dessus et aux paragraphes 5.3.8. et 5.5.1.4. du document d'enregistrement universel. Les délégations de compétence accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital sont mentionnées au point 4.3.5.2. ci-dessus. Celles-ci sont, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale, suspendues à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre (à l'exception des délégations de compétence relatives à l'actionariat salarié).



4.3.6.9 Accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Il existe dans la plupart des contrats de financement de Covivio des clauses de changement de contrôle, qui si elles étaient activées, pourraient avoir pour conséquence l'annulation ou le remboursement anticipé des dettes concernées sous réserve que les prêteurs l'exigent.

4.3.6.10 Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Il n'existe pas, contrairement aux indemnités accordées dans certaines circonstances aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la société qui sont détaillées aux paragraphes 4.3.4.1.2.1.6. et 4.3.4.2.1.1.4. ci-dessous, d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions d'Administrateur ou applicables aux salariés.

4.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

À l'Assemblée générale de la société Covivio,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Avec la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre Société, et la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, filiale indirecte de la société Covivio Hotels

Personnes concernées

MM. Christophe Kullmann, Directeur Général et administrateur de votre Société et Président du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels, Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué de votre Société, représentant légal du gérant commandité de la société Covivio Hotels et Directeur Général de la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH et Olivier Estève, Directeur Général Délégué de votre Société, membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels et gérant de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., la société Predica, administrateur de votre Société représentée par M. Jérôme Grivet et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels représentée par M. Emmanuel Chabas, et la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre Société représentée par Mme Catherine Allonas-Barthe jusqu'au 30 novembre 2020 et Mme Stéphanie de Kerdrel depuis le 1er décembre 2020 et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels représentée par M. François Morrisson.

Nature et objet

Avenant n°1 à l'accord de voisinage (« Neighbour Agreement ») du 26 avril 2019, autorisé par votre Conseil d'Administration le 13 février 2020 et conclu les 8 et 9 avril 2020 s'agissant des représentants légaux de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. et le 21 avril 2020 s'agissant du représentant légal de la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH.

Modalités

La conclusion de cet avenant s'inscrit dans le cadre du projet mixte de développement de l'ensemble immobilier situé à Alexanderplatz à Berlin et composé d'environ 60 000 m², à usage de bureaux, commerces, logements et stockage (ci-après défini le « Projet »).

Cet avenant n° 1 a pour objet de confirmer la prise d'effet du Neighbour Agreement signé le 26 avril 2019 et de préciser les accords intervenus entre les parties dans le cadre du Projet concernant notamment :

- (i) la prise en charge par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. d'une partie des coûts liés à la construction d'une extension d'un des restaurants de l'hôtel Park Inn afin d'y accueillir un autre restaurant de l'hôtel qui sera démolé dans le cadre du Projet ; et
- (ii) la compensation par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. d'une éventuelle perte d'exploitation de l'opérateur hôtelier liée à la relocalisation de ce restaurant.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

La conclusion de cet avenant permet à la Société de poursuivre le Projet, qui est un investissement immobilier stratégique en termes de positionnement géographique et de potentiel de création de valeur.

Avec les sociétés MMA IARD et Generali Vie, en présence de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre Société

Personnes concernées

La société Covéa Coopérations, administrateur de votre Société représentée par M. Laurent Tollié jusqu'au 30 novembre 2020 et M. Olivier Le Borgne depuis le 1er décembre 2020, et associée de la société MMA IARD.

Nature et objet

Protocole d'investissement autorisé par votre Conseil d'Administration le 25 novembre 2020 et conclu le 23 décembre 2020.

Modalités

Le protocole d'investissement, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet d'organiser les conditions et les modalités de mise en œuvre du Projet porté par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., et plus particulièrement de :

- (i) fixer les modalités et la finalité des investissements respectifs des associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. ;
- (ii) déterminer les principaux contrats que la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. et les parties devront conclure pour la mise en œuvre du Projet ; et
- (iii) fixer le calendrier de réalisation du Projet.

Il prévoit également la conclusion entre ces mêmes parties d'un pacte d'associés relatif à la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. au plus tard le 30 avril 2021, également autorisée par votre Conseil d'Administration le 25 novembre 2020.

Conformément aux recommandations de l'AMF, une attestation d'équité a été émise par un expert indépendant, qui confirme le caractère équitable des conditions financières du Projet. Elle est mise à la disposition des actionnaires sur le site de la société à l'occasion de la présente Assemblée Générale.

Motifs justifiant de l'intérêt des conventions pour la société

Votre Conseil a motivé ces conventions de la façon suivante :

Le protocole d'investissement et le pacte d'associés permettent à votre Société de mettre en œuvre le Projet, investissement immobilier stratégique en termes de positionnement géographique et de potentiel de création de valeur.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre Société, et la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, filiale indirecte de la société Covivio Hotels

Personne concernée

MM. Christophe Kullmann, Directeur Général et administrateur de votre société et Président du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels, Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué de votre société, représentant légal du gérant Commandité et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels, et Directeur Général de la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH et Olivier Estève, Directeur Général Délégué de votre Société, membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels et gérant de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., la société Predica, administrateur de votre Société représentée par M. Jérôme Grivet et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels, représentée par M. Emmanuel Chabas, et la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre Société représentée par Mme Catherine Allonas-Barthe jusqu'au 30 novembre 2020 et Mme Stéphanie de Kerdrel depuis le 1er décembre 2020, et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels représentée par M. François Morrisson.

Nature et objet

Convention cadre (« Framework Deed ») et accord de voisinage (« Neighbour Agreement ») conclus dans le cadre du Projet.

Modalités

Dans le cadre du Projet, les conventions suivantes ont été conclues le 26 avril 2019 :

- (i) convention cadre (« Framework Deed ») entre les sociétés BRE/GH II Berlin II Investor GmbH et Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. afin de définir les conditions et les modalités de la cession de la réserve foncière et des commerces existants ;
- (ii) accord de voisinage (« Neighbour Agreement ») entre les sociétés BRE/GH II Berlin II Investor GmbH et Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. afin de régir les relations de voisinage dans le cadre de la réalisation des travaux pour le Projet, étant précisé que cet accord prévoit également le versement par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. à la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH d'une indemnité de 26,5 M€ en dédommagement de la démolition intégrale de certains commerces et de la démolition partielle du magasin Primark en 2022, dont le paiement devrait intervenir dans les trente jours à compter du début de la démolition prévue en 2024.

Avec l'OPCI Predica Bureaux

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre Société représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de la société OPCI Predica Bureaux.

Nature et objet

Protocole d'investissement et pacte d'associés relatifs à la société 6 rue Fructidor.

Modalités

Le 29 octobre 2019, votre Société a conclu avec la société OPCI Predica Bureaux, en présence de la société 6 rue Fructidor :

- (i) un protocole d'investissement, en présence de la société Predica ; et
- (ii) un pacte d'associés ;

ayant pour objet de régir les relations des associés de la société 6 rue Fructidor dans le cadre du redéveloppement et du partage d'un immeuble de bureaux (Seine-Saint-Denis).

Avec la S.C.I. DS Campus, en présence de la société Predica et de la S.C.I. Latécoère 2

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre Société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de la S.C.I. DS Campus.

a- Nature et objet

Avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 (modifié les 24 juillet et 26 décembre 2017) relatif à la S.C.I. Latécoère 2.

Modalités

Votre Société a conclu le 12 décembre 2019 avec la S.C.I. DS Campus l'avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015, modifié les 24 juillet et 26 décembre 2017, ayant pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension « DS Campus ». Cet avenant n° 3 s'inscrit dans le cadre de la réalisation du projet d'extension du campus de la société Dassault Systèmes via la construction d'un nouvel ensemble immobilier, assorti d'une prolongation de dix ans des baux portant sur les actifs existants du campus.

b- Nature et objet

Avenant n°1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 (modifié le 24 juillet 2017) relatif à la S.C.I. Latécoère.

Modalités

Votre Société a conclu le 20 avril 2015 avec la S.C.I. DS Campus l'avenant n°1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012, modifié le 24 juillet 2017, ayant pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère dans le cadre de l'opération « DS Campus » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay (Yvelines).

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence de la S.C.I. N2 Batignolles

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre Société représentée par Mme Catherine Allonas-Barthe jusqu'au 30 novembre 2020 et Mme Stéphanie de Kerdrel depuis le 1er décembre 2020, et associée de la S.C.I. N2 Batignolles.

Nature et objet

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. N2 Batignolles.

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 25 mai 2018 entre votre Société et la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. N2 Batignolles dans le cadre de l'opération « N2 » consistant dans le partage d'un actif immobilier en cours de construction situé dans la ZAC Clichy Batignolles à Paris (17ème).



Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers

Personne concernée

Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre Société représentée par Mme Catherine Allonas-Barthe jusqu'au 30 novembre 2020 et Mme Stéphanie de Kerdrel depuis le 1er décembre 2020, et associée des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers.

a- Nature et objet

Pactes d'associés relatifs aux S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers.

Modalités

Les pactes d'associés conclus le 7 décembre 2017 entre votre Société et la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. ont pour objet de régir les relations d'associés au sein des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers relatives aux opérations Silex 1 et Silex 2, dans le cadre du partage des actifs immobiliers situés à Lyon Part-Dieu.

b- Nature et objet

Garantie de rendement dans le cadre de l'opération Silex.

Modalités

Dans le cadre de l'opération Silex et pour la détermination des conditions notamment financières de son entrée au capital des sociétés, la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. a demandé à votre Société de lui consentir une garantie de rendement relative aux sommes investies.

Votre Société a consenti le 7 décembre 2017 à la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. une garantie de rendement dont les modalités sont les suivantes :

- ▶ 2,80 % par an au cours de la période commençant à la date de signature de la garantie de rendement et prenant fin au terme de la période de franchise de Silex 2, soit seize mois après la livraison, dans la limite d'un minimum de cinquante-quatre mois à compter de la signature de la garantie de rendement ;
- ▶ sous déduction de toute somme versée par une des S.C.I. à la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. à titre de dividende (ou d'acompte sur dividende), de remboursement de prime ou d'intérêts pendant la période de garantie de rendement ;
- ▶ dans l'hypothèse où postérieurement à la fin de la période de cette garantie, des sommes viendraient à être versées par les S.C.I. à la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., le partenaire devra reverser ces sommes à votre Société dans les dix jours ouvrés de leur perception.

Au titre de cette garantie, la charge supportée par votre Société pour l'exercice 2020 est de 0,8 M€.

Avec la société Predica, en présence de la S.C.I. 11 Place de l'Europe

Personne concernée

Predica, administrateur de votre Société représentée par M. Jérôme Grivet.

Nature et objet

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. 11 Place de l'Europe.

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 19 décembre 2013 entre votre Société et la société Predica a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. 11 Place de l'Europe dans le cadre de l'opération « Campus Eiffage » consistant dans le partage d'ensembles immobiliers situés à Vélizy-Villacoublay (Yvelines).

Avec la S.C.I. New Vélizy, en présence de la société Predica

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre Société représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de la S.C.I. New Vélizy.

Nature et objet

Pacte d'associés conclu le 1er février 2013 relatif à la S.C.I. Lenovilla.

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 1er février 2013 entre votre Société et la S.C.I. New Vélizy a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Lenovilla dans le cadre de l'opération « New Vélizy » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay (Yvelines).

Courbevoie et Paris-La Défense, le 12 mars 2021

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

4.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 12 mars 2021

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein



4.6 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228 92 et L. 225 135 et suivants ainsi que par l'article L. 22 10 52 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport :

- de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et vous propose, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :
 - émission avec maintien du droit préférentiel de souscription (vingtième résolution) d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes) donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de votre société, émises à titre gratuit ou onéreux ;
 - étant précisé que conformément à l'article L. 228 93 alinéa 1 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la société ou dont celle-ci possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
 - étant précisé que conformément à l'article L. 228 93 alinéa 3 du Code de commerce, les valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la société pourront donner accès à d'autres titres de capital existants ou donner droit à l'attribution de titres de créance de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
- émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public, y compris les offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, (vingt et unième résolution) d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme au capital de la société ;
 - étant précisé que conformément à l'article L. 228 93 alinéa 1 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la société ou dont celle-ci possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
 - étant précisé que conformément à l'article L. 228 93 alinéa 3 du Code de commerce, les valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la société pourront donner accès à d'autres titres de capital existants ou donner droit à l'attribution de titres de créance de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
- émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (vingt-deuxième résolution) d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens immédiatement ou à terme au capital de la société ;
- de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, 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 (vingt-troisième résolution), dans la limite de 10 % du capital.

Votre conseil d'administration vous indique qu'il ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage des délégations de compétence prévues aux vingtième, vingt et unième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Le montant nominal maximal individuel des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 70 000 000 € au titre de la vingtième résolution et 28 000 000 € au titre de la vingt et unième résolution.

Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 10 % du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le conseil d'administration de la présente délégation), au titre des vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions.

Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder 750 000 000 € au titre des vingtième, vingt et unième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225 113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant ces opérations, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration au titre de la vingt et unième résolution.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des vingtième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seraient réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans la vingt et unième résolution.

Conformément à l'article R. 225 116 du Code de commerce, nous établissons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre conseil d'administration en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 12 mars 2021

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein



4.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider une émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de votre société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à votre société dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail, pour un montant nominal maximal de 500 000 €, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette opération est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation pour une durée de vingt-six mois, la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 12 mars 2021

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Claire Gueydan

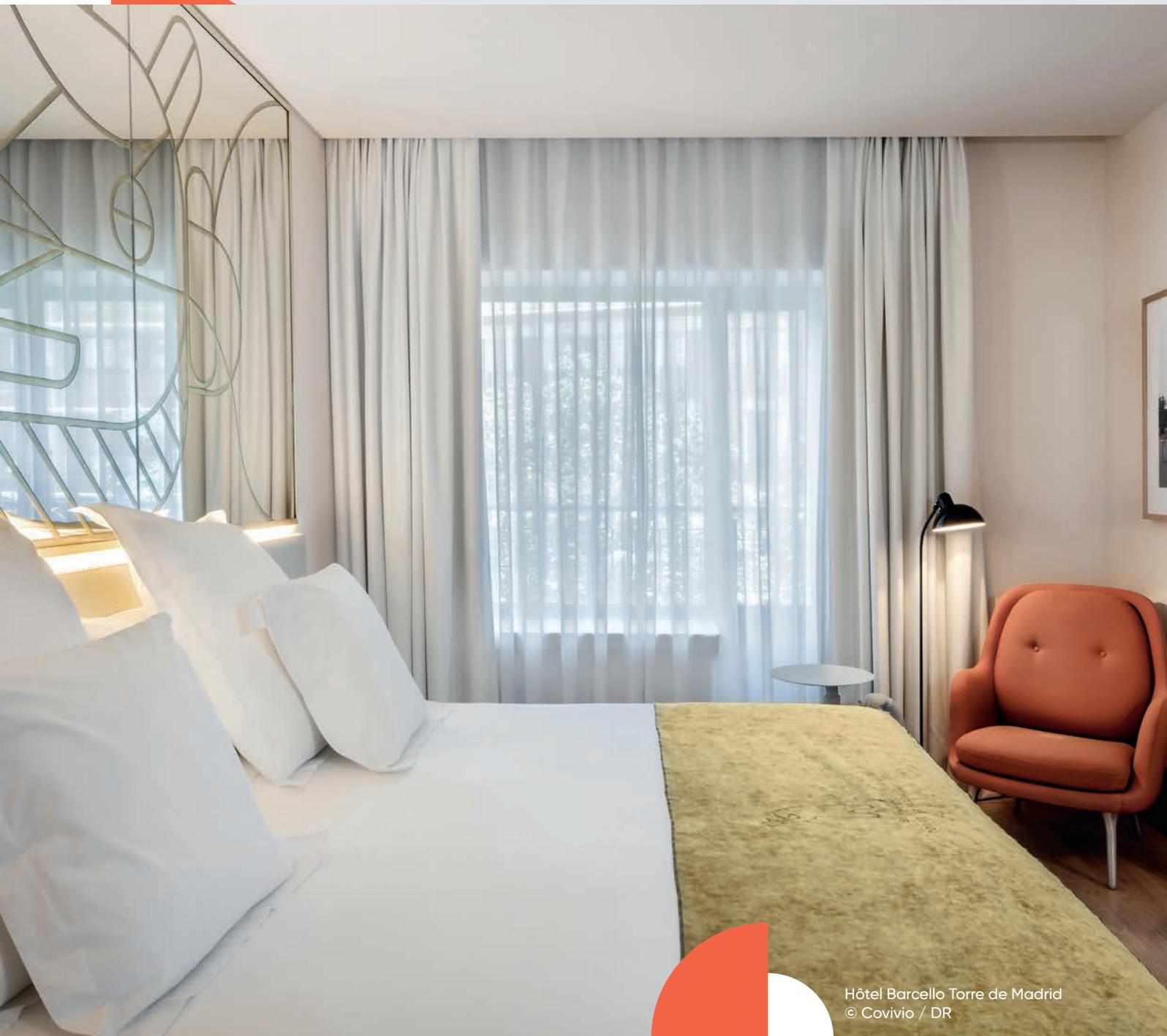
ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

4.8 Responsables du contrôle des comptes

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Titulaires	Cabinet Mazars Tour Exaltis 61, rue Henri-Regnault 92400 Courbevoie	22/05/2000	11/04/2006 25/04/2012 19/04/2018	AGO statuant en 2024 sur les comptes clos le 31/12/2023
	Ernst & Young et Autres 1-2, place des Saisons Paris-La Défense 1 92400 Courbevoie	24/04/2013	17/04/2019	AGO statuant en 2025 sur les comptes clos le 31/12/2024

La rémunération des Commissaires aux comptes est présentée au paragraphe 3.2.7.6. de l'annexe aux comptes consolidés.



Hôtel Barcello Torre de Madrid
© Covivio / DR

5

Renseignements et gestion

5.1	Présentation de la société	514	5.6	Informations relatives à la société et à ses participations	534
5.1.1	Historique de la société (données part du groupe)	514	5.6.1	Organisation du groupe	534
5.1.2	Organigramme du groupe	516	5.6.2	Prises de participation	535
5.2	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital	517	5.6.3	Résultats des filiales et participations	535
5.2.1	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur	517	5.6.4	Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices	535
5.2.2	Renseignements de caractère général concernant le capital	521	5.6.5	Informations sur les participations croisées	535
5.3	Actionnariat	522	5.6.6	Faits exceptionnels et litiges	535
5.3.1	Information sur le capital	522	5.6.7	Notations	535
5.3.2	Titres donnant accès au capital	522	5.7	Contrats importants	536
5.3.3	Répartition du capital et des droits de vote	523	5.8	Responsable du document d'enregistrement universel	537
5.3.4	Déclarations de franchissement de seuils	524	5.8.1	Responsable du document d'enregistrement universel	537
5.3.5	Déclarations d'intention	525	5.8.2	Attestation du responsable du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel	537
5.3.6	Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices	525	5.8.3	Responsable de l'information	537
5.3.7	Actionnariat salarié	526			
5.3.8	Informations relatives au programme de rachat d'actions	526			
5.3.9	Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions	527			
5.4	Bourse – Dividende	529			
5.4.1	Fiche signalétique	529			
5.4.2	Cours de bourse au 31 décembre 2020	529			
5.4.3	Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices	530			
5.4.4	Politique de distribution de dividende	530			
5.4.5	Affectation du résultat de l'exercice	530			
5.5	Administration et direction	531			
5.5.1	Conseil d'Administration	531			
5.5.2	Direction Générale	533			

5.1 Présentation de la société

5.1.1 Historique de la société (données part du groupe)

1963	Constitution de la société sous l'appellation « société des Garages Souterrains et du centre commercial Esplanade – Belvédère » dont la vocation d'origine était d'assurer l'exploitation du premier parking souterrain construit à Metz.
1983	Inscription des titres sur le second marché de la bourse de Nancy le 16 juin.
1998	Acquisition d'Immobilière Batibail et d'un ensemble d'actifs essentiellement résidentiels. Adoption de « Garages Souterrains et Foncière des Régions, GSFR » comme nouvelle dénomination sociale.
1999	Fusion entre Immobilière Batibail et Gecina. GSFR passe sous le contrôle du holding familial Batipart présidé par Charles Ruggieri.
2002	Changement de dénomination sociale : GSFR devient « Foncière des Régions ». Filialisation de l'activité Parking : création de la société Parcs GFR.
2003	Option pour le statut fiscal des SIIC (société Immobilière d'Investissement Cotée). Acquisition de la pleine propriété des actifs en partenariat avec Morgan Stanley et loués à EDF ou France Télécom (1,15 million de m ² valorisés 850 M€) et acquisition de 133 immeubles auprès de l'assureur Azur-GMF.
2004	Lancement d'une OPA amicale sur la société Bail Investissement Foncière.
2005	Création de Foncière Développement Logements et apports d'actifs logements à cette structure.
2006	Fusion-absorption de Bail Investissement Foncière par la société.
2007	Acquisition de 68% du capital de Beni Stabili, 2 ^e société immobilière cotée en Italie. Création de Foncière Europe Logistique, structure cotée (statut fiscal SIIC) dédiée à l'activité logistique, et apport d'actifs à cette structure.
2008	Intégration du SBF 120.
2009	Lancement des travaux de rénovation de la Tour CB 21.
2010	Évolution de l'actionariat et de la gouvernance : cession par Batipart d'une part significative de sa participation au capital de Covivio à Delfin, Predica et Assurances du Crédit Mutuel Vie (ACM Vie). Cooptation de Jean Laurent en qualité d'Administrateur et nomination en qualité de Président du Conseil de Surveillance à la suite de la démission de Charles Ruggieri, Président de Batipart.
2011	Adoption le 31 janvier 2011 par l'Assemblée générale et le Conseil d'Administration qui s'ensuit, d'une nouvelle gouvernance : <ul style="list-style-type: none"> ● adoption du régime de société à Conseil d'Administration ● dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, confiées respectivement à Jean Laurent et Christophe Kullmann ● renforcement du poids des Administrateurs indépendants porté à 40% des membres
2012	Offre publique de retrait suivie d'un retrait obligatoire par Covivio sur Foncière Europe Logistique. Obtention du rating BBB- perspective stable auprès de l'agence de notation Standard & Poor's.
2013	Séparation des patrimoines France et Allemagne de l'activité résidentielle. Renforcement de Covivio en Allemagne : <ul style="list-style-type: none"> ● succès de l'Offre Publique d'Échange sur Foncière Développement Logements au terme de laquelle Covivio détient 59,7% du capital de Foncière Développement Logements ● acquisition pour 351 M€ de logements en Allemagne, à Berlin et Dresde
2014	Annonce de la création de FDM Management, filiale spécialisée dans l'exploitation de fonds de commerce hôteliers.
2015	Succès de l'augmentation de capital de 255 M€. Relève par S&P de la notation de Covivio à BBB, perspective Stable.
2016	Renforcement de Covivio au capital de sa filiale Covivio Hotels avec une participation de 49,9% du capital, ainsi qu'au capital de sa filiale Beni Stabili avec une détention portée à 52,2% du capital. Placement par Covivio de son premier <i>Green Bond</i> de 500 M€ à 10 ans et 1,875%. Acquisition de 18 hôtels en Murs et Fonds en Allemagne, France et Belgique pour 936 M€, <i>via</i> FDM Management.
2017	Lancement de la nouvelle offre de <i>flex-office</i> et <i>coworking</i> de Covivio sur trois immeubles à Paris et Marseille. Poursuite de la stratégie en Italie avec le partage de 40% du portefeuille Telecom Italia avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest à la fin du premier semestre 2017. Lancement du pipeline de développement en résidentiel allemand représentant 488 M€ de projets de construction ou d'extension, essentiellement à Berlin. Augmentation de la participation de Covivio dans sa filiale Foncière Développement Logements, détenue à 100% à fin décembre. Sortie de la côte de Foncière Développement Logements.

2018	<p>Changement d'identité de la société qui devient Covivio, regroupant ainsi l'ensemble de ses équipes européennes sous une bannière commune.</p> <p>Réalisation de la fusion transfrontalière de Beni Stabili par Covivio, étape clé dans la simplification du groupe.</p> <p>Nomination de Dominique Ozanne en tant que Directeur Général Délégué de Covivio et Laurie Goudallier en tant que Chief Digital Officer.</p> <p>Poursuite de la stratégie en Italie avec le partage de 9% du portefeuille Telecom Italia avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest début 2018, après le partage de 40% du portefeuille en 2017.</p> <p>Amélioration de l'exposition à l'hôtellerie avec l'opération de fusion-absorption de FDM Management par Covivio Hotels.</p> <p>Obtention par Covivio du rating BBB, perspective positive, auprès de S&P.</p>
2019	<p>Covivio exprime sa Raison d'être : Construire du bien-être et des liens durables.</p> <p>Nomination de Daniel Frey et Marcus Bartenstein à la direction de Covivio en Allemagne.</p> <p>Livraison par Covivio de 45 700 m² de bureaux et 680 chambres d'hôtels en France et en Allemagne.</p> <p>Lancement de près de 170 000 m² de nouveaux projets essentiellement à Paris, Milan et Berlin.</p> <p>Notation financière : obtention par Covivio du rating BBB+, perspective stable, auprès de S&P, grâce à l'amélioration du profil opérationnel et financier.</p> <p>Notation extra-financière : Covivio reçoit la meilleure note (A1+) au Corporate Rating de Vigeo-Eiris et se classe 1^{er} de son secteur.</p> <p>Covivio place avec succès son deuxième <i>Green Bond</i>, de 500 M€ à 12 ans, avec un coupon de 1,125%.</p>
2020	<p>Impact du Coronavirus sur les activités du groupe : bonnes performances en Bureaux et Résidentiel, activité hôtelière affectée par la crise.</p> <p>Contribution à l'effort de solidarité nationale : mobilisation de Covivio pour apporter son aide aux autorités médicales, aux personnels soignants et aux TPE-PME affaiblies par la crise.</p> <p>Acquisition d'un portefeuille de 10 bureaux dans les grandes villes allemandes, à travers l'acquisition de la société Godewind AG.</p> <p>Acquisition de 8 hôtels loués à NH Hotels dans le centre-ville de grandes destinations touristiques européennes.</p> <p>Succès du plan de cessions avec 0,9 Md€ de nouveaux accords signés en 2020.</p> <p>Ouverture du 1^{er} site de bureaux flexibles Wellio à Milan.</p> <p>Notations extra-financière : Covivio se classe parmi les leaders mondiaux auprès de Vigeo Eiris, Sustainalytics, GRESB, MSCI, ISS-ESG.</p> <p>Placement par Covivio avec succès 500 M€ d'obligations à 10 ans avec un coupon de 1,625%.</p>

5.2 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital

5.2.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur

5.2.1.1 Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Covivio.

5.2.1.2 Forme juridique (article 1 des statuts)

Covivio a été transformée en société anonyme à Conseil d'Administration le 31 janvier 2011.

5.2.1.3 Siège social (article 4 des statuts) et siège de la Direction Administrative

Le siège social de Covivio est situé 18, avenue François Mitterrand – 57000 Metz (téléphone : 03 87 39 55 00).

Le siège de sa Direction Administrative est situé 30, avenue Kléber – 75116 Paris (téléphone : 01 58 97 50 00).

5.2.1.4 Registre du Commerce et des sociétés

Covivio est immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés du tribunal judiciaire de Metz sous le numéro 364 800 060.

Son code APE est le 6820 B.

Son numéro Siret est le 364 800 060 00287.

5.2.1.5 Succursale

Covivio a procédé, au terme de la fusion-absorption de sa filiale Beni Stabili, à la création d'une succursale en Italie dont le siège social est situé à Milan (20123), via Carlo Ottavio Cornaggia 10.

5.2.1.6 Marché de cotation des actions et obligations

L'action Covivio est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 – COV), ainsi que depuis le 2 janvier 2019 sur le marché MTA (*Mercato Telematico Azionario*) de la bourse de Milan, organisé et géré par Borsa Italiana S.p.A. Le titre Covivio est également admis au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », EPRA BPRs Gold Awards (rapport financier et développement durable), CDP (A-), Green Star GRESB, ainsi que dans les indices éthiques ESG FTSE4 Good, DJSI World et Europe, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20), Euronext® CDP Environment France EW, Oekom, Ethibel et Gaïa.

Les obligations Covivio émises le 20 mai 2016 (*Green Bond*) pour un montant de 500 M€, à échéance du 20 mai 2026, offrent un coupon fixe de 1,875% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013170834.

Les obligations Covivio émises le 21 juin 2017 pour un montant de 500 M€, à échéance du 21 juin 2027, offrent un coupon fixe de 1,5% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013262698.

Les obligations Covivio émises le 17 septembre 2019 (*Green Bond*) pour un montant de 500 M€, à échéance du 17 septembre 2031, offrent un coupon fixe de 1,125% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013447232.

Les obligations Covivio émises le 23 juin 2020 pour un montant de 500 M€, à échéance du 23 juin 2030, offrent un coupon fixe de 1,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013519279.

Par effet de la loi au terme de la fusion-absorption de Beni Stabili et en application notamment des dispositions de l'article L. 228-101 du Code de commerce, Covivio assume désormais toutes les obligations relatives aux valeurs mobilières suivantes précédemment émises par Beni Stabili :

- les obligations émises le 30 mars 2015 pour un montant de 125 M€, à échéance du 30 mars 2022, offrent un coupon fixe de 2,125% et sont cotées sur la bourse du Luxembourg sous le code ISIN XS1209112793
- les obligations convertibles émises le 3 août 2015 pour un montant de 200 M€, à échéance du 31 janvier 2021, cotées sur le ExtraMOT – Marché Professionnel de la bourse Italienne sous le code ISIN XS1268574891, ont été intégralement remboursées à leur échéance
- les obligations émises le 17 octobre 2017 pour un montant de 300 M€, à échéance du 17 octobre 2024, offrent un coupon fixe de 1,625% et sont cotées sur la bourse du Luxembourg sous le code ISIN XS1698714000
- les obligations émises le 20 février 2018 pour un montant de 300 M€, à échéance du 20 février 2028, offrent un coupon fixe de 2,375% et sont cotées sur la bourse du Luxembourg sous le code ISIN XS1772457633.

5.2.1.7 LEI (Legal Entity Identifier)

Le LEI de Covivio est 969500P8M3W2XX376054.

5.2.1.8 Nationalité

La société est soumise au droit français.

5.2.1.9 Durée de la société (article 5 des statuts)

La société a été créée le 2 décembre 1963 pour une durée de 99 ans.

5.2.1.10 Objet social (article 3 des statuts)

Covivio a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- à titre principal :
 - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, y compris par voie de bail à construction, de bail emphytéotique, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public et de crédit-bail ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers
 - la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles
 - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers

- directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation par voie d'apport, de souscription, d'achat ou d'échange de titres ou de droits sociaux ou autrement, dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés
- à titre accessoire directement ou indirectement :
 - la prise à bail de tous biens immobiliers
 - l'acquisition, y compris par voie de concession, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, et l'exploitation de parkings
 - la gestion, l'administration, la négociation et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes, affectés aux besoins de l'exploitation d'entreprises industrielles et commerciales dans le domaine de l'immobilier locatif du secteur tertiaire (bureaux, commerces et logistique) et accessoirement du secteur logement
 - la mise à disposition et la commercialisation de nouveaux espaces de travail collaboratifs et intelligents, ou plus généralement d'espaces de travail, espaces de bureaux ouverts et/ou fermés, salons, salles de réunions ou salles de conférence, centres d'affaires meublés ou équipés, locaux d'archivage et parkings
 - l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes et indirectes
- à titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport, d'échange et de fusion des actifs de la société
- et plus généralement :
 - la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres
 - et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.

5.2.1.11 Régime fiscal

La société a opté avec effet au 1^{er} janvier 2003 au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du Code général des impôts. À ce titre, elle bénéficie d'une exonération des produits locatifs, des plus-values immobilières et des dividendes de filiales SIIC, à condition de distribuer aux actionnaires au moins 95% du résultat locatif, 70% des plus-values et 100% des dividendes.

5.2.1.12 Site Internet

Les informations relatives à la société sont disponibles sur son site Internet : www.Covivio.eu. Les informations figurant sur le site Internet ne font pas partie du document d'enregistrement universel, à moins que certaines des informations n'y soient incorporées expressément par renvoi.

5.2.1.13 Documents accessibles au public

Les actionnaires disposent de plusieurs supports et outils pour se tenir informés sur la société et sur la vie du titre : le site Internet www.Covivio.eu, les avis financiers dans la presse, la lettre aux actionnaires, une adresse e-mail dédiée (actionnaires@Covivio.fr), un numéro vert dédié (0 805 400 865) ainsi que le rapport d'activité.

Le présent document d'enregistrement universel, édité en français et en anglais, est disponible sans frais sur simple demande adressée au siège de la Direction Administrative de la société auprès de la direction de la Communication financière, ainsi que sur son site Internet et sur celui de l'AMF (www.amf-france.org).

Pendant la durée de validité du présent document d'enregistrement universel, les statuts de la société, les documents sociaux ainsi que tous rapports, évaluations ou déclarations établis par un expert à la demande de la société dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement, peuvent le cas échéant être consultés sur son site Internet ainsi qu'au siège social de la société.

5.2.1.14 Exercice social (article 24 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

5.2.1.15 Répartition statutaire des bénéfices (article 25 des statuts)

- Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième (1/10) du capital social.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'Assemblée générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge opportun d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti par l'Assemblée générale entre les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions leur appartenant.

En outre, l'Assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital social.

À l'issue de l'approbation des comptes par l'Assemblée générale ordinaire, les pertes, s'il en existe, sont reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs, jusqu'à extinction.

Il peut être distribué, sur décision du Conseil d'Administration, des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice, dans les conditions prévues par la loi.

- Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée générale sont fixées par elle, ou à défaut par le Conseil d'Administration. Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

L'Assemblée générale peut ouvrir aux actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire et le paiement en actions nouvelles de la société dans les conditions fixées par la loi.

L'Assemblée générale ordinaire peut décider de la distribution de bénéfices ou de réserves par répartition de valeurs mobilières négociables figurant à l'actif de la société, avec obligation pour les actionnaires, s'il y a lieu, de se grouper pour obtenir un nombre entier de valeurs mobilières ainsi réparties.

- Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend :
 - (i) la société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou
 - (ii) les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, redevables du prélèvement espagnol (le « **Prélèvement Espagnol** ») visé à l'article 9.3 de la loi 11/2009

(Un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la société du Prélèvement et/ou du Prélèvement Espagnol dû(s) en conséquence de la distribution par la société ou les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts ou de la Loi du Royaume d'Espagne 27/2014 du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, respectivement, dans les conditions de l'article 9.3 ci-dessous.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra fournir à la société sur demande de cette dernière :

- (i) pour les besoins du Prélèvement, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français ou du pays de résidence de l'Actionnaire Concerné attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement, qu'il est bénéficiaire effectif des dividendes et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la société redevable du Prélèvement
- (ii) pour les besoins du Prélèvement Espagnol, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions par les SOCIMI dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, un certificat de résidence fiscale délivré par l'autorité compétente du pays dans lequel l'Actionnaire Concerné déclare être résident et, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis satisfaisant et sans réserve attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement Espagnol et que les distributions mises en paiement par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, ne donnent pas lieu au paiement du Prélèvement Espagnol à raison de leur participation dans la société.

Dans l'hypothèse où (a) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») ou (b) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi 11/2009 d'une ou plusieurs sociétés SOCIMI et, où la SIIC Fille ou ladite SOCIMI, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille ou à la SOCIMI concernée au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille ou du Prélèvement Espagnol par la SOCIMI soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille ou de la SOCIMI par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille ou au Prélèvement Espagnol acquitté par la SOCIMI concernée, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol payé respectivement par l'une quelconque des SIIC ou des SOCIMI dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« **Indemnisation Complémentaire** »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes distribuées par la société devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû par la société ou les SOCIMI au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol n'avait pas été rendu exigible. En particulier, l'indemnisation devra inclure tout impôt dû par la société au titre de l'indemnisation.

La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

- Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, de réserves ou primes, ou de « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts par la société, ou par une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts ou postérieurement à une distribution par une SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, au sens de la loi 27/2014 du Royaume d'Espagne du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société, la SIIC Fille et/ou ladite SOCIMI aurait dû procéder au paiement du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient déjà fait l'objet de l'indemnisation prévue à l'article 25.3 ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale (a) au Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée, (b) à tout préjudice subi par la société résultant du versement du Prélèvement Espagnol par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société dès lors que ce versement est imputable à l'Actionnaire Concerné et (c) le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« **Indemnité** »).

Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au quatrième alinéa de l'article 25.3 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

5.2.1.16 Assemblées Générales (article 22 des statuts)

Les Assemblées Générales sont convoquées dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Les Assemblées Générales sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un Vice-Président ou, en l'absence de ce dernier, par un Administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux (2) membres présents de l'Assemblée générale qui disposent du plus grand nombre de voix et qui acceptent cette fonction.

Le bureau désigne un secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Lors de chaque Assemblée générale, il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée générale sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'Administration, par un Administrateur ou par le secrétaire de l'Assemblée générale.

Les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

Les actionnaires peuvent voter par correspondance ou donner pouvoir en exprimant leur vote ou en adressant leur pouvoir par tous moyens dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. Notamment, les actionnaires peuvent transmettre à la société des formulaires de procuration et de vote par correspondance par télétransmission ou par voie électronique avant la tenue de l'Assemblée générale dans les conditions prévues par la loi. Lorsqu'il y est fait recours, la signature électronique des formulaires de procuration et de vote par correspondance peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

Sur décision du Conseil d'Administration, les actionnaires peuvent participer à l'Assemblée générale par voie de visioconférence ou voter par tous moyens de télécommunication et télétransmission y compris Internet, dans les conditions prévues par la réglementation applicable au moment de son utilisation. Cette décision est communiquée dans l'avis de réunion publié au *Bulletin des annonces légales obligatoires* (BALO).

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée générale par voie de visioconférence ou par tous moyens de télécommunication et télétransmission, y compris Internet, permettant l'identification des actionnaires dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

5.2.1.17 Franchissement de seuils statutaires (article 8 des statuts)

- Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, au moins un pour cent (1%) du capital ou des droits de vote de la société, ou tout multiple de ce pourcentage, doit en informer la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce, en indiquant également le nombre de titres donnant accès à terme au capital social qu'elle détient, le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement de seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi et les règlements. À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins un pour cent (1%) du capital social.

- (i) Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts et
- (ii) tout actionnaire qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « **SOCIMI** ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009 (la « **Loi 11-2009** ») (ensemble un « **Actionnaire Concerné** ») devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se

conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce plafonnés, lors de l'Assemblée générale concernée, au dixième (1/10) du nombre d'actions qu'ils détiennent respectivement. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la société qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée générale.

5.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital

5.2.2.1 Forme des actions – Identification des porteurs de titres (article 7 des statuts)

- Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de l'actionnaire.
- Les actions donnent lieu à inscription au compte de leur propriétaire dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales en vigueur.
- La société est autorisée à faire usage à tout moment des dispositions prévues par les articles L. 228-2 et suivants du Code de commerce en matière d'identification (i) de détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées Générales d'actionnaires (une « **Assemblée générale** ») et (ii) de porteurs d'obligations émises par la société.

5.2.2.2 Cession des actions (article 9 des statuts)

Les actions sont librement négociables.

5.2.2.3 Droits et obligations attachés aux actions (article 10 des statuts)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur nominale des actions qu'ils possèdent.

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des Assemblées Générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de détenir plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en cas d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autres opérations sociales, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement de l'achat ou de la vente des actions ou des droits d'attribution nécessaires.

Les actions étant indivisibles à l'égard de la société, celle-ci ne reconnaît qu'un propriétaire pour chaque action. Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par une seule personne. Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

5.2.2.4 Conditions de modification du capital

Les statuts de la société ne prévoient pas de dispositions relatives à la modification du capital. Ces décisions sont soumises aux dispositions légales et réglementaires qui prévoient notamment que l'Assemblée générale Extraordinaire peut déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, les pouvoirs ou la compétence nécessaires à la modification du capital social et du nombre d'actions, notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

Vous serez appelés à consentir en Assemblée générale Extraordinaire certaines délégations financières au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital et de réduction de capital par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions. Ces délégations financières sont présentées dans le rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions au paragraphe 4.2.2.1.

5.3 Actionnariat

Covivio compte parmi ses actionnaires significatifs les groupes Delfin, Crédit Agricole Assurances, les Assurances du Crédit Mutuel et Covéa.

5.3.1 Information sur le capital

Au 1^{er} janvier 2020, le capital statuaire de Covivio, entièrement souscrit et libéré, s'élevait à 261 659 718 €, divisé en 87 219 906 actions d'une valeur nominale de 3 € chacune, entièrement libérées, toutes de même catégorie.

À la clôture de l'exercice et compte tenu des opérations d'augmentation du capital réalisées en 2020, le capital statuaire

de Covivio s'élève à 283 632 696 €, composé de 94 544 232 actions d'une seule catégorie ayant une valeur nominale de 3 €, chacune entièrement libérée.

Postérieurement à la clôture 2020, le capital statuaire de la société a été porté à 283 738 443 €. Il est désormais composé de 94 579 481 actions.

5.3.2 Titres donnant accès au capital

Obligations convertibles émises par Beni Stabili le 3 août 2015, venues à échéance au 31 janvier 2021

	Solde des obligations convertibles au 01/01/2020	Nombre d'obligations convertibles remboursées en 2020	Nombre d'obligations convertibles rachetées par Covivio en 2020	Nombre d'obligations convertibles radiées en 2020	Solde des obligations convertibles au 31/12/2020
Obligations convertibles	2 000 000	Néant	Néant	Néant	2 000 000

Les obligations convertibles peuvent, au terme de la réalisation de la fusion-absorption de Beni Stabili, être converties en actions Covivio.

Le prix de conversion a été porté de 112,1298 € à 107,2887 € par obligation convertible à compter du 27 avril 2020, afin de tenir compte de l'incidence de la distribution de bénéfices excédant le seuil du dividende applicable au titre de l'exercice 2019 (2,9108 €), du prélèvement du dividende sur les postes « Écart de réévaluation distribuable » et « Prime de fusion », et de la décote de 10% offerte dans le cadre de l'option de paiement du dividende en actions.

Actions gratuites

Le nombre d'actions pouvant être issues des plans d'attribution gratuite d'actions mis en place par la société s'élève à 493 337. Ces actions peuvent être des actions nouvelles ou des actions existantes.

Les informations relatives aux attributions gratuites d'actions sont présentées ci-après au point 5.3.9.2. du présent chapitre.

Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société.

Capital potentiel au 31 décembre 2020

Le tableau ci-après permet d'apprécier ce que serait l'évolution théorique du capital social de la société compte tenu de la création potentielle maximale d'actions résultant de l'exercice de la totalité des obligations convertibles et de l'attribution définitive des actions gratuites.

Nombre d'actions au 31/12/2020	94 544 232
Nombre d'actions potentielles à émettre au titre des obligations convertibles	1 864 129, soit une dilution potentielle de 1,92%
Nombre d'actions potentielles à émettre au titre des actions gratuites	493 337, soit une dilution potentielle de 0,51%
Nombre total maximum d'actions à émettre	2 357 466, soit une dilution potentielle de 2,43%
Nombre total maximum d'actions composant le capital	96 901 698, soit un capital théorique potentiel de 290 705 094 €

5.3.3 Répartition du capital et des droits de vote

Aux termes des dispositions de l'article 10 des statuts modifié par l'Assemblée générale du 17 avril 2015, chaque actionnaire continue de disposer d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce. Toutefois, le nombre des droits de vote exerçables en Assemblée générale est ajusté pour tenir compte des actions autodétenues par la société qui en sont privées.

À la connaissance de la société, la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices, entre les actionnaires ou groupe d'actionnaires qui possèdent ou sont susceptibles de posséder, compte tenu des actions et des droits de vote qui y sont assimilés en application de l'article L. 233-9 du Code de commerce, 5% ou plus du capital ou des droits de vote, est la suivante.

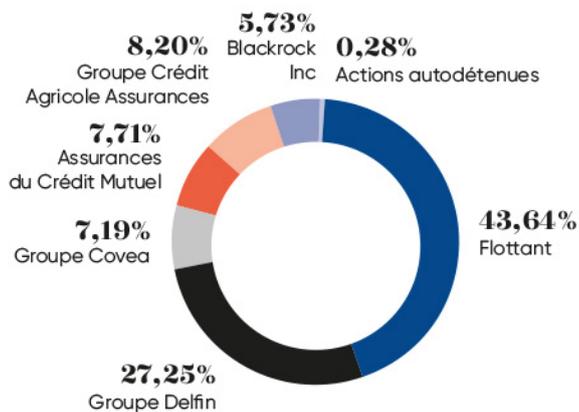
	31/12/2020				31/12/2019				31/12/2018			
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables en AG ⁽²⁾	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables en AG ⁽²⁾	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote théoriques ⁽¹⁾	% des droits de vote exerçables en AG ⁽²⁾
Public	41 261 773	43,64	43,64	43,77	39 844 573	45,68	45,68	45,77	38 287 940	46,18	46,18	46,31
Groupe Delfin ⁽³⁾	25 765 290	27,25	27,25	27,33	23 161 231	26,55	26,55	26,61	21 920 790	26,44	26,44	26,51
Groupe Crédit Agricole Assurances	7 750 975	8,20	8,20	8,22	7 046 310	8,08	8,08	8,09	6 670 484	8,05	8,05	8,07
Assurances du Crédit Mutuel	7 289 917	7,71	7,71	7,73	6 624 678	7,60	7,60	7,61	6 269 881	7,56	7,56	7,58
Groupe Covéa	6 797 240	7,19	7,19	7,21	6 176 962	7,08	7,08	7,10	5 846 147	7,05	7,05	7,07
Blackrock Inc.	5 414 767	5,73	5,73	5,74	4 191 595	4,81	4,81	4,82	3 685 195	4,46	4,46	4,46
Actions autodétenues	264 270	0,28	0,28	/	174 557	0,20	0,20	/	222 461	0,27	0,27	/
TOTAL	94 544 232	100%	100%	100%	87 219 906	100%	100%	100%	82 902 898 ⁽⁴⁾	100%	100%	100%

(1) Ces pourcentages sont calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions temporairement privées de droits de vote.

(2) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la société qui sont privées de droits de vote.

(3) Delfin SARL est une holding qui appartient à la famille Del Vecchio. Delfin SARL a une activité principalement financière et détient des participations et le contrôle des sociétés Aterno et DFR Investment. Elle détient aussi le contrôle de Luxottica Group, leader mondial dans la production, distribution en gros et vente au détail de lunettes de vue et de soleil.

(4) Dont 7 498 887 actions émises dans le cadre de la réalisation de la fusion-absorption de Beni Stabili par Covivio le 31 décembre 2018 et dont le règlement-livraison est intervenu le 4 janvier 2019.



À la connaissance de la société :

- il n'y a pas eu de variation significative dans la répartition du capital et des droits de vote depuis la clôture de l'exercice
- il n'existe aucun autre actionnaire détenant, directement ou indirectement, seul ou de concert, plus de 5% du capital et des droits de vote
- il n'existe pas de pactes d'actionnaires portant sur au moins 0,5% du capital et des droits de vote de la société, ni d'action de concert.

La société n'est pas directement ou indirectement contrôlée au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Au 31 décembre 2020, Covivio détient directement, hors contrat de liquidité (66 561), 197 709 de ses propres actions. La description des programmes de rachat d'actions mis en œuvre au cours de l'exercice figure au point 5.3.8.

Il n'existe pas d'auto-contrôle : Covivio ne détient pas de participations directes ou indirectes dans le capital d'une société participant à son contrôle.

La société a procédé auprès d'Euroclear à une identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires. Les résultats obtenus font ressortir un nombre d'actionnaires de l'ordre de 10 278 particuliers et 981 institutions financières.

5.3.4 Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2020, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et statutaires suivants :

Actionnaire	Date de franchissement	Franchissement de seuil à la hausse		Franchissement de seuil à la baisse		Actions	Droits de vote	% du capital	% des droits de vote
		Légal	Statutaire	Légal	Statutaire				
Crédit Agricole Assurances SA	19 mars 2020	/	/	/	8%	6 752 941	6 752 941	7,96%	7,96%
Crédit Agricole Assurances SA	20 mars 2020	/	8%	/	/	7 006 786	7 006 786	8,03%	8,03%
BNP Paribas Asset Management Holding ⁽¹⁾	16 avril 2020	/	/	/	2%	1 749 482	1 742 638	2,0058%	1,998%
AXA Investment Managers SA ⁽²⁾	26 avril 2020	/	/	/	1%	826 455	826 455	0,99%	0,99%
Bank of Montreal ⁽³⁾	28 avril 2020	5%	5%	/	/	4 810 864	4 810 864	5,51%	5,51%
Bank of Montreal ⁽³⁾	29 avril 2020	/	/	5%	5%	3 860 864	3 860 864	4,42%	4,42%
Bank of Montreal ⁽³⁾	29 avril 2020	/	/	/	4%	3 248 370	3 248 370	3,723%	3,723%
Bank of Montreal ⁽⁴⁾	30 avril 2020	/	/	/	3% et 2%	1 619 608	1 619 608	1,855%	1,855%
BNP Paribas Asset Management Holding ⁽¹⁾	30 avril 2020	/	2%	/	/	1 750 691	1 745 684	2,0072%	2,0015%
Bank of Montreal ⁽⁴⁾	5 mai 2020	/	/	/	1%	869 606	869 606	0,996%	0,996%
BNP Paribas Asset Management Holding ⁽¹⁾	6 mai 2020	/	/	/	2%	1 744 149	1 739 142	1,9978%	1,9921%
Cardif Assurance Vie	15 mai 2020	/	1%	/	/	1 374 816	1 374 816	1,46%	1,46%
Groupe Delfin	22 mai 2020	/	27%	/	/	25 759 018	25 759 018	27,26%	27,26%
BlackRock Inc. ⁽⁵⁾	9 juin 2020	/	/	/	4%	3 744 165	3 744 165	3,96%	3,96%
Cohen & Steers Inc.	16 juin 2020	/	1%	/	/	996 367	609 286	1,05%	0,645%
BlackRock Inc. ⁽⁵⁾	19 juin 2020	5%	5%	/	/	4 848 663	4 848 663	5,13%	5,13%
Cardif Assurance Vie et BNP Paribas Cardif Vita Compagnia di Assicurazione e Riassicurazione S.P.A. ⁽⁶⁾	22 juin 2020	/	/	/	1%	467 221	467 221	0,49%	0,49%
BlackRock Inc. ⁽⁵⁾	25 juin 2020	/	/	5%	5%	4 722 624	4 722 624	4,998%	4,998%
BlackRock Inc. ⁽⁵⁾	26 juin 2020	5%	5%	/	/	4 815 030	4 815 030	5,10%	5,10%
AXA Investment Managers SA ⁽²⁾	12 octobre 2020	/	1%	/	/	951 210	951 210	1,01%	1,01%
AXA Investment Managers SA ⁽²⁾	23 octobre 2020	/	/	/	1%	944 541	944 541	0,9996%	0,9996%
La Française Investment Solutions ⁽⁵⁾	27 octobre 2020	/	1%	/	/	1 810 000	1 810 000	1,21%	1,21%
La Française Investment Solutions ⁽⁵⁾	6 novembre 2020	/	/	/	1%	780 649	780 649	0,82%	0,82%
AXA Investment Managers SA ⁽²⁾	6 novembre 2020	/	1%	/	/	950 078	950 078	1,01%	1,01%
La Française Investment Solutions ⁽⁵⁾	13 novembre 2020	/	1%	/	/	1 399 368	1 399 368	1,48%	1,48%
AXA Investment Managers SA ⁽²⁾	17 novembre 2020	/	/	/	1%	944 116	944 116	0,999%	0,999%
BNP Paribas Asset Management Holding ⁽¹⁾	7 décembre 2020	/	/	/	2%	1 414 203	1 404 474	1,4967%	1,4868%
Bank of Montreal ⁽⁷⁾	10 décembre 2020	/	1%	/	/	972 891	972 891	1,029%	1,029%
Bank of Montreal ⁽⁷⁾	11 décembre 2020	/	/	/	1%	906 450	906 450	0,959%	0,959%

(1) Déclaration incluant le nombre d'actions auquel l'instrument (obligations échangeables en actions, contrats à terme et options versées ou warrant) donne droit

(2) Détention pour l'ensemble des portefeuilles gérés par ses filiales sociétés de gestion de portefeuille

(3) Par l'intermédiaire des sociétés qu'elle contrôle (BMO Fund Management Limited, BMO Asset Management Netherlands B.V., Thames River Capital LLP, BMO Asset Management Inc., BMO Capital Markets Limited, BMO Capital Markets Corp, Bank of Montreal London Branch, BMO Nesbitt Burns Inc.)

(4) Par l'intermédiaire des sociétés qu'elle contrôle (BMO Fund Management Limited, BMO Asset Management Netherlands B.V., Thames River Capital LLP, BMO Asset Management Inc., BMO Capital Markets Corp, Bank of Montreal London Branch)

(5) Agissant pour le compte de clients et/ou de fonds dont elle assure la gestion

(6) Sociétés contrôlées à 100% par BNP Paribas Cardif

(7) Par l'intermédiaire des sociétés qu'elle contrôle (BMO Asset Management Netherlands B.V., Thames River Capital LLP, Bank of Montreal London Branch, BMO Asset Management Inc., Bank of Montreal Europe plc)

5.3.5 Déclarations d'intention

Aucune déclaration d'intention n'a été effectuée au cours de l'exercice 2020.

5.3.6 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Le capital social de la société a évolué au cours des cinq derniers exercices de la façon suivante :

	31 décembre 2016	31 décembre 2017	31 décembre 2018	31 décembre 2019	31 décembre 2020
Capital social	206 273 556 €	224 489 892 €	248 708 694 €	261 659 718 €	283 632 696 €
Nombre d'actions	68 757 852	74 829 964	82 902 898	87 219 906	94 544 232

Les variations du capital de la société proviennent des opérations décrites ci-après :

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes (en €)	Nombre d'actions	Montant du capital (en €)
22 février 2016	Attribution définitive d'actions gratuites	31 624	/	66 661 356	199 984 068
27 avril 2016	Augmentation de capital rémunérant des apports en nature	1 072 923	68 559 779,70	67 734 279	203 202 837
31 mai 2016	Augmentation de capital réservée aux salariés	18 004	1 195 465,60	67 752 283	203 256 849
28 juin 2016	Augmentation de capital issue de la première période d'OPE sur les titres Covivio Hotels	528 071	39 288 405	68 280 354	204 841 062
22 juillet 2016	Augmentation de capital issue de la seconde période d'OPE sur les titres Covivio Hotels	68 445	5 483 813,40	68 348 799	205 046 397
2 novembre 2016	Attribution définitive d'actions gratuites	38 780	/	68 387 579	205 162 737
16 décembre 2016	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des Orname 2011	2 783	205 515,41	68 390 362	205 171 086
23 décembre 2016	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des Orname 2011	367 490	28 220 574,93	68 757 852	206 273 556
17 janvier 2017	Augmentation de capital, sans droit préférentiel de souscription et avec délai de priorité	5 076 786	384 769 610,94	73 834 638	221 503 914
15 février 2017	Attribution définitive d'actions gratuites	35 812	/	73 870 450	221 611 350
6 novembre 2017	Attribution définitive d'actions gratuites	5 493	/	73 875 943	221 627 829
22 novembre 2017	Augmentation de capital rémunérant des apports en nature	916 951	16 721 090	74 792 894	224 378 682
4 décembre 2017	Attribution définitive d'actions gratuites	37 070	/	74 829 964	224 489 892
16 février 2018	Attribution définitive d'actions gratuites	33 071	/	74 863 035	224 589 105
11 mai 2018	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des Orname 2013	90 852	7 963 151,37	74 953 887	224 861 661
8 juin 2018	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des Orname 2013	232 192	21 211 303,39	75 186 079	225 558 237
22 juin 2018	Attribution définitive d'actions gratuites	92 500	/	75 278 579	225 835 737
7 novembre 2018	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des Orname 2013	69 657	5 770 845,62	75 348 236	226 044 708
26 novembre 2018	Attribution définitive d'actions gratuites	55 775	/	75 404 011	226 212 033
31 décembre 2018	Augmentation de capital suite à la réalisation de la fusion-absorption de Beni Stabili par Covivio	7 498 887	531 681 431	82 902 898	248 708 694
7 février 2019	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des Orname 2013	3 637	310 349,57	82 906 535	248 719 605
19 février 2019	Attribution définitive d'actions gratuites	8 500	/	82 915 035	248 745 105
	Attribution définitive d'actions gratuites	31 491	/	82 946 526	248 839 578
27 février 2019	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des Orname 2013	381	32 629,33	82 946 907	248 840 721
29 mars 2019	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des Orname 2013	294 035	25 947 858,94	83 240 942	249 722 826
29 avril 2019	Attribution définitive d'actions gratuites	15 000	/	83 255 942	249 767 826
3 juin 2019	Paiement du dividende en actions	3 885 719	304 212 940,51	87 141 661	261 424 983

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes (en €)	Nombre d'actions	Montant du capital (en €)
22 novembre 2019	Attribution définitive d'actions gratuites	27 900	/	87 169 561	261 508 683
25 novembre 2019	Attribution définitive d'actions gratuites	50 345	/	87 219 906	261 659 718
17 février 2020	Attribution définitive d'actions gratuites	37 923	/	87 257 829	261 773 487
24 avril 2020	Attribution définitive d'actions gratuites	45 000	/	87 302 829	261 908 487
20 mai 2020	Paielement du dividende en actions	7 185 223	321 897 990,40	94 488 052	283 464 156
20 novembre 2020	Attribution définitive d'actions gratuites	56 180	/	94 544 232	283 632 696

Postérieurement à la clôture de l'exercice, 35 249 actions nouvelles ont été émises, portant le capital à 283 738 443 €, divisé en 94 579 481 actions.

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes (en €)	Nombre d'actions	Montant du capital (en €)
12 février 2021	Attribution définitive d'actions gratuites	10 523	/	94 554 755	283 664 265
17 février 2021	Attribution définitive d'actions gratuites	24 726	/	94 579 481	283 738 443

5.3.7 Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, l'état de la participation des salariés au capital social de la société au dernier jour de l'exercice 2020, représentant 390 437 actions Covivio, soit 0,41% du capital.

5.3.8 Informations relatives au programme de rachat d'actions

Au cours de l'année 2020, Covivio a utilisé l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 17 avril 2019 puis celle conférée par l'Assemblée générale du 22 avril 2020 et mise en œuvre le même jour par décision du Conseil d'Administration, afin de reconduire et poursuivre, dans les mêmes conditions, le contrat de liquidité conclu avec Exane BNP Paribas.

Ce programme de rachat d'actions, qui ne peut pas être mis en œuvre en période d'offre publique, présente les caractéristiques et modalités suivantes :

- le prix maximum d'achat est de 135 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 150 000 000 €
- les opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou encore par le recours à des instruments financiers, en vue des principaux objectifs suivants :
 - mise en œuvre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues
 - attribution aux salariés et aux mandataires sociaux de la société et/ou des sociétés de son groupe
 - remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions

- conservation et remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
- annulation d'actions
- utilisation dans le cadre de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'AMF ou tout autre objectif permettant de bénéficier de la présomption de légitimité.

La dernière autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions, dont le bilan fait état au 22 avril 2020 de 320 143 actions autodétenues par la société, dont :

- 83 257 actions issues du contrat de liquidité, étant précisé qu'un nouveau contrat de liquidité a été conclu le 10 janvier 2019 avec Exane BNP Paribas conformément au règlement (UE) n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 sur les abus de marché, au règlement délégué (UE) 2016/908 de la Commission du 26 février 2016 complétant le règlement (UE) n° 596/2014, et à la décision AMF n° 2018-01 du 2 juillet 2018 portant instauration des contrats de liquidité sur titres de capital au titre de pratique de marché admise
- 236 886 actions affectées à la couverture de plans d'actionnariat salarié dans le cadre (i) de plans d'attribution gratuite d'actions de la société au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux de Covivio et (ii) du placement de l'intéressement et de la participation (majoré de l'abondement y relatif) en actions de la société par les salariés du groupe.

Les conditions de mise en œuvre du nouveau programme de rachat ont fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'actions diffusé sur le site Internet de la société le 22 avril 2020.

Les mouvements sur les actions propres en termes d'opérations et d'utilisation au cours de l'exercice 2020 et présentés par type d'objectifs poursuivis par la société ont été les suivants :

(En nombre d'actions)	Situation au 31/12/2019	Mouvements sur la période					Situation au 31/12/2020	Fraction du capital au 31/12/2020	Valeur nominale au 31/12/2020 (en €)
		Acquisition	Vente	Transfert	Réaffectation	Annulation			
Contrat de liquidité	37 671	597 198	568 308	-	-	-	66 561	0,07%	199 683
Couverture de plan d'actionnariat salarié	136 886	100 000	-	39 177	-	-	197 709	0,21%	593 127
Actions détenues par la société	174 557						264 270	0,28%	792 810

Les transactions effectuées dans le cadre du contrat de liquidité au cours de l'exercice 2020 s'établissent comme suit :

Programme de rachat d'actions	Acquisition		Vente	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)
Assemblée générale du 17 avril 2019	115 160	75,03	69 574	100,88
Assemblée générale du 22 avril 2020	482 038	61,75	498 734	60,95
TOTAL	597 198	64,31	568 308	65,84

Au 31 décembre 2020, Covivio détient 264 270 actions propres représentant 0,28% du capital, évaluées au cours d'achat à 21 036 259,67 € (soit 79,60 € par action) et représentant une valeur nominale de 792 810 €.

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ces programmes de rachat d'actions durant l'exercice 2020.

Au titre de l'exercice 2020, les frais de négociation se sont élevés à 28 336 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée générale du 22 avril 2020 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée générale du 20 avril 2021.

5.3.9 Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions

5.3.9.1 Options de souscription ou d'achat d'actions

Depuis 2008, la société n'a pas mis en place de plan d'options de souscription ou d'achat d'actions.

Le dernier plan en vigueur n° 1403008 du 4 mai 2007 ayant expiré le 11 octobre 2014, il n'existe plus d'option de souscription d'actions exerçable au sein du groupe Covivio.

5.3.9.2 Attributions gratuites d'actions

Les attributions gratuites d'actions mises en place au sein du groupe Covivio visent à associer aux résultats de la société les collaborateurs contribuant à son développement, dans un souci de motivation et de fidélisation.

Au cours de l'exercice 2020, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, et en vertu de la délégation de compétence conférée par l'Assemblée générale du 17 avril 2019, a procédé à l'attribution gratuite de 186 676 actions ci-après détaillées, représentant 0,20% du capital au 31 décembre 2020 :

Date des plans d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement	Bénéficiaires des actions attribuées gratuitement	Valeur unitaire estimée par un actuaire indépendant				Durée de la période d'acquisition				Durée de la période de conservation			
			France	Italie	Allemagne	Espagne	France	Italie	Allemagne	Espagne	France	Italie	Allemagne	Espagne
13 février 2020	41 511	Mandataires sociaux de la société et salariés de sociétés liées à la société	56,81 € ⁽¹⁾	72,63 € ⁽²⁾	72,63 € ⁽²⁾	N/A	3 ans				/			
			72,63 € ⁽²⁾											
	43 500	Salariés du groupe Covivio (plan de rétention)	50,95 € ⁽¹⁾				4 ans				/			
	4 340	Salariés du groupe Covivio (plan collectif)	N/A	72,63 € ⁽²⁾	N/A	N/A	3 ans	N/A	N/A	N/A	/	N/A		
	6 020	Salariés du groupe Covivio (plan collectif)	51,53 € ⁽²⁾	N/A		3 ans		N/A		/		N/A		
16 décembre 2020	71 805	Salariés du groupe Covivio (plan discrétionnaire)	51,53 € ⁽²⁾				3 ans				N/A			
	19 500	Salariés du groupe Covivio (plan de rétention)	44,92 € ⁽²⁾	N/A	44,92 € ⁽²⁾	N/A	4 ans	N/A	N/A	N/A	/	N/A	/	N/A

(1) Attributions soumises à des conditions de performance.

(2) Attributions non soumises à des conditions de performance.

Les attributions gratuites d'actions en 2020 à l'égard des dirigeants mandataires sociaux exécutifs sont présentées au paragraphe 4.3.4.2.1. du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

Les critères d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel du groupe Covivio sont liés à la performance et au potentiel d'évolution, dans un objectif de fidélisation et d'association à la performance boursière de l'entreprise.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, le Conseil d'Administration a procédé le 17 février 2021 à l'attribution gratuite de 61 675 actions.

Au cours de l'exercice 2020, 139 103 actions attribuées gratuitement ont été livrées aux bénéficiaires mentionnés ci-dessous :

Date de livraison des actions attribuées gratuitement	Date du plan d'attribution gratuite d'actions	Nombre d'actions attribuées gratuitement livrées en 2020				Nombre de bénéficiaires
		Attributaires Français	Attributaires Italiens	Attributaires Allemands	Attributaires Espagnols	
17 février 2020	15 février 2017	32 423	1 500	4 000	-	6
27 avril 2020	27 avril 2016	34 500	2 500	8 000	-	17
23 novembre 2020	22 novembre 2017	40 280	4 300	11 300	300	199

Postérieurement à la clôture de l'exercice, 35 249 actions attribuées gratuitement ont été livrées au terme de leur période d'acquisition fixée au 15 février 2021.

L'historique des attributions gratuites d'actions au cours des cinq derniers exercices est présenté au paragraphe 4.3.4.2.1.2 du rapport du Conseil sur le gouvernement d'entreprise.

5.3.9.3 Éléments relatifs aux ajustements des options de souscription d'actions et des actions gratuites

Il n'a été procédé à aucun ajustement au cours de l'exercice 2020.

5.4 Bourse – Dividende

5.4.1 Fiche signalétique

CAPITALISATION

au 31/12/2020

7 124 M€

Fiche action - Euronext Paris

- Code ISIN : FR0000064578
- Code mnémorique : COV
- Place de cotation : Euronext Paris
- Marché : Valeurs locales - Compartiment A (Blue Chips) - SRD
- Secteur d'activité : *Real Estate Investment Trusts*
- SRD : éligible
- Indice : S.I.I.C FRANCE, SBF 120, CAC MID100, EPRA Europe, MSCI, Euronext IEIF, GPR 250, FTSE4 Good, ASPI Eurozone®, DJSI World, Euronext Vigeo, Euronext® CDP Environment France EW
- Notation Standard and Poor's : BBB+, perspective stable,

NOMBRE D'ACTIONS

COTÉES

au 31/12/2020

94 544 232

Fiche action - Borsa Italiana

- Code ISIN : FR0000064578
- Code mnémorique : CVO
- Place de cotation : Borsa Italiana
- Marché : MTA (Mercato Telematico Azionario)
- Secteur d'activité : Real Estate

5.4.2 Cours de bourse au 31 décembre 2020

Le dernier cours de l'exercice de l'action Covivio s'établit à 75,35 €, portant la capitalisation boursière à 7,1 Md€ à la clôture de l'exercice 2020. En 2020, le titre Covivio a connu une baisse de - 25% et - 19% avec le dividende réinvesti.

Évolution du cours de bourse de l'action Covivio au cours de l'exercice



5.4.3 Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices

Au titre des cinq derniers exercices, les dividendes distribués et l'abattement correspondant ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40% ⁽²⁾	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40%
2015	Courant	4,30 €	0,0329 €	4,2671 €
2016	Courant	4,40 €	0,5115 €	3,8885 €
2017	Courant	4,50 €	/	4,50 €
2018	Courant	4,60 €	0,1479 €	4,4521 €
2019	Courant	4,80 €	0,7506 €	4,0494 €
2020 ⁽¹⁾	Courant	3,60 €	0,6681 €	2,9319 €

(1) Dividende proposé à l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021.

(2) En cas d'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

5.4.4 Politique de distribution de dividende

Covivio proposera à l'Assemblée générale du 20 avril 2021 le paiement d'un dividende de 3,60 € par action au titre de l'année 2020, synonyme d'un taux de distribution de 86% (dividende/EPRA *Earnings*). Covivio se donne pour objectif de distribuer un dividende en lien avec l'évolution de son EPRA *Earnings*. Depuis plusieurs années, le ratio de distribution est stable autour 90% de l'EPRA *Earnings*.

La politique de distribution de la société a bien entendu pris en compte les dispositions prévues par la réglementation fiscale des sociétés d'investissement immobilier cotées mentionnée au paragraphe 5.2.1.11.

5.4.5 Affectation du résultat de l'exercice

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 20 avril 2021, sur proposition du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 318 811 426,45 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 1 536 686,40 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 320 348 112,85 € :

- d'affecter le bénéfice distribuable de la manière suivante :
 - (i) 41 730,90 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 10% du capital social à la clôture de l'exercice, soit 28 363 269,60 €
 - (ii) 320 306 381,95 € à la distribution d'un dividende
- de procéder également à la distribution d'une somme de 20 179 749,65 € intégralement prélevée sur le compte « Prime de fusion ».

Ainsi chaque action recevra un dividende de 3,60 €.

Le dividende sera mis en paiement le 28 avril 2021.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 17 février 2021, soit 94 579 481 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 25.3 des statuts de la société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 340 486 131,60 €. Ce dividende n'ouvre droit à l'abattement de 40% qu'en cas d'option annuelle, expresse, globale et irrévocable pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du

Code général des impôts, et uniquement pour la partie de ce dividende prélevée, le cas échéant, sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés. Conformément à l'article 158 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas toutefois aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts et non éligible à l'abattement de 40% s'élève à 277 301 509,20 €.

Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 63 184 622,40 €.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-3° *quater* du Code général des impôts s'élève à 0 €.

Il sera également proposé à l'Assemblée générale de décider :

- qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividendes, le montant global du dividende sera ajusté en conséquence par prélèvement sur le compte « Prime de fusion »
- que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions autodétenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau ».

5.5 Administration et direction

5.5.1 Conseil d'Administration

Covivio a adopté en Assemblée générale, le 31 janvier 2011, la forme de société anonyme à Conseil d'Administration avec dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Cette structure permet en effet d'assurer une distinction claire entre les fonctions d'orientation stratégique, de décision et de contrôle, qui relèvent des attributions du Conseil d'Administration, et les fonctions opérationnelles et exécutives, qui relèvent de la responsabilité de la Direction Générale.

5.5.1.1 Nomination – Composition – Durée des fonctions – Révocation (articles 12 et 13 des statuts)

- La société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la loi, nommés par l'Assemblée générale ordinaire.

Une personne morale peut être désignée Administrateur mais elle doit, dans les conditions prévues par la loi, désigner une personne physique qui sera son représentant permanent au sein du Conseil d'Administration. Les représentants permanents sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités que s'ils étaient Administrateurs.

- La durée des fonctions des Administrateurs est de quatre années. Toutefois, à titre exceptionnel, l'Assemblée générale peut, sur proposition du Conseil d'Administration, nommer ou renouveler certains Administrateurs pour une durée de deux ou trois ans afin de permettre un renouvellement échelonné du Conseil d'Administration. Les fonctions d'un Administrateur prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit Administrateur.

Le nombre des membres du Conseil d'Administration ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans, ne peut être supérieur au tiers des membres en fonction. Lorsque ce nombre est dépassé, à défaut de la démission volontaire d'un membre du Conseil d'Administration âgé de soixante-quinze ans ou plus dans un délai de trois mois à compter du dépassement, le membre le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Les Administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions ci-dessus relatives à la limite d'âge.

Les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

En cas de vacance par décès ou démission d'un ou plusieurs sièges d'Administrateur, le Conseil d'Administration peut procéder à des nominations à titre provisoire sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée générale ordinaire, dans les limites et conditions prévues par la loi. À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement n'en demeurent pas moins valables.

En cas de vacance par décès, démission ou révocation d'un Administrateur, l'Administrateur nommé par l'Assemblée générale ou par le Conseil d'Administration en remplacement de cet Administrateur ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir sur le mandat de son prédécesseur.

Si le nombre des Administrateurs devient inférieur à trois, les membres restants (ou les Commissaires aux comptes ou un mandataire désigné, à la requête de tout intéressé, par le Président du Tribunal de commerce) doivent convoquer immédiatement une Assemblée générale ordinaire en vue de nommer un ou plusieurs nouveaux Administrateurs afin de compléter le Conseil jusqu'au minimum légal.

5.5.1.2 Bureau du Conseil d'Administration (article 14 des statuts)

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président, qui doit être une personne physique, et éventuellement, un ou plusieurs Vice-Présidents. Il fixe la durée de leurs fonctions qui ne peut excéder celle de leur mandat d'Administrateur, fonctions auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Président et les Vice-Présidents sont rééligibles.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'Administration est fixée à quatre-vingts ans. Lorsqu'en cours de fonctions, cette limite d'âge aura été atteinte, le Président du Conseil d'Administration sera réputé démissionnaire d'office.

En cas d'empêchement temporaire ou du décès du Président, le Vice-Président du Conseil d'Administration le plus âgé est délégué dans les fonctions de Président. En cas d'empêchement temporaire, cette délégation est donnée pour une durée limitée et renouvelable. En cas de décès, elle vaut jusqu'à l'élection du nouveau Président.

Les séances du Conseil d'Administration sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par l'un des Vice-Présidents présent sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil d'Administration. En l'absence du Président et des Vice-Présidents, le Conseil d'Administration désigne, pour chaque séance, celui des Administrateurs présents qui présidera la séance.

Le Conseil d'Administration nomme également un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres. Il fixe la durée et le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment.

5.5.1.3 Convocation et délibérations du Conseil d'Administration (article 15 des statuts)

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge convenable, sur convocation de son Président.

Des Administrateurs constituant le tiers (1/3) au moins des membres du Conseil d'Administration peuvent, à tout moment, demander au Président de convoquer celui-ci sur un ordre du jour déterminé.

Dans l'hypothèse où les fonctions de Directeur Général et de Président sont dissociées, le Directeur Général peut, à tout moment, demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des dispositions ci-dessus et doit y déférer sans délai.

Les convocations sont faites par tous moyens écrits au moins cinq (5) jours à l'avance. Ce délai de cinq (5) jours peut être réduit dans le cas où le tiers (1/3) des Administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié (1/2) au moins de ses membres est présente.

Un Administrateur peut donner, par écrit, mandat à un autre Administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'Administration conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis conformément à la loi.

5.5.1.4 Pouvoirs du Conseil d'Administration (article 16 des statuts)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Chaque Administrateur reçoit toutes les informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission et peut se faire communiquer par le Président ou le Directeur Général tous les documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres, ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut également décider la création en son sein de comités spécialisés, permanents ou non, chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen, et notamment d'un Comité d'Audit, d'un Comité des Rémunérations et des Nominations ou d'un Comité Stratégique et des Investissements. Ces Comités, dont la composition et les attributions sont fixées par le Conseil, exercent leurs activités sous la responsabilité de celui-ci.

5.5.1.5 Rémunérations des Administrateurs (article 17 des statuts)

Les membres du Conseil d'Administration peuvent recevoir à titre de jetons de présence une rémunération dont le montant global, déterminé par l'Assemblée générale, est réparti librement par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration peut allouer une rémunération exceptionnelle aux Administrateurs exerçant des missions ou mandats à titre exceptionnel.

5.5.1.6 Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration (article 18 des statuts)

Le Président du Conseil d'Administration organise et dirige les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée générale.

Il veille au bon fonctionnement des organes de la société et s'assure, en particulier, que les Administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu.

Le Président du Conseil d'Administration peut également assumer la Direction Générale de la société, conformément aux termes de l'article 19 des présents statuts.

5.5.1.7 Censeurs (article 20 des statuts)

Le Conseil d'Administration peut nommer un ou plusieurs censeurs, personnes physiques ou morales. Il fixe la durée de leur mandat ainsi que, le cas échéant s'il est leur est confiée une mission particulière, le montant de leur rémunération.

Les censeurs sont appelés à assister comme observateurs aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration, qui peut leur confier des missions spécifiques.

Le Conseil d'Administration peut décider de reverser aux censeurs une quote-part des jetons de présence qui lui sont alloués par l'Assemblée générale et autoriser le remboursement des dépenses engagées par les censeurs dans l'intérêt de la société.

Les censeurs sont soumis aux obligations, notamment en termes de confidentialité, prévues par le Conseil d'Administration dans son Règlement Intérieur.

5.5.2 Direction Générale

5.5.2.1 Direction Générale de la société (article 19.1 des statuts)

La Direction Générale de la société est assumée, au choix du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le choix entre ces deux modalités d'exercice de la Direction Générale est effectué par le Conseil d'Administration qui doit en informer les actionnaires et les tiers dans les conditions prévues par la loi.

La délibération du Conseil d'Administration relative au choix de la modalité d'exercice de la Direction Générale est prise à la majorité des Administrateurs présents ou représentés.

5.5.2.2 Directeur Général (article 19.1 des statuts)

Lorsque la Direction Générale de la société est assumée par le résident du Conseil d'Administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont alors applicables en complément des dispositions propres à son rôle de Président du Conseil d'Administration.

Lorsque le Conseil d'Administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, il procède à la nomination du Directeur Général, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Le Directeur Général est rééligible.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général, dissociées des fonctions de Président, est fixée à soixante-sept ans. Quelle que soit la durée pour lequel il a été conféré, le mandat du Directeur Général prendra fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire appelée à approuver les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

5.5.2.3 Directeur Général Délégué (article 19.2 des statuts)

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration peut nommer, parmi ses membres ou en dehors, une ou plusieurs personnes physiques, chargées d'assister le Directeur Général, portant le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre maximum de Directeurs Généraux Délégués est fixé à cinq.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés aux Directeurs Généraux Délégués.

À l'égard des tiers, le ou les Directeurs Généraux Délégués disposent des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général Délégué est fixée à soixante-sept ans.

Quelle que soit la durée pour laquelle elles ont été conférées, les fonctions de Directeur Général Délégué prendront fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général Délégué a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Conseil d'Administration détermine la rémunération des Directeurs Généraux Délégués.

En cas de cessation des fonctions ou d'empêchement du Directeur Général, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil d'Administration, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination d'un nouveau Directeur Général.

Les Directeurs Généraux Délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

5.6 Informations relatives à la société et à ses participations

S'agissant des principales filiales et participations, leur activité principale est présentée au point 1.5 du document d'enregistrement universel.

5.6.1 Organisation du groupe

La société Covivio est un investisseur dans le secteur des bureaux en France, en Italie et en Allemagne, avec des participations dans des sociétés dédiées à l'immobilier tertiaire et résidentiel :

- des participations dans l'immobilier tertiaire au travers de la société Covivio Hotels (SIIC), détentrice d'hôtels et murs en France, Allemagne, Italie, Luxembourg, Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique, Portugal, Espagne, Irlande, Pologne, République Tchèque et Hongrie, et de la société République (société non cotée) exploitant de parcs de stationnement
- une participation dans l'immobilier résidentiel en Allemagne au travers de la société Covivio Immobilien SE (société européenne non cotée) et en France au travers de la société Foncière Développement Logements (société SIIC non cotée depuis le 29 décembre 2017).

Le groupe consolidé par Covivio est ainsi constitué au 31 décembre 2020 de 449 sociétés distinctes dont 135 sociétés dans le secteur des Bureaux dont 98 en France, 16 en Italie et 21 en Allemagne, 178 sociétés dans les Hôtels en Europe, 124 sociétés dans le secteur résidentiel, six sociétés dans les parcs de stationnements, et six sociétés de services.

Covivio dispose d'équipes pour assurer la prise en charge de son développement et la gestion de ses actifs sur l'ensemble du territoire. Chaque société principale du groupe s'appuie sur une équipe de gestion patrimoniale dédiée.

Cette activité de prestations de services développée au sein du groupe Covivio se concentre sur la valorisation du patrimoine par :

- des missions d'Asset Management : cette fonction est centrée sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovations, gestion financière, etc.). Actif par actif, elle consiste à créer de la valeur pour répondre aux attentes des sociétés du groupe en optimisant le couple « rentabilité/risque »

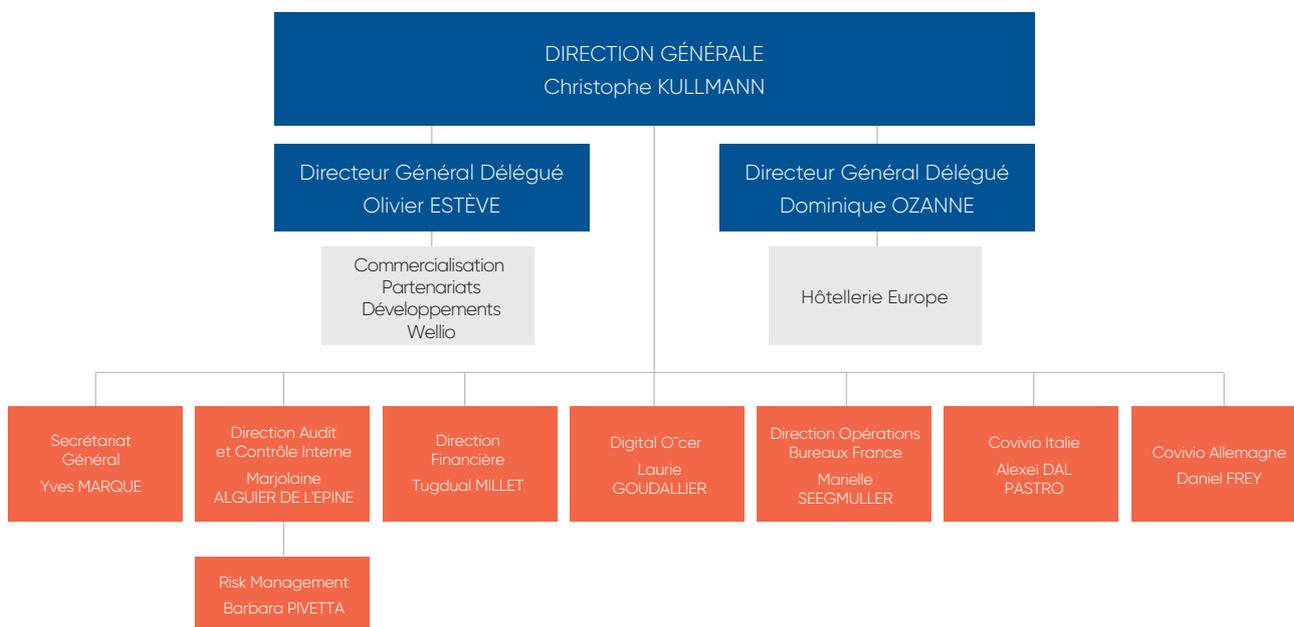
- des missions d'Asset Développement : cette fonction consiste à assister les sociétés du groupe dans les opérations de valorisation par développement immobilier des actifs en portefeuille. Cette fonction nécessite des compétences étendues en développement immobilier
- des missions de Property Management : il s'agit de la gestion de tous les aspects de la vie immobilière des actifs (quittancement, entretien courant et préventif, etc.). Le Property Management nécessite des compétences étendues en matière de baux, de gestion des charges, de gestion technique, etc.

S'agissant des opérations de développement de grands projets, Covivio bénéficie d'une équipe dédiée, au travers de sa filiale, la société Covivio Développement.

En termes de gestion locative, le Property Management de Covivio et Covivio Hotels est assuré par Covivio Property, filiale de Covivio, plate-forme commune constituée de services centraux et de personnel présent dans des délégations régionales. Le Property Management des logements résiduels de la société Foncière Développement Logements (FDL) est externalisé auprès de la société Quadral Property.

Les contrats de prestations sont des contrats simples et non des contrats exclusifs.

La spécialisation par nature d'actifs des différentes sociétés produits du groupe Covivio, permet de ne pas exposer les sociétés concernées à un risque de conflits d'intérêts, tant au niveau des investissements et/ou désinvestissements qu'au niveau de la gestion des actifs.



5.6.2 Prises de participation

Conformément à l'article L. 233-6 du Code de commerce, les prises de participation intervenues au cours de l'exercice sont présentées au paragraphe 3.5.1.3. du document d'enregistrement universel.

5.6.3 Résultats des filiales et participations

Le tableau des résultats des filiales et participations est présenté dans les comptes individuels au paragraphe 3.5.6.6. du document d'enregistrement universel.

5.6.4 Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices

Le tableau des résultats de la société au cours des 5 derniers exercices est présenté dans les comptes individuels au paragraphe 3.5.6.9. du document d'enregistrement universel.

5.6.5 Informations sur les participations croisées

Néant.

5.6.6 Faits exceptionnels et litiges

Le groupe peut être impliqué dans des procédures judiciaires ou administratives et est susceptible de faire l'objet de proposition de rectification par l'Administration fiscale.

À la connaissance de la société, il n'existe pas à ce jour, à l'exception des principales procédures en cours exposées aux points 3.2.2.10.2. et 3.2.5.12. de la partie 3, d'autres faits exceptionnels ou litiges susceptibles d'affecter de manière significative le patrimoine, la situation financière, l'activité et le résultat de Covivio et de ses filiales.

5.6.7 Notations

L'agence S&P a confirmé en 2020 la notation financière de Covivio à BBB+ perspective Stable.

5.7 Contrats importants

Au cours des deux derniers exercices :

- aucun contrat important n'a été conclu par l'émetteur ou tout autre membre du groupe,
- aucun contrat n'a été souscrit par un membre quelconque du groupe contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du groupe,

autres que ceux conclus dans le cadre normal des activités, et à l'exception des contrats financiers en cours au 31 décembre 2020 et présentés ci-dessous.

		Code ISIN	Date d'émission	Montant nominal	Date d'échéance	Taux	Encours à fin 2020
Covivio	Émissions obligataires	XS1209112793	30 mars 2015	125 M€	30 mars 2022	2,125%	125 M€
		FR0013262698	21 juin 2017	500 M€	21 juin 2027	1,500%	595 M€
		XS1698714000	17 octobre 2017	300 M€	17 octobre 2024	1,625%	300 M€
		XS1772457633	20 février 2018	300 M€	20 février 2028	2,375%	300 M€
		FR0013519279	23 juin 2020	500 M€	23 juin 2030	1,625%	500 M€
	Green bonds	FR0013170834	20 mai 2016	500 M€	20 mai 2026	1,875%	500 M€
		FR0013447232	17 septembre 2019	500 M€	17 septembre 2031	1,125%	500 M€
	Obligations convertibles	XS1268574891	3 août 2015	200 M€	31 janvier 2021	0,875%	200 M€
	Programme EMTN (Euro Medium Term notes)	Programme EMTN d'émissions obligataires d'un montant de 4 Md€ autorisé par le Conseil d'Administration le 14 octobre 2020, permettant d'arrêter le cadre contractuel dans lequel les futures émissions de Covivio seront réalisées.					
Covivio Hotels	Émissions obligataires	FR0013367422	24 septembre 2018	350 M€	24 septembre 2025	1,875%	350 M€
	Placement privé	FR0012741072	29 mai 2015	200 M€	29 mai 2023	2,218%	200 M€

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables figurant en partie 3 du document d'enregistrement universel au paragraphe 3.2.5.11 et en partie 1 au paragraphe 1.7.

5.8 Responsable du document d'enregistrement universel

5.8.1 Responsable du document d'enregistrement universel

Christophe Kullmann
Directeur Général

5.8.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel

« J'atteste, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que les éléments relevant du rapport de gestion du Conseil d'Administration, dont une table de concordance figure à la fin du document d'enregistrement universel en page 539, présentent un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'ils décrivent les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées ».

Fait à Paris, le 12 mars 2021

Monsieur Christophe Kullmann
Directeur Général de Covivio

5.8.3 Responsable de l'information

Paul Arkwright
Director of Financial planning & control and Financial communication
Adresse : 30, avenue Kléber – 75116 Paris
Téléphone : + 33 1 58 97 51 85
e-mail : paul.arkwright@Covivio.fr
Site Internet : www.Covivio.eu

5.8.3.1 Calendrier prévisionnel des communications financières

	Date	Période de fenêtres négatives ⁽¹⁾
Publication du chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2021	20 avril 2021	5 avril 2021 au 20 avril 2021 inclus
Publication des résultats semestriels 2021	21 juillet 2021	21 juin 2021 au 21 juillet 2021 inclus
Publication du chiffre d'affaires du 3 ^e trimestre 2021	21 octobre 2021	6 octobre 2021 au 21 octobre 2021 inclus

(1) Correspond au délai au cours duquel les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et les initiés de Covivio doivent s'abstenir de toute opération sur les titres de la société.

5.8.3.2 Informations financières historiques

En application de l'article 19 du règlement (UE) n° 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document d'enregistrement universel :

- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 229 à 354 du document d'enregistrement universel de l'exercice 2019 déposé auprès de l'AMF en date du 20 mars 2020 sous le numéro D.20-0149
- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 225 à 346 du document de référence de l'exercice 2018 déposé auprès de l'AMF en date du 12 mars 2019 sous le numéro D.19-0138



Hôtel Kimpton Fitzroy Londres
© Covivio / DR

6

Tables de concordance

Table de concordance du document d'enregistrement universel	540
Table de concordance avec le rapport financier annuel	542
Table de concordance avec le rapport de gestion	543

Table de concordance du document d'enregistrement universel

(en application des rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission européenne du 14 mars 2019)

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1. Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1. Personnes responsables des informations	5.8.1 ; 5.8.3	537
1.2. Déclarations des personnes responsables	5.8.2	537
1.3. Déclarations ou rapports d'expert	1.9	87
1.4. Information provenant de tiers	N/A	
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1. Noms et adresses	4.8	511
2.2. Démissions/non renouvellements	N/A	
2.3. Rémunérations	3.2.7.6	322
3. Facteurs de risque		
3.1. Risques relatifs à l'activité et à la stratégie de Covivio	1.9.1 ; 1.9.2	87 et 88
3.2. Risques financiers	1.9.2 ; 3.2.2	88 ; 262
3.3. Risques juridiques, fiscaux et réglementaires	1.9.3	90
3.4. Risques liés aux réglementations spécifiques	1.9.3	90
3.5. Risques environnementaux	1.9.3	90
3.6. Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	1.9.2	88
4. Informations concernant l'émetteur		
4.1. Histoire et évolution de la société	5.1.1	514 et suivantes
4.1.1. Raison et nom de la société	5.2.1.1	517
4.1.2. Lieu et n° d'enregistrement de la société	5.2.1.4	517
4.1.3. Date de constitution et durée de vie de la société	5.2.1.9	517
4.1.4. Siège social et forme juridique de la société	5.2.1.2 et 5.2.1.3	517
4.1.5. Développements de l'activité de la société	1.1 3.2.5	12 et suivantes 282 et suivantes
4.2. Investissements	1.2 ; 1.2.6 ; 1.2.7	2 ; 23 et suivantes
4.2.1. Principaux investissements réalisés durant l'exercice	1.2.6 ; 1.2.7	23 et suivantes
4.2.2. Principaux investissements en cours	1.2.6 ; 1.2.7	23 et suivants
5. Aperçu des activités		
5.1. Principales activités	1.2	18 et suivantes
5.2. Principaux marchés	1.3.1.1 ; 1.3.2.1 ; 1.3.3.1 ; 1.3.4.1	32 et suivantes
5.3. Événements significatifs pour le développement de l'activité		4
5.4. Stratégie et objectifs		4
5.5. Dépendance éventuelle (Brevets/Licences/Contrats industriels et commerciaux)	N/A	
5.6. Position concurrentielle	N/A	
5.7. Investissements	1.2.6 ; 1.2.7	4 ; 23 et suivants
6. Organigramme		
6.1. Description du Groupe	5.1.2 et 5.6.1	516 ; 534
6.2. Liste des filiales importantes	3.2.3.3 3.5.6.6 5.6.2	278 366 et suivantes 535
7. Examen de la situation financière et du résultat		
7.1. Situation financière	1.4 ; 3.1.1	56 et suivantes ; 255
7.2. Résultat d'exploitation	1.4.1.3 3.1.2	57 et suivantes 257
8. Trésorerie et capitaux		
8.1. Capitaux de l'émetteur	3.1.4 et 3.5.3.3	259 ; 350
8.2. Sources et montants des flux de trésorerie	3.1.5	260
8.3. Conditions d'emprunt et structure financière	1.5 et 3.2.5.11	64 ; 295 et suivantes

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
8.4. Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A	
8.5. Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	1.5 ; 3.2.5.11	64 ; 295 et suivantes
9. Cadre réglementaire	1.9	87
10. Information sur les tendances		
10.1. Principales tendances	1.1 ; 1.3.1.1 ; 1.3.2.1 ; 1.3.3.1 ; 1.3.4.1 ; 1.3.5.1	12 ; 32 ; 38 ; 43 ; 46 ; 51
10.2. Événements susceptibles d'influencer sur les tendances	3.2.4	2 et suivantes 279 et suivantes
11. Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A	
12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
12.1. Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	4.3.1 5.5	426 et suivantes 531 et suivantes
12.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction Générale	4.3.2.2.4.3	452 et suivantes
13. Rémunération et avantages		
13.1. Montants de la rémunération versée et avantages en nature	4.3.4.2 4.3.4.3 4.3.4.4	478 et suivantes 494 et suivantes 498
13.2. Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	3.2.5.12.2	304
14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1. Date d'expiration des mandats actuels	4.3.1.1 et 4.3.2.1	426 et suivantes
14.2. Informations sur les contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	3.2.7.4	321
14.3. Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	4.3.3.1 4.3.3.2	466 et suivantes
14.4. Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	4.3	425 et suivantes
14.5. Évolutions susceptibles d'affecter la gouvernance d'entreprise	4.3.2.1.2	436 et suivantes
15. Salariés		
15.1. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	2.7.2	232 et suivantes
15.2. Participations et stock-options	5.3.7 et 5.3.9	526 et suivantes
15.3. Accord prévoyant une participation des salariés au capital de l'émetteur	2.5.2.4.1	187
16. Principaux actionnaires		
16.1. Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	5.3.3	523
16.2. Existence disposant de droits de vote différents	N/A	
16.3. Contrôle de l'émetteur	5.3.3	523
16.4. Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure entraîner un changement de son contrôle	N/A	
17. Opérations avec des parties apparentées	3.2.7.4	321
18. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1. Informations financières historiques	3.1	255 et suivantes
18.2. Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
18.3. Vérification des informations historiques annuelles	3.1	255 et suivantes
18.4. Informations financières pro forma	N/A	
18.5. Politique de distribution des dividendes	5.4.3	530
18.6. Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.2.2.10	265
18.7. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	
19. Informations complémentaires		
19.1. Capital social	5.2 ; 5.3	517 et suivantes
19.2. Actes constitutifs et statuts	5.2	517 et suivantes
20. Contrats importants	5.7	536 et suivantes
21. Documents accessibles au public	5.2.1.13	518

Table de concordance avec le rapport financier annuel

(permettant d'identifier les informations prévues aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF qui constituent le rapport financier annuel)

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1 – Comptes annuels	3.4 ; 3.5	334 et suivantes
2 – Comptes consolidés	3.1 ; 3.2	255 et suivantes
3 – Rapport de gestion	Table de concordance avec le rapport de gestion	539
4 – Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du document	5.8.2	537
5 – Rapport des contrôleurs légaux des comptes annuels (incluant les observations sur le gouvernement d'entreprise) et les comptes consolidés	3.3 3.6	329 et suivantes 376 et suivantes
6 – Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise	4.3	425 et suivantes

Table de concordance avec le rapport de gestion

La table de concordance ci-après permet d'identifier les éléments du rapport de gestion de la société et du groupe tels qu'exigés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
Exposé de la situation de la société et du Groupe durant l'exercice écoulé (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce) ; Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du Groupe et indicateurs clefs de performance de nature financière et non financière (L.225100-11 1° et 2° et L. 233-6 du Code de commerce)	1.3 à 1.9	32 et suivantes
Évolution prévisible de la société et du Groupe (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce)	1.1	12 et suivantes
Événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport de gestion (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce)	3.2.9 et 3.5.6.8	328 et 372
Activités en matière de recherche et de développement (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce)	3.5.6.7	372
Succursales existantes (L. 232-1 II du Code de commerce)	5.2.1.5	517
Déclaration consolidée de performance extra-financière (L. 225-102-1 et R. 225-105 du Code de commerce)	2	107 et suivantes
Description des principaux risques et incertitudes (L. 225-100-11 3° du Code de commerce)	1.9	87 et suivantes
Risques financiers liés aux effets du changement climatique et mesures prises pour les réduire (L. 22-10-35 1° du Code de commerce)	1.9.4	100
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques (L. 22-10-35 2° du Code de commerce)	1.9.6	101 et suivantes
Objectifs et politique de couverture et exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L. 225-100-11 4° du Code de commerce)	1.5.5 et 1.9.4	66 et 100
Informations relatives à la structure et à la composition du capital de la société (L. 233-13 et L. 247-2 III du Code de commerce), état de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L. 225-102 du Code de commerce), ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital (L. 228-99 et R. 228-90 du Code de commerce)	5.3	522 et suivantes
Informations portant sur le nombre d'actions achetées et vendues au cours de l'exercice dans le cadre d'un programme de rachat et les caractéristiques de ces opérations (L. 225-211 du Code de commerce)	5.3.8	526 et suivante
Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	5.6.4	535
Montant des dividendes distribués mis en paiement au titre des trois exercices précédents (CGI, art. 243 bis)	5.4.3	530
Informations sur les délais de paiement (L. 441-14 du Code de commerce)	3.5.6.10	374 et suivante
Montant des dépenses somptuaires (CGI, art. 223 quater)	3.5.4.6	361
Réintégration des frais généraux dans le bénéfice imposable (CGI, art. 223 quinquies)	3.5.4.6	361
Prises de participations significatives ou prises de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France et activité des filiales de la société (L. 233-6 du Code de commerce)	3.2.5 et 3.5.6.6	282 et suivantes et 366 et suivante

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise (L. 225-37 du Code de commerce) :	4.3	425 et suivantes
● Politique de rémunération des mandataires sociaux (L. 22-10-8 du Code de commerce)	4.3.4.1	472 et suivantes
● Informations relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux pour l'exercice écoulé (L. 22-10-9 I du Code de commerce)	4.3.4.2 4.3.4.3	478 et suivantes 494 et suivantes
● Attribution et conservation des actions gratuites par les dirigeants mandataires sociaux (L. 225-197-1 II du Code de commerce)	4.3.4.1.2.1.12	475
● Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L. 225-37-4 1° du Code de commerce)	4.3.1.1 et 4.3.2.1.3	426 et suivantes 437 et suivantes
● Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une société contrôlée au sens de l'article L. 233-3 (L. 225-37-4 2° du Code de commerce)	4.3.2.2.3.1	450 et suivantes
● Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital (L. 225-37-4 3° du Code de commerce)	4.3.5.2	499 et suivantes
● Modalités d'exercice de la Direction Générale et limitations aux pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (L. 225-37-4 4° et L. 22-10-10 3° du Code de commerce)	4.3 et 4.3.1.2	425 et 430
● Composition et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration (L. 22-10-10 1° du Code de commerce)	4.3.2.1 et 4.3.2.2	433 et suivantes
● Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration et représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes (L. 22-10-10 2° du Code de commerce)	4.3.2.2.5 et 4.3.1.5	453 432
● Application du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (L. 22-10-10 4° du Code de commerce)	4.3	425
● Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale (L. 22-10-10 5° du Code de commerce)	4.3.5	499
● Description de procédure d'évaluation des conventions courantes et de sa mise en œuvre (L. 22-10-10 6° du Code de commerce)	4.3.2.2.3.2	450
● Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 22-10-11 du Code de commerce)	4.3.6	501 et 501
● État récapitulatif des opérations réalisées par les mandataires sociaux et les personnes liées sur les titres de la société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et L. 223-26 du Règlement Général de l'AMF)	4.3.1.3 et 4.3.2.1.4	431 et 448

Définitions acronymes et abréviations utilisés

EPRA NAV et EPRA NNAV par action

Le calcul de l'EPRA NAV par action (EPRA NNAV par action) est effectué en application des recommandations de l'EPRA, sur la base des actions existantes à la date de la clôture (hors actions propres), et corrigé de l'impact de la dilution.

Actifs en exploitation

Actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.

Activité locative

L'activité locative présente les surfaces totales et les revenus locatifs annualisés des baux renouvelés, libérés et loués sur la période.

Pour les renouvellements et les locations, les données tiennent compte de l'ensemble des contrats signés sur l'exercice afin de refléter la commercialisation effectuée, même si le démarrage des baux est postérieur à la période.

Les locations effectuées sur les actifs en développement (prenant effet à la livraison du projet) sont identifiées sous la catégorie « Prélocations ».

Coût de revient des projets de développement

Cet indicateur est calculé y compris portage financier. Il comprend également les coûts du foncier et les coûts des travaux.

Définition des acronymes et abréviations utilisés :

- MR : Métropoles Régionales, soit Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Aix-Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Rennes, Strasbourg et Toulouse
- HD : Hors droits
- DI : Droits inclus
- IDF : Île-de-France
- ILAT : Indice des loyers des activités tertiaires
- ICC : Indice du coût de la construction
- IPC : Indice des prix à la consommation
- IRL : Indice de référence des loyers
- PACA : Provence-Alpes-Côte d'Azur
- PC : Périmètre constant
- PdG : Part du groupe
- QCA : Quartier Central des Affaires
- Rdt : Rendement
- Var. : Variation
- VLM : Valeur Locative de Marché

Durée résiduelle ferme des baux

Durée de bail restante moyenne calculée en prenant en compte la date de 1^{er} option de sortie du locataire.

Immeubles verts

Les immeubles « verts » sont ceux bénéficiant d'une certification du bâti et/ou de leur exploitation (HQE, BREEAM, LEED...) et/ou d'un niveau de performance énergétique reconnu (Label BBC-Effinergie®, HPE, THPE ou RT Globale).

Impayés (%)

Les impayés correspondent au net entre les dotations, reprises, pertes sur créances irrécouvrables divisé par les loyers quittancés. Ils sont en lecture direct sur le compte de résultat dans la ligne charges nettes des créances irrécouvrables (sauf en Italie où les impayés non relatifs aux loyers ont été retraités).

LTV (Loan-To-Value)

Le calcul de la LTV est détaillé en partie 4 « Ressources financières ».

Revenus locatifs

- Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers comptables sur la période prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.
- Les loyers comptabilisés à périmètre constant permettent de comparer les loyers comptabilisés d'un exercice sur l'autre avant prise en compte des évolutions de patrimoine (acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements...). Cet indicateur est calculé sur les actifs en exploitation *i.e.*, actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.
- Les revenus locatifs annualisés *topped-up* correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

Patrimoine

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock pour chacune des entités. Pour les hôtels en Murs & Fonds, le patrimoine inclut la valorisation des Murs & Fonds qui sont consolidés par mise en équivalence. Pour les Bureaux France, le patrimoine inclut la valorisation des actifs Euromed et New Vélizy qui sont consolidés par mise en équivalence.

Projets

- Projets engagés : il s'agit de projets pour lesquels les contrats de promotion/construction ont été signés et/ou les travaux ont été initiés (et non encore achevés à la date de clôture). La date de livraison de l'actif en question a été fixée. Il peut s'agir de VEFA ou de repositionnement d'actifs existants.
- Projets gérés : il s'agit de projets susceptibles d'être engagés et dont la date de livraison n'a pas encore été fixée. C'est-à-dire pour lesquels la décision de lancer l'opération n'a pas été arrêtée.

Rendements

- Les rendements du patrimoine sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur HD sur le périmètre concerné (exploitation ou développement)}}$$

- Les rendements des actifs cédés ou acquis sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur d'acquisition DI ou de cessions HD}}$$

Résultat net récurrent

L'EPRA Earnings est défini comme « le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles ». C'est l'indicateur de mesure de la performance de la société, calculé selon les recommandations des meilleures pratiques du résultat net récurrent. Le calcul de l'EPRA Earnings par action est effectué sur la base du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée.

- Méthode de calcul :

(+) Revenus locatifs nets

(+) EBITDA des activités hôtels en Murs & Fonds et coworking

(+) Résultat des autres activités

(-) Coûts de fonctionnement nets (comprenant les frais de structure, les frais de développement, les revenus liés à la gestion et l'administration)

(-) Amortissements des biens d'exploitation

(-) Variation nette des provisions et autres

(-) Coût de l'endettement financier net

(-) Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail

(-) Variation nette des provisions financières

(+) Résultat net récurrent des entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence

(-) Impôts sur les sociétés

(=) Résultat net récurrent

Superficie

- SHON : surface hors œuvre net
- SUB : surface utile brut

Taux de la dette

- Taux moyen :

$$\frac{\text{Charges financières de la dette financière de la période + Charges financières de la couverture de la période}}{\text{Taux moyen de l'encours dette de l'année}}$$

- Taux spot : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation correspond au taux d'occupation financier spot fin de période et se calcule selon la formule suivante :

$$\frac{1 - \text{Perte de loyer liée à la vacance (calculée à la VLM)}}{\text{Loyers actifs occupés + perte de loyer}}$$

Cet indicateur se calcule uniquement sur les actifs pour lesquels un travail d'asset management est réalisé et n'inclut donc pas les actifs libres sous promesse. Les taux d'occupation sont calculés à partir de données annualisées sur la base des activités stratégiques uniquement.

L'indicateur « Taux d'occupation en exploitation » inclut l'ensemble des actifs hors les actifs en développement.

Variation des loyers à périmètre constant

Cet indicateur compare les loyers comptabilisés d'un exercice à l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs. La variation se calcule sur la base des loyers quittancés IFRS pour les activités stratégiques.

Cette variation est retraitée : des indemnités de départs et des produits liés à la taxe IMU, en Italie.

Compte tenu des spécificités et des pratiques de marché en Allemagne, la variation à périmètre constant se calcule sur la base du loyer en €/m² spot N vs. N-1 (sans impact de la vacance) sur la base des loyers comptables.

Sur les hôtels en Murs & Fonds (détenus par FDMM), la variation à périmètre constant est calculée sur la base de l'EBITDA.

Retraitements :

- sortie du périmètre des acquisitions et cessions réalisées sur les périodes N et N-1
- retraitement des actifs en travaux i.e.
- retraitement des libérations d'actifs pour réalisation de travaux (réalisées en année N et N-1)
- retraitement des livraisons d'actifs en travaux (réalisées en année N et N-1).

Variation des valeurs à périmètre constant

Cet indicateur permet de comparer les valeurs d'actifs d'un exercice sur l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs.

La variation présentée dans le tableau de patrimoine est une variation avec prise en compte des travaux réalisés sur le patrimoine existant. La variation des valeurs à périmètre constant retraitée de ces travaux est mentionnée en commentaires. Cet indicateur est calculé sur l'ensemble des périmètres.

Retraitements :

- sortie du périmètre des acquisitions et des cessions réalisées sur la période
- retraitement des travaux effectués sur la période N sur les actifs en développement.

Conception & réalisation  LABRADOR +33 (0)1 53 06 30 80
INFORMATION DESIGN

Crédits Photos : @Covivio

Ce document est imprimé sur un papier issu de forêts gérées durablement.

COVIVIO

covivio.eu

30 avenue Kléber - 75116 Paris
Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00

Suivez-nous sur Twitter @covivio_
et sur les réseaux sociaux

