



DOCUMENT
D'ENREGISTREMENT
UNIVERSEL
2019

incluant le rapport
financier annuel

COVIVIO

covivio.eu

SOMMAIRE

1

ACTIVITÉ DE L'ANNÉE 2019

PAGE 02

| | | |
|-------|---|----|
| 1.1. | Profil | 4 |
| 1.2. | Les faits marquants de 2019 | 6 |
| 1.3. | Résultats annuels 2019 : la force du modèle diversifié | 12 |
| 1.4. | Éléments d'analyse de l'activité | 17 |
| 1.5. | Éléments d'analyse de l'activité par segment | 28 |
| 1.6. | Éléments financiers et commentaires | 53 |
| 1.7. | Ressources financières | 61 |
| 1.8. | Reporting EPRA | 65 |
| 1.9. | Expertises immobilières | 72 |
| 1.10. | Liste du patrimoine | 75 |
| 1.11. | Facteurs de risque, contrôle interne et gestion des risques | 82 |

2

DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

PAGE 94

| | | |
|------|--|-----|
| 2.1. | Edito du Directeur Général | 96 |
| 2.2. | Une vision stratégique à long-terme | 97 |
| 2.3. | Bâtiment durable | 118 |
| 2.4. | Accélérer la mutation des territoires | 144 |
| 2.5. | Un capital humain européen créateur de valeur | 160 |
| 2.6. | Une gouvernance fondée sur l'éthique et la performance | 173 |
| 2.7. | La performance RSE | 183 |
| 2.8. | Vérification du tiers indépendant | 222 |

3

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS

PAGE 227

| | | |
|------|--|-----|
| 3.1. | Comptes consolidés au 31 décembre 2019 | 229 |
| 3.2. | Annexe aux comptes consolidés | 237 |
| 3.3. | Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés | 303 |
| 3.4. | Comptes individuels au 31 décembre 2019 | 308 |
| 3.5. | Annexes aux comptes individuels | 312 |
| 3.6. | Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels | 350 |
| ▶ | Extrait de l'Annexe comptable pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 | 355 |

4

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

PAGE 376

| | | |
|------|--|-----|
| 4.1. | Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020 | 378 |
| 4.2. | Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020 | 390 |
| 4.3. | Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise | 396 |
| 4.4. | Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées | 467 |
| 4.5. | Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital | 471 |
| 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 | 472 |
| 4.7. | Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise | 474 |
| 4.8. | Responsables du contrôle des comptes | 475 |

5

RENSEIGNEMENTS ET GESTION

PAGE 476

| | | |
|------|--|-----|
| 5.1. | Présentation de la société | 478 |
| 5.2. | Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital | 481 |
| 5.3. | Actionnariat | 485 |
| 5.4. | Bourse – Dividende | 492 |
| 5.5. | Administration et Direction | 494 |
| 5.6. | Informations relatives à la société et à ses participations | 496 |
| 5.7. | Contrats importants | 499 |
| 5.8. | Responsable du document d'enregistrement universel | 504 |

▶ **TABLES DE CONCORDANCE** 507

▶ **DÉFINITIONS, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS** 511

DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2019

incluant le rapport financier annuel



Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 20 mars 2020 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.



ACTIVITÉ DE L'ANNÉE 2019

1

1.1. Profil 4

1.2. Les faits marquants de 2018 6

1.3. Résultats annuels 2019 : la force du modèle diversifié 12

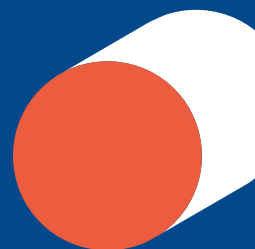
| | | |
|--------|---|----|
| 1.3.1. | 2019, succès de nos piliers stratégiques | 12 |
| 1.3.2. | Notre raison d'être : Construire du bien-être et des liens durables | 14 |
| 1.3.3. | Résultats 2019 supérieurs aux attentes | 14 |
| 1.3.4. | Investissement majeur en Bureaux allemands | 16 |
| 1.3.5. | Évolution du Conseil d'Administration | 16 |
| 1.3.6. | Perspectives 2020 : les bases solides d'une croissance durable | 16 |

1.4. Éléments d'analyse de l'activité 17

| | | |
|--------|--|----|
| 1.4.1. | Chiffre d'affaires : + 2,6% Croissance PC | 17 |
| 1.4.2. | Échéancier des loyers et taux d'occupation | 18 |
| 1.4.3. | Répartition des revenus locatifs – part du groupe | 19 |
| 1.4.4. | Taux de charges par activité | 20 |
| 1.4.5. | Cessions : 1,2 Md€ de nouvelles cessions en 2019 (1,0 Md€ de part du groupe) | 21 |
| 1.4.6. | Investissements : 1,5 Md€ réalisés en 2019 (0,8 Md€ PdG) | 22 |
| 1.4.7. | Projets de développement : 8,0 Md€ (6,6 Md€ part du groupe) | 23 |
| 1.4.8. | Patrimoine | 27 |
| 1.4.9. | Liste des principaux actifs | 27 |

1.5. Éléments d'analyse de l'activité par segment 28

| | | |
|--------|----------------------------------|----|
| 1.5.1. | Bureaux France | 28 |
| 1.5.2. | Bureaux Italie | 35 |
| 1.5.3. | Résidentiel et Bureaux Allemagne | 40 |
| 1.5.4. | Hôtels en Europe | 47 |



| | | | |
|---|-----------|--|-----------|
| 1.6. Éléments financiers et commentaires | 53 | | |
| 1.6.1. Comptes consolidés | 53 | | |
| 1.7. Ressources financières | 61 | 1.9. Expertises immobilières | 72 |
| 1.7.1. Caractéristiques principales de l'endettement | 61 | 1.9.1. Méthode de valorisation des actifs | 72 |
| 1.7.2. Dette par nature | 61 | 1.9.2. Rémunérations des experts au niveau de Covivio | 72 |
| 1.7.3. Échéanciers des dettes | 62 | 1.9.3. Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2019 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel allemand | 73 |
| 1.7.4. Profil de couverture | 62 | | |
| 1.7.5. Taux moyen de la dette et sensibilité | 63 | 1.10. Liste du patrimoine | 75 |
| 1.7.6. Réconciliation avec les comptes consolidés | 64 | 1.10.1. Bureaux France | 75 |
| | | 1.10.2. Bureaux Italie | 78 |
| 1.8. Reporting EPRA | 65 | 1.10.3. Résidentiel Allemagne | 79 |
| 1.8.1. Évolution des loyers nets (part du groupe) | 65 | 1.10.4. Hôtels en Europe | 81 |
| 1.8.2. Actifs de placement – Données locatives | 65 | 1.11. Facteurs de risque, contrôle interne et gestion des risques | 82 |
| 1.8.3. Actifs de placement – Valeur du patrimoine | 66 | 1.11.1. Facteurs de risque | 82 |
| 1.8.4. Actifs en développement | 67 | 1.11.2. Politique d'assurance | 88 |
| 1.8.5. Informations sur les baux | 68 | 1.11.3. Risques financiers liés aux effets du changement climatique | 89 |
| 1.8.6. Taux de rendement net EPRA | 68 | 1.11.4. Contrôle interne, gestion des risques et conformité | 89 |
| 1.8.7. Ratio de coûts EPRA | 69 | | |
| 1.8.8. EPRA <i>Earnings</i> : croissance de 4,4% | 69 | | |
| 1.8.9. EPRA NAV et EPRA NNAV | 70 | | |
| 1.8.10. Tableau des Capex | 71 | | |
| 1.8.11. Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA | 71 | | |





24 Md€
de patrimoine

situé à 92 % dans
les Grandes Métropoles
Européennes

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 24 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 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.

46 000 m²

de bureaux
et **682** chambres d'hôtels
livrées en 2019

98 %

de taux d'occupation

DIVIDENDE 2019 :

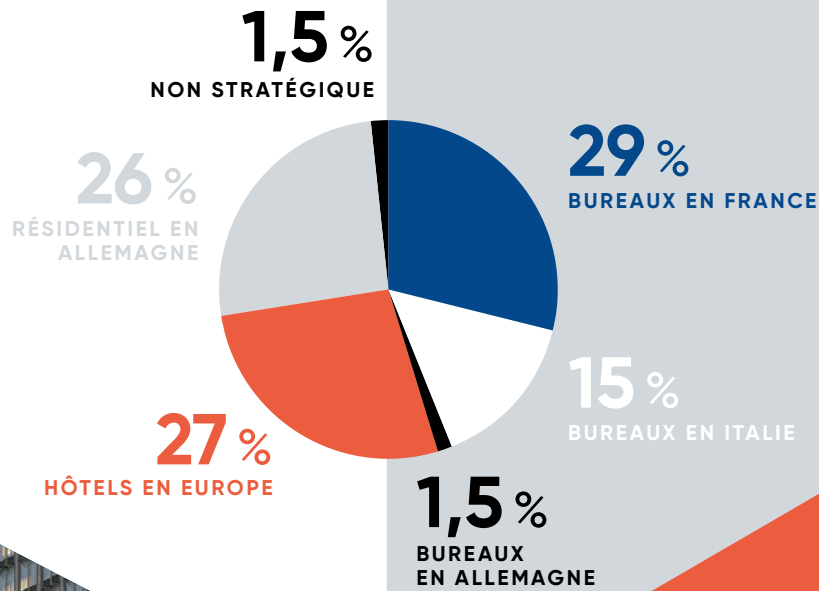
4,80 €/action

Le dividende 2019 sera proposé à l'Assemblée générale du 22 avril 2020, en progression de 4,3 % sur un an, avec une option de paiement du dividende en actions.

Amélioration du rating S&P

en avril 2019, qui relève la notation de Covivio à BBB+, perspective stable. Avec une LTV de 38,3 % à fin 2019 (contre 42 % fin 2018), Covivio renforce sa solidité financière.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EUROPÉEN PAR PAYS



1,5 Md€
d'investissements
en 2019

► L'Europe des Métropoles
(projet Alexanderplatz)

Le client au centre de nos attentions

Comprendre, écouter, reconnaître et détecter les prochaines tendances : **le développement de nouveaux services** qui répondent aux attentes des occupants : mobilité, services digitaux et de proximité qui facilitent la vie des occupants...

Nous avons orienté nos choix en fonction des besoins et usages de demain. Grâce à notre savoir-faire 360°, nous concevons les offres immobilières les mieux adaptées au quotidien des utilisateurs, et ce partout en Europe. La conciergerie dans les bureaux ou les espaces partagés dans les hôtels, décroisonner l'espace de travail et proposer une nouvelle forme de coworking ou encore penser hôtellerie en concevant des logements... nous répondons de façon concrète aux besoins d'aujourd'hui et de demain, en France comme à Milan ou à Berlin.



LE SUCCÈS DE L'OFFRE DE BUREAUX FLEXIBLES WELLIO

5 sites sont ouverts à Paris (x3), Bordeaux et Marseille, et 2 ouvriront en 2020, à Milan et Paris.

Le taux d'occupation des sites ouverts depuis plus d'un an atteint déjà 99%.

► WELLIO



EN 2019, COVIVIO A ENTAMÉ SA TRANSFORMATION DIGITALE

avec notamment la mise en place d'applications mobiles pour ses actifs de bureaux et de logements afin d'améliorer l'expérience clients et d'offrir plus de services aux utilisateurs de ses immeubles.

COVIVIO RÉCOMPENSÉE POUR LA QUALITÉ DES SERVICES À SES LOCATAIRES RÉSIDENTIELS EN ALLEMAGNE

Covivio est la seule société privée à obtenir le meilleur score (« Very Good ») au sein du Focus Money Survey 2020.

► Hôtel Carlo IV
Prague



COVIVIO ACCOMPAGNE LE DÉVELOPPEMENT DE SES PARTENAIRES HÔTELIERS EN EUROPE,

avec la livraison des 2 premiers hôtels Meininger de France à Paris et Lyon, l'accompagnement de B&B en Pologne avec l'acquisition de 3 hôtels et le renforcement avec Accor avec 32 nouveaux hôtels acquis en partenariat.

POUR 2020, COVIVIO RENFORCE ÉGALEMENT SON PARTENARIAT AVEC NH HOTELS,

avec un portefeuille de 8 hôtels dans les grandes métropoles Européennes à Rome, Florence, Venise, Nice, Prague et Budapest.





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. Aujourd'hui, 92 % du patrimoine se situe dans les grandes métropoles européennes et nos équipes regroupent 994 collaborateurs présents dans une dizaine de pays européens. 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.

994
collaborateurs
en Europe

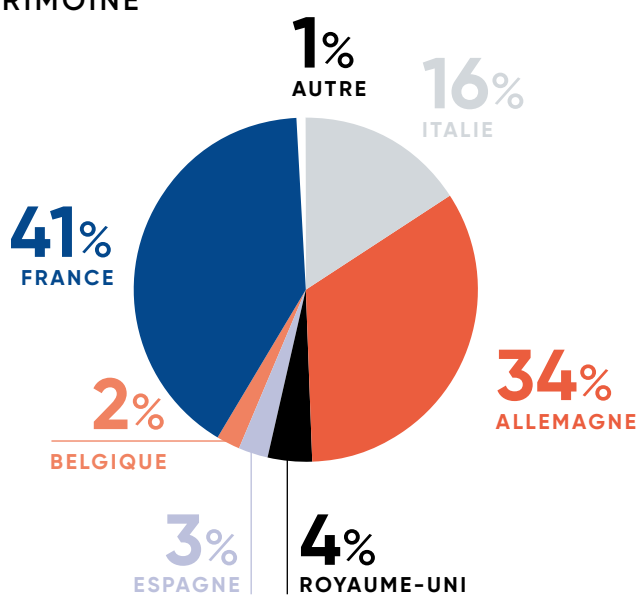
91%
de salariés
en CDI

50%
de femmes et
50%
d'hommes
salariés
en Europe

44%
de femmes au
sein du Comité de
direction européen

4%
d'étudiants
en apprentissage

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EUROPÉEN PAR PAYS



En février 2020,

Covivio a annoncé le **lancement d'une offre publique d'achat amicale d'une société cotée allemande, Godewind Immobilien**, qui détient 1,2 Md € de patrimoine Bureaux constitué de 10 immeubles situés à Francfort, Hambourg, Düsseldorf et Munich. Présent en Allemagne depuis 2005 avec une plateforme de logements et hôtels, Covivio franchit une nouvelle étape dans son développement outre-Rhin. Au terme de cette opération, Covivio disposera en Allemagne d'un patrimoine Bureaux d'une taille critique de 2,1 Md€, dont 600 M€ de projets de développement, localisé dans les principales métropoles du pays que sont Berlin, Francfort, Düsseldorf, Hambourg et Munich.

Accélération des engagements de développement

Les enjeux de transformation et d'attractivité amènent les entreprises à privilégier toujours plus les immeubles neufs et flexibles. 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.

Aujourd'hui en Europe, nous poursuivons l'objectif de certifier 100% de nos développements et l'ensemble de notre patrimoine d'ici 2025 est engagé dans une démarche ambitieuse de verdissement.

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 pour une ville numérique plus inclusive et durable.



8 Md€

de pipeline de développement en Europe, dont 30% de projets mixtes

► Hotel Barcelo, Madrid





► Paris Art&Co

► LE DÉVELOPPEMENT COMME OUTIL DE TRANSFORMATION

- En Bureaux France, aux côtés des projets So Pop (31 000 m² à Paris 17), Gobelins (4 360 m² à Paris 5) et Alis (20 500 m² à Levallois-Perret), Covivio a lancé une nouvelle extension du campus Dassault Systèmes à Vélizy. Ce nouveau bâtiment de 27 600 m² doit être livré fin 2022 et conforte la présence de Dassault Systèmes sur l'ensemble du campus jusqu'en 2032.
- A Milan, Covivio est lauréat du concours international Reinventing Cities avec son projet "Vitae". Le projet mixte se déploiera sur plus de 10 000 m² de bureaux, laboratoires, espaces événementiels et de restauration. Il constituera un pôle innovant, à la pointe de la technologie et du développement durable (certifications LEED Platinum, WELL Gold et label BiodiverCity®).
- En Allemagne, 17 projets de logements sont engagés, pour la plupart à Berlin, représentant 819 nouveaux logements à livrer d'ici 2022.

► COVIVIO PLACE AVEC SUCCÈS SON DEUXIÈME GREEN BOND,

de 500 M€ à 12 ans, avec un coupon de 1,125 %. Cette émission servira à financer ou refinancer quatre projets de bureaux en cours de développement, bénéficiant d'un niveau de certification élevé HQE, BREEAM ou LEED.

► COVIVIO REÇOIT LA MEILLEURE NOTE (A1+) AU CORPORATE RATING DE VIGEO-EIRIS

et se classe 1^{er} de son secteur

► EN 2019, COVIVIO DEVIENT LE PREMIER OPÉRATEUR À OBTENIR LA CERTIFICATION HQE EXPLOITATION

pour l'ensemble d'un patrimoine résidentiel, soit près de 40 000 logements détenus en Allemagne.

► COVIVIO RECONNU COMME L'UNE DES RÉFÉRENCES MONDIALES,

grâce à sa stratégie et ses actions en réponse au changement climatique :

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

► UN PORTEFEUILLE EXEMPLAIRE :

84 % du patrimoine total de Covivio dispose d'une labellisation environnementale (BREEAM, HQE ou LEED), en bonne voie vers l'objectif de 100 % avant 2025.



Score de 80/100.
Green star depuis 2012



Note A1+



Note A-



Activité de l'année 2019

Résultats annuels 2019 : la force du modèle diversifié

« 2019 a été une nouvelle année riche pour Covivio, avec un patrimoine de 24 Md€ toujours plus centré sur les grandes métropoles européennes, plus vert et plus adapté aux besoins de nos clients. Les résultats attestent du succès de notre business model : + 6% pour l'ANR par action et + 4% pour le résultat récurrent par action et le dividende. Notre pipeline de développement de 8 Md€, notre récente acquisition d'hôtels haut de gamme et notre investissement majeur en bureaux allemands, annoncé ce jour, sont autant d'atouts pour poursuivre notre croissance durable ».

Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio

1.3. RÉSULTATS ANNUELS 2019 : LA FORCE DU MODÈLE DIVERSIFIÉ

Succès des trois piliers stratégiques en 2019

- 24 Md€ de patrimoine (+ 1,2 Md€ sur un an), à 92% dans les Grandes Métropoles Européennes.
- 8 Md€ de pipeline de développement : 1 Md€ de nouveaux projets engagés en 2019.
- Culture clients : succès de notre offre de bureaux flexibles Wellio (99% de taux d'occupation) ; lancement de la transformation digitale.

Résultats 2019 supérieurs aux attentes

- Revenus locatifs : + 2,6% à périmètre constant.
- Valorisation du patrimoine : + 5,3% à périmètre constant.
- Nouvel objectif de LTV (inférieure à 40%) déjà atteint, à 38,3%.
- EPRA Earnings : 452 M€ (+ 19%) et 5,31 €/action (+ 4,4% contre une guidance à > 3%).
- ANR EPRA : 9,3 Md€ (+ 12% sur un an) et 105,8 €/action (+ 6,1%).

Covivio exprime sa raison d'être :

Construire du bien-être et des liens durables

- Réduire l'impact sur l'environnement : 84% d'immeubles « verts » à fin 2019.
- Maximiser le bien-être de nos clients : Covivio récompensé pour son approche clients sur ses logements en Allemagne.
- Renforcer nos engagements sociétaux : création d'une Fondation et d'un Comité des parties prenantes.

Investissement majeur en bureaux allemands

- Offre publique sur Godewind Immobilien ; environ 35% du capital de Godewind déjà sécurisés.
- Patrimoine de 10 immeubles de bureaux valorisés 1,2 Md€, à Hambourg, Francfort, Düsseldorf et Munich.
- Création d'une plateforme en bureaux allemands de 2,1 Md€.

Perspectives 2020 : les bases solides d'une croissance durable

- Proposition d'un dividende de 4,80 €, soit + 4%, avec option de paiement du dividende en actions ⁽¹⁾.
- Objectif de EPRA Earnings 2020 par action supérieur à 5,40 €.

1.3.1. 2019, succès de nos piliers stratégiques

1.3.1.1. Accélération du pipeline de développement

Les enjeux de transformation et d'attractivité amènent les entreprises à privilégier toujours plus les immeubles neufs et flexibles. Fort d'un *track record* très solide et d'un patrimoine recelant un important potentiel de création de valeur, Covivio dispose d'un pipeline de projets de 8 Md€ (6,6 Md€ PdG) en Europe, en progression de 48% sur un an.

Le pipeline engagé s'est ainsi accru de 40%, à 2,3 Md€ (1,8 Md€ part du groupe), avec le lancement de 963 M€ (734 M€ PdG) et 168 000 m² de nouveaux projets. Ce pipeline est pré-loué à 54% et doit générer un rendement de 5,9%, pour un objectif de création de valeur supérieur à 30% :

- En Bureaux en France, aux côtés des projets So Pop (31 000 m² à la limite entre Paris 17^e et Saint-Ouen), Gobelins (4 360 m² redéveloppés à Paris 5^e) et Alis (redéveloppement de 20 500 m² à Levallois-Perret), Covivio a lancé une nouvelle extension du campus Dassault Systèmes à Vélizy.

Ce nouveau bâtiment de 27 600 m², développé en partenariat avec Crédit Agricole Assurances sur la base d'un rendement de 7,2%, doit être livré fin 2022 et viendra compléter le campus

existant de 69 400 m². À cette occasion, Dassault Systèmes a renouvelé son bail sur l'ensemble du Campus avec un nouveau bail de 10 ans fermes qui débutera en 2022.

- À Milan, Covivio a lancé le redéveloppement de l'actif Via Unione, à deux pas du Duomo, pour 4 200 m² et un rendement de 5,2%. Ce nouveau projet, qui sera livré en 2021, parachève une année 2019 active sur le pipeline de développement à Milan en particulier sur la zone de Symbiosis : lancement de Symbiosis D, pour 18 600 m², dont 6 400 m² déjà pré-loués pour 10 ans fermes à Boehringer Ingenheim ; succès du concours Reinventing Cities avec le projet de redéveloppement Vitae (10 000 m² de bureaux, laboratoires, espaces événementiels et de restauration). Il constituera un pôle innovant, à la pointe de la technologie et du développement durable (certifications LEED Platinum, WELL Gold et label BiodiverCity[®]).
- En Allemagne, 17 projets de logements sont engagés, pour la plupart à Berlin, représentant 819 nouveaux logements à livrer d'ici 2022, pour 211 M€ de coût de revient et une création de valeur attendue supérieure à 40%.

(1) Proposés à l'Assemblée Générale du 22 avril 2020.

L'EPRA Earnings et l'ANR EPRA constituent des Indicateurs Alternatifs de Performance tels que définis par l'AMF et sont détaillés dans les sections 3. Éléments financiers, 5. Reporting EPRA et 7. Glossaire du présent document. Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 13 février 2020. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des vérifications spécifiques.

1.3.1.2. Un rythme actif de cessions : 1,2 Md€ sécurisés en 2019

Covivio a sécurisé pour 1,2 Md€ (1,0 Md€ PdG) de ventes, avec une marge moyenne de 5% sur la dernière valeur d'expertise.

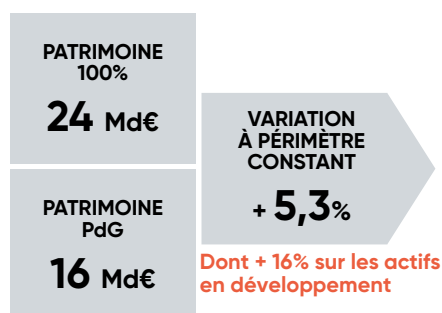
En Bureaux, Covivio a cédé pour 221 M€ d'actifs à Charenton et Saint-Denis, sur la base d'un rendement de 4,9% (3% de marge), et 273 M€ à Milan, avec un rendement de 4,7% (10% de marge).

En résidentiel Allemand, 48 M€ de ventes à l'unité ont été réalisées à Berlin, avec une marge moyenne de 60% sur la dernière valeur d'expertise.

45 hôtels B&B, situés dans des localisations secondaires en France et Allemagne, ont été cédés pour 233 M€ et 28% de marge (4,7% de rendement).

L'année a également été marquée par la sortie des commerces en Italie, avec la vente pour 67 M€ de quatre centres commerciaux situés dans des localisations secondaires et disposant d'une durée résiduelle des baux limitée (4,4 ans).

Enfin, Covivio a réalisé pour 897 M€ (277 M€ PdG) d'acquisitions sur la base d'un rendement cible de 5,5% (rendement immédiat de 4,4%), dont 736 M€ (156 M€ PdG) d'hôtels dans les Grandes Métropoles Européennes (en particulier Paris et Dublin).



1.3.1.3. Un patrimoine de 24 Md€ centré sur les Grandes Métropoles Européennes

L'activité de rotation d'actifs en faveur d'immeubles neufs dans des localisations centrales, et la croissance des valeurs d'actifs, ont permis au patrimoine d'augmenter de 1,2 Md€, à 24 Md€ (15,7 Md€ PdG). À périmètre constant, les valeurs progressent de 5,3% :

- la pénurie de logements et la compression des taux sur l'ensemble de nos localisations en Allemagne tire la croissance du patrimoine à périmètre constant, à + 11% sur un an, dont + 11% à Berlin, + 13% à Hambourg, + 14% à Dresde et Leipzig et + 9% en Rhénanie-du-Nord Westphalie
- la valeur du portefeuille d'hôtels, en croissance de + 5,5% à périmètre constant, bénéficie du renforcement dans les métropoles européennes et des marges élevées obtenues sur les ventes d'actifs
- en Bureaux, les valeurs d'actifs suivent la tendance positive des loyers et la compression des taux de capitalisation. Les valeurs d'actifs connaissent des progressions de + 7% à Paris et dans les grandes métropoles régionales françaises, et de + 3% à Milan.

Le pipeline de développement a été un moteur important de la croissance à périmètre constant, en assurant un quart de la croissance de valeur du patrimoine.

| Variation à périmètre constant | | | |
|--------------------------------|----------------|--|---------|
| | | PARIS | + 7,2% |
| BUREAUX FRANCE | + 4,6% | 1 ^{ère} COURONNE ET CROISSANT OUEST | + 2,9% |
| | | GRANDES MÉTROPOLIS RÉGIONALES | + 6,6% |
| BUREAUX ITALIE | + 0,8% | MILAN | + 3,0% |
| | | NON-CORE HORS MILAN | - 4,3% |
| RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE | + 11,0% | BERLIN | + 11,1% |
| | | HAMBOURG | + 12,8% |
| | | DRESDE & LEIPZIG | + 14,0% |
| | | RNW | + 9,3% |
| HOTELS EN EUROPE | + 5,5% | PARIS | + 7,0% |
| | | BERLIN | + 5,7% |
| | | MADRID | + 5,4% |
| | | ROYAUME-UNI | + 0% |

1.3.1.4. Toujours plus proche de nos clients

En se concentrant sur les meilleures localisations et le développement d'immeubles neufs, Covivio axe sa stratégie sur les besoins de ses clients et les offres de services aux locataires. En Allemagne, pour la deuxième année consécutive, Covivio est la seule société privée sur neuf à obtenir le meilleur score (*Very Good*) au sein du *Focus Money Survey 2020* (lien vers l'étude). Cette étude indépendante réalisée sur 23 sociétés récompense la qualité des services aux locataires sur notre patrimoine résidentiel en Allemagne.

L'offre de bureaux flexibles Wellio est également un succès. Cinq sites sont ouverts pour 15 200 m², à Paris (x3), Bordeaux et Marseille, et deux ouvriront en 2020, à Milan (Via Dante, pour 4 700 m²) et Paris (5^e arrondissement, pour 4 300 m²). Le taux d'occupation des sites ouverts depuis plus d'un an atteint déjà 99%.

En 2019 Covivio a entamé sa transformation digitale, planifiée sur trois ans et pensée au service de la satisfaction clients,

de la performance du patrimoine et de la mutation des expertises internes européennes. Parmi les leviers forts de cette transformation, Covivio a initié en 2019 la mise en place d'applications immeubles pour ses actifs de bureaux (en partenariat avec MonBuilding) et de logements (en partenariat avec Faciloo) afin d'améliorer l'expérience clients et d'offrir plus de services aux utilisateurs de ses immeubles.

1.3.1.5. Une étape majeure dans le verdissement du patrimoine

La stratégie de pipeline de développement et le recentrage sur les localisations stratégiques permettent d'accélérer le verdissement du patrimoine. 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.

Dès lors, 84% du patrimoine total de Covivio dispose d'une labellisation environnementale (BREEAM, HQE ou LEED), en bonne voie vers l'objectif de 100% avant 2025.



1.3.2. Notre raison d'être : Construire du bien-être et des liens durables

En tant qu'opérateur immobilier responsable, attentif à ses impacts auprès de l'ensemble de ses parties prenantes, Covivio a exprimé en décembre 2019 sa raison d'être : **Construire du bien-être et des liens durables** (lien vers le manifeste). Notre raison d'être place 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 :

1.3.2.1. 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...).
- À l'horizon 2030, nous visons une réduction de 34% de nos émissions de carbone par rapport à 2010.

1.3.2.3. 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.

1.3.2.2. Pour maximiser le bien-être de nos clients et nos équipes

- 96% de notre patrimoine est d'ores et déjà situé à moins de cinq minutes à pied des transports en commun.
- 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, 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.

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.

1.3.3. Résultats 2019 supérieurs aux attentes

1.3.3.1. Une bonne dynamique locative

Positionné sur des marchés locatifs en croissance et récoltant les fruits des choix stratégiques des dernières années, Covivio voit ses revenus progresser de 2,6% à périmètre constant, en ligne avec l'objectif annoncé en début d'année 2019 (+ 2,5%).

| | Revenus 100% | Revenus Part du Groupe | % variation Part du Groupe | % variation À périmètre constant | Taux d'occupation | Durée moyenne ferme des baux |
|---|-----------------|---------------------------|-------------------------------|--|-------------------|---------------------------------|
| Bureaux France | 257 | 226 | -6,6% | 2,6% | 97,1% | 4,6 |
| Bureaux Italie | 190 | 147 | 73,8% | 1,3% | 98,7% | 7,2 |
| Bureaux Allemagne | 11 | 8 | 21,2% | n.a. | 97,0% | n.a. |
| Résidentiel Allemagne | 241 | 154 | 4,6% | 4,3% | 98,6% | n.a. |
| Hôtels en Europe | 303 | 121 | 11,4% | 1,2% | 100,0% | 13,7 |
| Total activités stratégiques | 1002 | 657 | 11,4% | 2,7% | 98,3% | 7,1 |
| Non-stratégique | 29 | 22 | -16,8% | -1,2% | 96,8% | 5,2 |
| TOTAL | 1031 | 679 | 10,2% | 2,6% | 98,3% | 7,1 |

En Bureaux, les revenus locatifs à périmètre constant s'accroissent de 2,6% en France et de 1,3% en Italie (dont 1,8% à Milan). L'année 2019 a été particulièrement active avec 83 000 m² d'accords locatifs signés sur les immeubles en développement pour une durée moyenne ferme de 11 ans. Plus de 290 000 m² de baux ont aussi été renouvelés ou renégociés, avec un gain de + 4% par rapport au loyer en place. Ces succès se traduisent par un taux d'occupation de près de 98% sur l'ensemble du patrimoine de bureaux.

En Hôtels (+ 1,2% à périmètre constant) : l'Ebitda des hôtels en contrat de management, en progression de 2,3% à périmètre constant, a tiré profit de l'environnement touristique favorable en Europe (hausse de 4% des arrivées touristiques en 2019 en Europe). Les hôtels loués à Accor ont été impactés par les programmes de travaux financés et réalisés en 2019 et 2020 par Accor sur 40% du patrimoine, entraînant une baisse des loyers variables de - 0,6%. Ces travaux augmentent la valeur des hôtels et sont gages d'une croissance durablement plus élevée. À titre d'exemple, les capex réalisés sur cinq hôtels (1 500 chambres) en 2018 ont permis d'améliorer le chiffre d'affaires de 8% par rapport à 2017 (avant lancement des travaux).

La forte dynamique des loyers en **Résidentiel allemand** se traduit par une croissance de + 4,3% à périmètre constant, dont + 4,6% à Berlin et + 4,0% dans les autres régions (Rhénanie-du-Nord Westphalie, Hambourg, Dresde et Leipzig).

1.3.3.1.1. Évolution de la réglementation sur les loyers des logements à Berlin

Le 30 janvier 2020, la Ville de Berlin a voté la loi prévoyant un gel des loyers des logements existants pendant cinq ans, un plafonnement de loyer pour les relocations et une baisse des loyers supérieurs de 20% au loyer plafond. Les logements livrés après le 1^{er} janvier 2014 sont exclus de cette réglementation.

Dès son approbation, prévue fin février, cette loi, dont une partie des dispositions relève d'une décision fédérale et non locale et qui porte atteinte au droit de la propriété, devrait être remise en cause devant la cour constitutionnelle. La procédure d'annulation de la loi pourrait prendre 24 mois.

Par ailleurs, cette réglementation additionnelle risque d'accroître la pénurie de logements dans la ville, conséquence d'une forte augmentation de la population de Berlin (+ 229 000 foyers entre 2008 et 2018, pour seulement 92 000 logements neufs créés ⁽¹⁾).

Malgré l'incertitude sur l'évolution des loyers à court terme, Covivio peut s'appuyer sur un positionnement solide permettant de conserver des perspectives de rentabilité élevées :

- un patrimoine de qualité : le patrimoine résidentiel à Berlin comprend 15 800 logements, situés dans des immeubles de petite taille (de 11 logements en moyenne) et des quartiers centraux de la ville. La valorisation en bloc à 2 800 €/m² à fin 2019 est très inférieure à la valeur à l'unité (60% de marge sur les ventes à l'unité réalisées en 2019).

- Un pipeline de développement fortement créateur de valeur : Covivio investit à Berlin au travers d'un pipeline de développement de 850 M€ (548 M€ PdG) et 3 400 logements. La création de valeur attendue de ces projets (dont une large part sera cédée) est attendue à plus de 40%.
- Des impacts limités : les logements à Berlin représentent 9% des revenus du groupe. L'impact maximum de la réglementation, si elle n'est pas remise en cause, est estimé à moins de 1% des revenus locatifs de Covivio.

1.3.3.2. Nouvel objectif de LTV inférieure à 40% d'ores et déjà atteint, et amélioration du rating S&P

L'option de paiement du dividende (de 4,60 €) en actions, proposée aux actionnaires au titre du dividende 2018, a été un succès, ayant été choisie par 82,7% du capital. Cette opération représente une augmentation de capital de 315,9 M€ et illustre à nouveau la confiance des actionnaires dans la stratégie de Covivio. Ajoutée au programme de ventes, cette opération permet d'atteindre le nouvel objectif de LTV inférieure à 40%, fixé début 2019, avec une LTV de 38,3% à fin 2019 (contre 42% fin 2018) et de maintenir les capacités d'investissement. Soulignant ce renforcement de la solidité financière de Covivio et la qualité du patrimoine, S&P a relevé en avril 2019 la notation de Covivio à BBB+, perspective stable.

À fin 2019, Covivio bénéficie d'une dette longue (6,1 ans de maturité moyenne) et sécurisée (84% fixe ou couverte, pour 7,7 ans en moyenne), à un coût réduit de 1,55%.

1.3.3.2. Croissance de 19% de l'EPRA Earnings et de 4,4% par action, supérieure à l'objectif

Tiré par la fusion avec Beni Stabili fin 2018 et les investissements réalisés en 2018, le résultat opérationnel progresse de 14% sur l'année. Avec une stabilité des frais financiers, l'EPRA Earnings gagne 19% sur un an, à 452,2 M€ part du groupe. Par action, l'EPRA Earnings s'élève à 5,31 €, soit + 4,4%, dépassant l'objectif d'une croissance supérieure à + 3% pour l'année. Le bénéfice net ressort quant à lui à 747 M€ part du groupe.

1.3.3.3. ANR EPRA en hausse de 12%, à 9,3 Md€ et 105,8 € par action (+ 6,1% sur un an)

Bénéficiant de la croissance des valeurs d'actifs et de l'augmentation de capital résultant de l'option de paiement du dividende en actions, l'ANR EPRA progresse de 12% et 1 Md€, à 9,3 Md€ (8,4 Md€ en Triple Net EPRA). Par action, l'ANR EPRA s'établit à 105,8 €, soit + 6,1% sur un an (95,7 € en Triple Net EPRA soit + 4,4%).

(1) Source : Scope.

1.3.4. Investissement majeur en Bureaux allemands

Aujourd'hui Covivio a déjà ~35% du capital dilué de Godewind Immobilien⁽¹⁾, foncière immobilière allemande cotée. En ce jour ont été conclus plusieurs accords définitifs avec des actionnaires de Godewind, acceptant de céder leurs participations pour un prix de 6,40 € par action, sous réserve de l'accord de l'autorité de la concurrence. De plus, Godewind s'est engagé à apporter à l'Offre Publique d'Achat toutes les actions auto-détenues.

Dans le cadre de la transaction, Covivio et Godewind ont signé un accord de rapprochement d'entreprises (« BCA ») définissant la stratégie future, les contours de l'offre publique et la gouvernance de Godewind. L'offre est soutenue par l'équipe de direction et le Conseil de surveillance de Godewind.

L'obtention de toutes les approbations des autorités en vigueur est prévue préalablement à l'ouverture de l'Offre Publique, qui devrait commencer d'ici fin mars. La clôture de l'offre et du processus de retrait de la cote initié par la Société sont prévus d'ici fin mai 2020.

Grâce à ce portefeuille de 1,2 Md€, Covivio disposera d'une taille critique sur le marché des Bureaux en Allemagne, avec un patrimoine total de 2,1 Md€⁽²⁾.

Cette acquisition doit permettre d'acquérir un patrimoine core de 10 immeubles de bureaux (290 000 m²) ainsi qu'un développement potentiel. Le portefeuille existant est situé à Francfort (40% du patrimoine), Düsseldorf (28%), Hambourg (24%) et Munich (8%).

Le rendement de l'investissement est attendu à 4,7% après réduction de la vacance actuelle (d'environ 8% ; rendement de 4,3% immédiat) et à plus de 5,0% potentiel compte tenu des leviers de création de valeur (potentiel de réversion supérieur à 10% et capacité de développement de 15 500 m² à Munich).

Présent en Allemagne depuis 2005 avec une plateforme de logements et hôtels, gérée par 570 personnes, Covivio franchit une étape naturelle de son développement outre-Rhin. Déjà propriétaire de 280 M€ de bureaux et de 600 M€ de projets de développement principalement à Berlin, Covivio accélère ainsi ses investissements en bureaux allemand avec cette acquisition et constitue une plateforme avec une taille critique de 2,1 Md€⁽³⁾ (à la livraison des projets), répartie dans les principales métropoles allemandes que sont Berlin (38%), Francfort (23%), Düsseldorf (16%), Hambourg (14%) et Munich (7%).

Le marché des bureaux en Allemagne bénéficie des fondamentaux parmi les plus solides d'Europe. Depuis 2014, la demande placée sur les sept principales villes allemandes a augmenté de 6% par an, quand l'offre immédiate se réduisait de 16% par an, créant une pénurie d'offre. Les faibles taux de vacance, 2% à Berlin et Munich, 3% à Hambourg et moins de 6% à Francfort et Düsseldorf, combinés à une offre disponible en construction représentant en moyenne une année de demande placée, alimentent la croissance des loyers (+ 4% attendu en 2020)⁽⁴⁾.

1.3.5. Évolution du Conseil d'Administration

À la suite de la démission de Delphine Benchetrit, que les administrateurs de Covivio remercient pour son engagement constant, le Conseil a coopté ce jour Alix d'Ocagne qui a, pendant 25 ans, développé l'étude Cheuvreux, d'abord comme

collaboratrice, puis associée, associée-gérante et enfin présidente jusqu'en 2019. Elle apportera au Conseil toute son expertise dans le domaine des transactions immobilières, ainsi que son expérience entrepreneuriale.

1.3.6. Perspectives 2020 : les bases solides d'une croissance durable

Pour 2020 et les années suivantes, Covivio peut s'appuyer sur des moteurs de croissance solides :

- Le positionnement d'opérateur immobilier de premier plan en Europe permet d'identifier des opportunités d'acquisitions attractives. Aux côtés du renforcement en bureaux allemands, Covivio a signé en janvier 2020 l'achat d'un portefeuille prime de huit hôtels principalement 5* pour 573 M€ (248 M€ part du groupe – lien vers le communiqué) avec un rendement cible de 5,8% (4,7% minimum garanti). L'acquisition sera finalisée au 2^e trimestre.
- L'accélération du pipeline de développement portera ses fruits en 2020 avec un rythme record de 148 000 m² principalement de bureaux devant être livrés cette année. Le rendement de 6,3% est déjà en partie sécurisé par un taux de prélocation de 75% et la création de valeur attendue dépasse + 30%.

Par la suite, les projets maîtrisés, de 5,8 Md€ à 80% à Paris, Berlin et Milan, permettront de renouveler le pipeline engagé. D'ici 2022, ce sont 2,0 Md€ de nouveaux projets qui seront engagés, en particulier à Paris QCA (immeubles Carnot, Anjou et Laborde, à Paris 17^e et 8^e), à Milan (zone de Symbiosis, Corso Italia) et Berlin (tour de 60 000 m² sur Alexanderplatz). Covivio se fixe comme objectif de livrer 600 M€ de projets par an.

1.3.6.1. Dividende de 4,80 €, en hausse de 4,3% et option de paiement en actions

Fort des résultats 2019 et s'inscrivant dans une dynamique de croissance pérenne de son dividende, Covivio proposera à l'Assemblée Générale du 22 avril 2020 la distribution d'un dividende de 4,80 €, en progression de 4,3% sur un an (taux de distribution de 90%). Sera également proposée l'option de paiement du dividende en actions, contribuant, avec les cessions, au financement des acquisitions annoncées et du pipeline de développements. L'ensemble des actionnaires investisseurs institutionnels présents au Conseil d'Administration de Covivio (représentant 49% du capital) se sont d'ores et déjà engagés à opter pour le paiement du dividende en actions, soit une augmentation de capital minimum de 200 M€.

1.3.6.2. Guidance d'EPRA Earnings 2020

Mi février, Covivio avait communiqué une guidance d'EPRA Earnings par action pour 2020 supérieure à 5,40€, tenant compte de l'effet en année pleine de la baisse de la LTV en 2019, alors que l'impact des livraisons se fera ressentir à plein en 2021.

Le 18 mars 2020, le Groupe a publié un communiqué (<https://www.covivio.eu/en/press/impact-of-the-epidemic-on-covivio-activities/>) indiquant les principales implications de l'épidémie de Coronavirus sur ses activités. Compte tenu de l'environnement et de l'incertitude pesant sur nos revenus hôteliers, Covivio communiquera une guidance de résultats ajustée lors de la publication de ses résultats semestriels.

(1) Y compris 3% issus des options à exercer par le Directeur Général durant la période d'offre, diminués du dividende.

(2) 1,5 Md€ d'actifs Bureaux et 600 M€ de développements (valorisés à leur coût de revient).

(3) Valeur des actifs existants et coût de revient des projets de développement.

(4) Sources : Colliers et JLL.

1.4. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ

De solides résultats opérationnels ont été obtenus en 2019 sur les quatre activités de Covivio, grâce notamment aux choix stratégiques mis en œuvre et aux marchés favorables. Le groupe a franchi des étapes clés en termes d'objectifs stratégiques, tels que le renforcement du pipeline de développement, l'accélération des cessions d'actifs matures et la réduction du ratio LTV.

Évolution du périmètre

Deux opérations majeures ont été réalisées cette année, ayant comme impact le changement du taux de détention de Covivio dans ses filiales :

- la fusion entre Covivio et sa filiale italienne Beni Stabili est effective depuis le 31 décembre 2018 (sur la base d'une participation de 52,4% au premier trimestre 2018 et 59,9% pour le reste de l'exercice 2018)
- la participation de Covivio dans sa filiale Covivio Hotels a augmenté suite à l'apport d'actifs réalisé par Covivio au profit de Covivio Hotels, passant ainsi de 42,3% à la fin de l'exercice 2018 à 43,2% à la fin de l'exercice 2019.

1.4.1. Chiffre d'affaires : + 2,6% Croissance PC

| (M€) | 10% | | | Part du groupe | | | | % des loyers |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|----------------|---------------|--------------|
| | 2018 | 2019 | Variation (%) | 2018 | 2019 | Variation (%) | Variation (%) | |
| Bureaux France | 271,1 | 257,3 | - 5,1% | 242,4 | 226,4 | - 6,6% | + 2,6% | 3% |
| Paris | 90,3 | 86,1 | - 4,7% | 85,3 | 80,6 | - 5,4% | + 4,7% | 1% |
| Grand Paris (hors Paris) | 133,0 | 128,3 | - 3,5% | 109,6 | 104,4 | - 4,7% | + 0,4% | 1% |
| Métropoles régionales | 299 | 27,6 | - 7,9% | 29,7 | 26,1 | - 12,1% | + 5,9% | % |
| Autres régions | 179 | 15,3 | - 14,6% | 17,9 | 15,3 | - 14,6% | + 2,4% | % |
| Bureaux Italie | 190,0 | 190,3 | + 0,2% | 84,6 | 147 | + 73,8% | + 1,3% | 2% |
| Bureaux – hors Telecom Italia | 95,7 | 102,0 | + 6,7% | 55,6 | 102 | + 83,7% | + 1,6% | 1% |
| Bureaux – Telecom Italia | 94,3 | 88,2 | - 6,4% | 29,0 | 45 | + 55,0% | + 0,8% | % |
| Bureaux Allemagne | 9,8 | 11,3 | + 14,8% | 6,3 | 7,6 | + 21,2% | N/A | % |
| Berlin | 7,7 | 9,4 | + 22,0% | 5,1 | 6,4 | + 26,3% | N/A | % |
| Autres villes | 2,2 | 1,9 | - 10,5% | 1,2 | 1,2 | + 0,4% | N/A | % |
| Résidentiel Allemagne | 231,3 | 240,5 | + 4,0% | 147,6 | 154,3 | + 4,6% | + 4,3% | 2% |
| Berlin | 109,0 | 117,7 | + 8,0% | 69,8 | 76,1 | + 9,1% | + 4,6% | 1% |
| Dresde & Leipzig | 23,0 | 24,3 | + 5,7% | 14,7 | 15,5 | + 5,8% | + 3,8% | % |
| Hambourg | 15,6 | 15,9 | + 1,8% | 10,4 | 10,4 | - 0,1% | + 2,5% | % |
| Rhénanie-du-Nord-Westphalie | 83,8 | 82,6 | - 1,4% | 52,8 | 52,3 | - 0,9% | + 4,5% | % |
| Hôtels en Europe | 282,9 | 302,8 | + 7,0% | 108,8 | 121,2 | + 11,4% | + 1,2% | 1% |
| Hôtels en bail | 208,4 | 233,0 | + 11,8% | 77,4 | 92 | + 18,9% | + 0,7% | 1% |
| France | 100,9 | 93,3 | - 7,5% | 32,2 | 32,0 | - 0,6% | + 0,9% | % |
| Allemagne | 27,9 | 34,1 | + 22,4% | 11,5 | 14,4 | + 25,7% | + 1,3% | % |
| Royaume-Uni | - | 42,8 | N/A | - | 18,5 | N/A | N/A | % |
| Espagne | 34,3 | 34,5 | + 0,8% | 14,5 | 14,9 | + 3,0% | + 0,2% | % |
| Belgique | 20,9 | 15,3 | - 26,9% | 8,8 | 6,6 | - 25,3% | + 6,1% | % |
| Autres | 24,5 | 12,9 | - 47,3% | 10,4 | 5,6 | - 46,2% | + 1,7% | % |
| Hôtels en Murs & Fonds (EBITDA) | 74,5 | 69,8 | - 6,2% | 31,4 | 29,1 | - 7,1% | + 2,3% | % |
| TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES | 985,1 | 1 002,1 | + 1,7% | 589,7 | 656,7 | + 11,4% | + 2,7% | 9% |
| Non stratégique | 45,2 | 29,0 | - 35,7% | 26,4 | 21,9 | - 16,8% | - 1,2% | % |
| Commerces Italie | 15,8 | 11,5 | - 26,9% | 9,4 | 11,5 | + 23,0% | - 0,5% | % |
| Commerces France | 21,4 | 12,5 | - 41,7% | 9,1 | 5,4 | - 40,4% | - 1,9% | % |
| Autre (Résidentiel France) | 7,9 | 5,0 | - 36,9% | 7,9 | 5,0 | - 36,9% | N/A | % |
| Total loyers | 1 030,3 | 1 031,2 | + 0,1% | 616,0 | 678,6 | + 10,2% | + 2,6% | 10% |

(1) PC : Périmètre constant

Les loyers comptabilisés part du groupe sont en croissance de 10,2% sur un an (+ 62,7 M€) essentiellement du fait de :

- l'accélération de la croissance des loyers à périmètre constant à 2,7% pour les activités stratégiques (+ 14,0 M€) avec :
 - + 2,6% en Bureaux France grâce à l'indexation (+ 1,3 pts) et la bonne activité locative (+ 1,3 pts), en particulier à la suite des baux signés ou renouvelés en 2018
 - + 1,3% en Bureaux Italie grâce aux bureaux à Milan (+ 1,8%)
 - + 4,3% en Résidentiel Allemagne, une performance portée par Berlin (+ 4,6%) et la Rhénanie-du-Nord-Westphalie (+ 4,5%)
- + 1,2% en Hôtels, soutenu par la bonne croissance de l'EBITDA sur les contrats de gestion (+ 2,3%), et en particulier le patrimoine opérationnel en Allemagne (+ 2,9%)
- des acquisitions (+ 27,9 M€) en particulier en Hôtels (+ 16,9 M€), avec un patrimoine de 12 établissements au Royaume-Uni acquis l'an dernier, et en Résidentiel Allemagne (+ 7,7 M€), avec l'acquisition d'environ 3 000 unités en 2018
- la livraison de nouveaux actifs (+ 13,4 M€), principalement en France avec 4 projets en 2018 et 2019 et à Milan avec le premier bâtiment du projet Symbiosis et via Principe Amedeo
- des cessions d'actifs (- 47,1 M€), notamment :

- en Bureaux France (-11,7 M€), la moitié provient principalement de cessions d'actifs non-core en deuxième couronne et dans les métropoles régionales en 2018, et la moitié d'actifs core matures à Paris vendus en 2019
- en Italie (- 8,8 M€), essentiellement suite à la cession des actifs Telecom Italia au cours du second semestre 2018
- en Résidentiel Allemagne (- 5,0 M€) avec la vente de près de 2 100 appartements en deux ans, dont près de 50% d'actifs non-core en Rhénanie-du-Nord-Westphalie
- en Hôtels (- 8,4 M€) avec la cession d'actifs non-core (essentiellement les actifs B&B et Sunparks Resorts)
- des actifs non stratégiques (- 13,1 M€), essentiellement des commerces en Italie et en France (la galerie Excelsior à Milan et les magasins Jardiland), et le reste de notre patrimoine résidentiel en France
- des libérations d'actifs destinés à être redéveloppés (- 13,3 M€) en Bureaux France, à Paris St-Ouen, Paris-Jean Goujon dans le QCA et Gobelins dans le 5^e arrondissement de Paris au cours du deuxième semestre 2019
- variation de périmètre (+ 67,8 M€) principalement due à l'augmentation de la participation de Covivio dans Beni Stabili à 100% à la clôture de l'exercice 2018.

1.4.2. Échéancier des loyers et taux d'occupation

1.4.2.1. Échéanciers des loyers annualisés : 7,1 années de la durée moyenne des baux

| (Années) | Durée résiduelle ferme des baux (1 ^{er} date de résiliation) | | Durée résiduelle des baux | |
|-------------------------------------|---|------------|---------------------------|------------|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| Part du groupe | | | | |
| Bureaux France | 4,6 | 4,6 | 5,4 | 5,4 |
| Bureaux Italie | 7,7 | 7,2 | 8,1 | 7,8 |
| Hôtels en Europe | 13,8 | 13,7 | 15,5 | 14,9 |
| Total activités stratégiques | 7,1 | 7,1 | 8,0 | 8,0 |
| Non stratégique | 4,8 | 5,2 | 5,8 | 6,7 |
| TOTAL | 7,0 | 7,1 | 7,9 | 7,9 |

La durée moyenne résiduelle ferme des baux est stable à 7,1 années à la clôture de l'exercice 2019, du fait :

- d'une forte activité locative en Bureaux France, avec 250 300 m² de renouvellements réalisés avec plus de 5 ans de prolongation en moyenne ;
- la signature de baux fermes à 25 ans avec IHG sur le portefeuille hôtelier acquis au Royaume-Uni.

| Part du groupe (M€) | Par date de 1 ^{er} option de sortie de bail | En % du total | Par date de fin de bail | En % du total |
|--|--|---------------|-------------------------|---------------|
| | 2020 | 57,1 | 8% | 35,3 |
| 2021 | 55,5 | 8% | 37,2 | 5% |
| 2022 | 49,2 | 7% | 47,8 | 7% |
| 2023 | 40,5 | 6% | 35,0 | 5% |
| 2024 | 21,6 | 3% | 22,6 | 3% |
| 2025 | 42,8 | 6% | 45,9 | 7% |
| 2026 | 15,9 | 2% | 15,9 | 2% |
| 2027 | 25,1 | 4% | 32,6 | 5% |
| 2028 | 27,4 | 4% | 41,5 | 6% |
| 2029 | 23,7 | 3% | 32,2 | 5% |
| Au-delà | 140,5 | 20% | 153,6 | 22% |
| Total Bureaux et Hôtels en bail | 499,5 | 72% | 499,5 | 72% |
| Résidentiel Allemagne | 168,0 | 24% | 168,0 | 24% |
| Hôtels en Murs & Fonds | 30,3 | 4% | 30,3 | 4% |
| Autres (y compris Résidentiel France) | 0,5 | 0% | 0,5 | 0% |
| TOTAL | 698,3 | 100% | 698,3 | 100% |

Le pourcentage des échéances à moins de trois ans se maintient à 23% donnant au groupe une excellente visibilité sur ses cash-flows.

Sur les 57,1 M€ arrivant à échéance en 2020 :

- environ 30% concernent des partenaires à long terme du groupe (EDF, Orange, Telecom Italia)
- environ 55% concernent des actifs situés dans des endroits très recherchés (essentiellement des bureaux à Paris QCA et Milan QCA)
- environ 10% concernent Cap18, un actif situé dans le 18^e arrondissement de Paris, où Covivio maintient des échéances à court terme en vue d'un développement à moyen terme
- environ 5% des actifs commerciaux non stratégiques en Italie qui sont sous contrat de cession.

Sur les 55,5 M€ arrivant à échéance en 2021, plus de 50% concernent des bureaux en France dans le patrimoine géré (Rueil Lesseps, Anjou, Laborde, Provence, etc.).

1.4.2.2. Taux d'occupation : 98,3%

| Part du groupe | Taux d'occupation | |
|-------------------------------------|-------------------|--------------|
| | 2018 | 2019 |
| Bureaux France | 97,1% | 97,1% |
| Bureaux Italie | 97,9% | 98,7% |
| Résidentiel Allemagne | 98,7% | 98,6% |
| Hôtels en Europe | 100,0% | 100,0% |
| TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES | 98,1% | 98,3% |
| Non stratégique | 93,5% | 96,8% |
| Total | 98,0% | 98,3% |

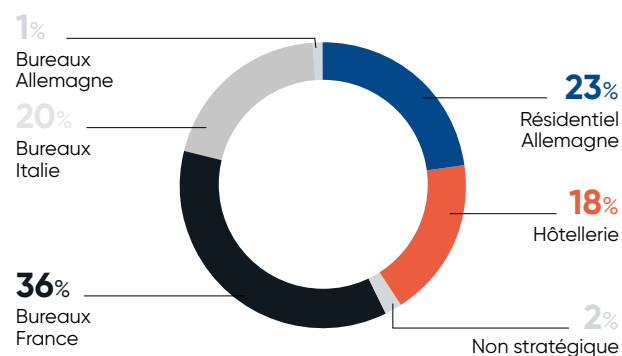
Le taux d'occupation a progressé pour atteindre un niveau record de 98,3% pour les activités stratégiques. Covivio maintient un taux d'occupation élevé sur les baux à long terme à près de 97% en moyenne sur 10 ans.

1.4.3. Répartition des revenus locatifs – part du groupe

■ Par principaux locataires

| Part du groupe (M€) | Loyers annualisés | |
|--------------------------|-------------------|-------------|
| | 2019 | % |
| Orange | 66,5 | 10% |
| Telecom Italia | 45,1 | 6% |
| Accor | 33,6 | 5% |
| Suez | 22,5 | 3% |
| IHG | 22,1 | 3% |
| B&B | 15,6 | 2% |
| Vinci | 14,1 | 2% |
| Tecnimont | 13,5 | 2% |
| EDF/Enedis | 13,2 | 2% |
| Dassault | 12,7 | 2% |
| RHG | 11,5 | 2% |
| Thalès | 11,3 | 2% |
| Marriott | 8,8 | 1% |
| NH | 8,5 | 1% |
| Natixis | 7,6 | 1% |
| Creval | 6,9 | 1% |
| Intesa San Paolo | 6,2 | 1% |
| Eiffage | 6,2 | 1% |
| Fastweb | 6,2 | 1% |
| Aon | 5,6 | 1% |
| Cisco | 5,2 | 1% |
| Autres locataires < 5 M€ | 187,0 | 27% |
| Résidentiel Allemagne | 168,0 | 24% |
| Résidentiel France | 0,5 | 0% |
| TOTAL | 698,3 | 100% |

Par activité



En 2019, Covivio a poursuivi sa stratégie de diversification de sa base locative. L'exposition aux trois plus grands locataires est donc d'environ 21%. L'an dernier, Covivio a conclu un nouveau partenariat à long terme avec IHG via le patrimoine acquis au Royaume-Uni, élargissant ainsi sa base de locataires.

1.4.4. Taux de charges par activité

| Part du groupe (M€) | Bureaux France | Bureaux Italie (Commerces compris) | Résidentiel Allemagne | Hôtels en Europe (Commerces compris) | Autres (essentiellement Résidentiel France) | Total | |
|--|----------------|------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|---|-------------|-------------|
| | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 | 2018 | 2019 |
| Revenus locatifs | 226,4 | 158,6 | 162,0 | 97,4 | 5,0 | 584,7 | 649,5 |
| Charges locatives non récupérées | - 9,2 | - 16,9 | - 2,4 | - 1 | - 1,4 | - 20,6 | - 30,9 |
| Charges sur Immeubles | - 2,1 | - 7,7 | - 12,6 | - 0,3 | - 0,6 | - 23,1 | - 23,3 |
| Charges nettes des créances irrécouvrables | - 1,9 | - 0,7 | - 1,3 | 0,0 | 0,0 | - 2,0 | - 3,8 |
| Revenus locatifs nets | 213,2 | 133,4 | 145,7 | 96,2 | 3 | 539,0 | 591,5 |
| Taux de charges ⁽¹⁾ | 5,9% | 15,9% | 10,1% | 1,3% | 39,8% | 7,8% | 8,9% |

(1) Taux retraité de la norme IFRIC 21, lissé sur l'année.

Le taux de charges (8,9%) a augmenté de 1,1 pt par rapport à 2018, principalement du fait de la fusion avec Beni Stabili, augmentant le poids de l'Italie. En 2019 le taux de charges en Italie a diminué de 18,2% à la clôture de l'exercice 2018 pour atteindre 15,9%.

1.4.5. Cessions : 1,2 Md€ de nouvelles cessions en 2019 (1,0 Md€ de part du groupe)

| (M€) | | Cessions (accords fin 2018 à encaisser) (I) | Accords fin 2018 à encaisser | Nouvelles cessions 2019 (II) | Nouveaux accords 2019 = (I) + (II) | Total 2019 (V) | Marge de valeur 2018 | Taux de rendement | Total cessions Effectives = (II) + (III) |
|--|-------------|--|------------------------------------|---------------------------------------|--|----------------------|----------------------------|----------------------|--|
| Bureaux France | 100% | 10 | 25 | 275 | 27 | 302 | 2,6% | 4,6% | 285 |
| | PdG | 10 | 25 | 319 | 30 | 349 | 2,3% | 4,7% | 329 |
| Bureaux Italie | 100% | 0 | - | 307 | 73 | 380 | 0,7% | 5,6% | 307 |
| | PdG | 0 | - | 306 | 71 | 377 | 0,8% | 5,5% | 306 |
| Résidentiel Allemagne | 100% | 26 | 3 | 82 | 9 | 91 | 38,2% | 3,6% | 108 |
| | PdG | 16 | 2 | 53 | 6 | 59 | 37,6% | 3,6% | 69 |
| Hôtels en Europe | 100% | 283 | - | 162 | 133 | 295 | 20,4% | 5,3% | 445 |
| | PdG | 65 | - | 44 | 53 | 97 | 22,3% | 5,3% | 110 |
| Non stratégiques (Résidentiel France, Commerces France et Italie) | 100% | 182 | 26 | 53 | 32 | 85 | - 27,4% | 10,7% | 236 |
| | PdG | 182 | 26 | 39 | 30 | 70 | - 32,4% | 12,4% | 221 |
| TOTAL | 100% | 501 | 53 | 879 | 273 | 1 152 | 4,9% | 5,5% | 1 380 |
| | PDG | 274 | 52 | 761 | 190 | 951 | 1,2% | 5,6% | 1 035 |

Covivio a signé de nouvelles cessions et de nouveaux accords évalués à 1,2 Md€ (1,0 Md€ part du groupe), avec une marge moyenne de 4,9% sur les dernières valeurs d'expertise et un rendement moyen de 5,5%.

Covivio maintient sa démarche d'amélioration de son patrimoine et de cristallisation de la création de valeur en accélérant les cessions d'actifs matures et en poursuivant les cessions d'actifs non-core et non stratégiques :

- **actifs matures** : 695 M€ part du groupe (713 M€ à 100%) :
 - Immeubles de bureaux à Paris : 326 M€ part du groupe dont Green Corner à Saint-Denis (167 M€)
 - Immeubles de bureaux à Milan : 291 M€ part du groupe
 - Actifs résidentiels en Allemagne : 59 M€ dont 48 M€ de privatisations avec une marge de 60%
 - Hôtel à Dresde : 20 M€
- **actifs non-core** : 186 M€ part du groupe (354 M€ à 100%) :
 - Bureaux Italie à l'extérieur de Milan pour 86 M€
 - Bureaux France dans la 2e couronne et les régions françaises pour 23 M€
 - Hôtels : 77 M€, principalement B&B en France et Allemagne vendus avec une marge moyenne de 28%
- **les actifs non stratégiques** représentent 70 M€ des nouveaux engagements. La majorité sont des actifs commerciaux situés dans des emplacements secondaires en Italie. Les cessions non stratégiques effectuées à la clôture de l'exercice 2018 étaient principalement composées du patrimoine résidentiel français vendu cette année (207 M€).

1.4.6. Investissements : 1,5 Md€ réalisés en 2019 (0,8 Md€ PdG)

| (M€, Droits Inclus) | Acquisitions 2019 réalisées | | | Capex développement 2019 | |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------|---|--------------------------|--------------|
| | Acquisitions 100% | Acquisitions PdG | Taux de rendement PdG ⁽¹⁾ | Capex 100% | Capex PdG |
| Bureaux France | - | 1 | N/A | 330 | 242 |
| Bureaux Italie | 13 | 13 | 6,9% | 78 | 78 |
| Bureaux Allemagne | 30 | 28 | 4,5% | 93 | 93 |
| Résidentiel Allemagne | 118 | 78 | 4,5% | 83 | 57 |
| Hôtels en Europe | 736 | 156 | 5,8% | 29 | 13 |
| TOTAL | 897 | 277 | 5,3% | 614 | 483 |

(1) Rendement cible sur acquisitions. Rendement immédiat de 4,4% au total.

1,5 Md€ (760 M€ part du groupe) d'investissements ont été réalisés en 2019, Covivio poursuivant ses acquisitions en Hôtels et accélérant le développement de son pipeline de projets engagés en Bureaux à Paris, Milan et Berlin et en Résidentiel à Berlin :

- acquisitions pour un montant total de 897 M€ (277 M€ part du groupe) :

- **Hôtels**

- **France et Belgique** : 32% de participation dans un patrimoine de 32 hôtels Accor pour 550 M€ (76 M€ part du groupe) à Paris et dans les centres-villes de grandes villes en France et en Belgique. Covivio a également augmenté sa participation dans le Club Med Samoëns, qui est passée de 25% à 50% à la suite de l'apport d'actifs de la Caisse des Dépôts dans Covivio Hotels
- **Royaume-Uni** : deux hôtels à Oxford loués à IHG, opération réalisée en 2018 et conclue au cours du premier semestre pour 78 M€, avec un rendement cible de 5,5%
- **Pays-Bas** : un hôtel NH acquis en 2018, avec un rendement minimal garanti de 6,5% et un rendement cible de 7,6%
- **Irlande** : acquisition d'un hôtel 4* situé dans le centre de Dublin, sous contrat de gestion avec Hilton, pour 45,5 M€ et un rendement de 6,4%. Cet hôtel fait l'objet d'un projet de conversion de salles de réunion en chambres supplémentaires d'ici 2021, générant une création de valeur cible de 30%

- **Pologne** : trois hôtels B&B acquis pour 24 M€ (Varsovie, Cracovie et Lodz). Le groupe a signé des baux à long terme avec B&B (15 ans ferme) avec un rendement minimum garanti de 6,3% et un rendement cible de 6,7% en 2023

- **Résidentiel Allemagne** : quatre accords résidentiels pour 118 M€ (78 M€ part du groupe), en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, à Dresde et à Leipzig pour un prix moyen de 2 144 €/m². Ces actifs généreront un rendement attractif de 4,5% après relocation des espaces vacants et présentent un potentiel de réversion de 44%

- **Bureaux Allemagne** : acquisition d'un immeuble de bureaux de 10 200 m² à Berlin pour un rendement de 4,5%, loué à plusieurs locataires, avec un potentiel de réversion du loyer supérieur à 50%

- Covivio a également investi dans son pipeline de développement 614 M€ (483 M€ part du groupe) de capex, essentiellement liés à des projets de développement à Paris et Milan et des acquisitions de réserves foncières à Berlin aux fins d'alimenter le développement futur du Résidentiel et des Bureaux

- début 2020, Covivio a acquis un patrimoine hôtelier à Rome, Florence, Venise, Budapest, Prague et Nice pour 573 M€ (Capex inclus) pour un rendement cible de 5,8% et un rendement minimum garanti de 4,7%. Ce patrimoine d'hôtels de luxe, 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.

1.4.7. Projets de développement : 8,0 Md€ (6,6 Md€ part du groupe)

1.4.7.1. Livraisons : 46 000 m² de bureaux et 682 chambres d'hôtel livrés en 2019

Onze projets ont été livrés en 2019 pour un total de 46 000 m² de bureaux en France et en Italie, et 682 chambres d'hôtel principalement en France, avec un taux d'occupation moyen de 92%, à savoir :

- **Îlot Armagnac à Bordeaux** (10 900 m²), loué à 97%
- **Lezennes Hélios à Lille** (9 000 m²), loué à 100%
- **Cité Numérique à Bordeaux** (19 200 m² de bureaux), loué à 71%

- **Amedeo à Milan** (6 500 m²), loué à 100%
- **trois hôtels Meininger à Munich** (173 chambres), à Paris (249 chambres) et à Lyon (176 chambres), toutes louées à 100%
- **un hôtel B&B dans la région de Paris, à Cergy** (84 chambres), loué à 100%
- **trois projets résidentiels à Berlin et Essen** (1 130 m²), loué à 100%.

Le rendement obtenu lors de la livraison de ces projets était d'environ 6,3%.

1.4.7.2. Projets engagés : 2,3 Md€ (1,8 Md€ part du groupe)

En 2019, Covivio a renforcé son portefeuille de projets avec 168,000 m² de nouveaux programmes pour un montant évalué à plus de 963 M€ (734 M€ part du groupe), portant ainsi la part du groupe à 1,8 Md€. Actuellement, 44 projets sont en cours dans trois pays européens, 80% se situant à Paris, Berlin et Milan. Ils seront achevés entre 2020 et 2022. Les nouveaux projets comprennent :

- **Paris So Pop – 31 000 m²** : démolition et reconstruction de l'ancien siège social de Citroën dans le 17^e arrondissement de Paris, avec une extension de 70% de la superficie. Cet actif a été acquis en 2012 sur la base d'un rendement de 8,1% et un redéveloppement a été lancé au départ du locataire en 2018. Le projet se situe dans un quartier d'affaires en pleine croissance situé au nord de Paris dans le 17^e arrondissement (emplacement du nouveau TGI de Paris, nouvelle ligne de métro n° 14).
Ce développement est partagé à 49,9% avec Crédit Agricole Assurances et sera livré en 2021
- **Levallois Alis – 20 500 m²** : projet de redéveloppement intégral de bureaux dans un actif prime, dans le quartier des affaires bien établi de Levallois, non loin de la station de métro n° 3. En 2015, Covivio a acquis le troisième bâtiment de cet actif en vue d'un redéveloppement au départ du locataire Lagardère, qui a quitté le bâtiment fin 2018. La livraison est prévue en 2022
- **DS Campus extension 2 – 27 600 m²** : le deuxième projet d'extension du campus Dassault Systèmes à Vélizy dont la livraison est prévue en 2022. Covivio a livré le campus initial de 56 600 m² en 2008 et la première extension du campus de 12 800 m² en 2016. Cet actif est partagé à 50% avec Crédit Agricole Assurances. Les baux pour l'intégralité du campus ont été prolongés à 2032
- **Bordeaux, Jardins de l'Ars – 19 200 m²** : développement d'actifs de bureaux prime à Bordeaux sur une réserve foncière acquise en 2019. Ce projet se situe près de la gare TGV de Bordeaux. La livraison est prévue en 2022

- **Symbiosis D à Milan – 18 600 m²** : troisième bâtiment du projet Symbiosis dans le quartier d'affaires en plein essor situé au sud de Milan. Le bâtiment D est déjà pré-loué à 35% à Boehringer Ingelheim pour son siège social italien. La livraison est prévue en 2021
- **Reinventing Cities – 10 000 m²** : au premier semestre 2019, Covivio a remporté le prestigieux appel d'offres international *Reinventing Cities* avec le projet « VITAE » pour la réhabilitation urbaine et environnementale. L'actif est déjà pré-loué à 18% au profit d'IFOM et de Cirfood. La livraison est prévue en 2022
- **Duca d'Aosta à Milan – 2 500 m²** : redéveloppement intégral d'un bâtiment de bureaux dans un hôtel du centre de Milan. Pré-loué à 100% à Invest Hospitality en mars 2019. La livraison est prévue en 2020
- **Unione – 4 200 m²** : projet de redéveloppement de bureaux à Milan QCA, représentant un investissement de 43 M€ pour un rendement de 5,2%. La livraison est prévue en 2021
- **Projets résidentiels à Berlin – 819 unités** : Covivio intensifie son pipeline de développement à Berlin, avec 211 M€ de projets engagés (multiplié par deux depuis fin 2018). 58 300 m² de nouvelles constructions et d'extensions sont en cours avec un rendement de 4,7% sur des unités à louer et plus de 50% de marge cible sur des unités à vendre.

Outre ces nouveaux projets, Covivio a signé un important contrat de location pour l'un de ses projets en Italie :

- **The Sign – 26 200 m²** : après la prélocation intégrale du premier bâtiment à AON en 2018, Covivio a signé un accord contraignant avec NTT Data, un important prestataire mondial de services informatiques et d'ingénierie numérique sur les deuxième et troisième bâtiments (bâtiments B et C) pour l'ensemble des surfaces de bureaux (16 000 m²). Le contrat de prélocation a été signé 18 mois avant la livraison, programmée en 2020.

| Synthèse des projets engagés | Surface ⁽¹⁾ (m ²) | Pré-loué (%) | Total Budget ⁽²⁾ (M€, 100%) | Total Budget ⁽²⁾ (M€, PdG) | Rendement ⁽³⁾ | Capex restant à investir (M€, PdG) |
|------------------------------|--|-----------------|--|---|--------------------------|--|
| Bureaux France | 256 940 m ² | 48% | 1 633 | 1 258 | 5,9% | 540 |
| Bureaux Italie | 87 830 m ² | 62% | 400 | 400 | 6,4% | 125 |
| Résidentiel Allemagne | 58 300 m ² | N/A | 211 | 135 | 4,7% | 80 |
| Hôtels en Europe | 108 chambres | 100% | 8 | 2 | 6,0% | 0,2 |
| TOTAL | 403 070 M² ET 108 CHAMBRES | 54% | 2 251 | 1 794 | 5,9% | 746 |

(1) Surface à 100%.

(2) Y compris terrains et coûts financiers.

(3) Rendement sur total des loyers y compris parcs de stationnement, restaurants, etc.



Activité de l'année 2019

Éléments d'analyse de l'activité

| Projets engagés | Localisation | Projet | Surface ⁽¹⁾ (m ²) | Livraison | Loyer cible (€/m ² /an) | Pré-loué (%) | Total Budget ⁽²⁾ (M€, 100%) | Total Budget ⁽²⁾ (M€, PdG) | Rendement ⁽³⁾ | Capex à investir (M€, PdG) |
|---|-------------------------|------------------------|--|-----------------|---------------------------------------|-----------------|---|--|--------------------------|-------------------------------|
| Meudon Ducasse | Meudon – Grand Paris | Construction | 5 100 | 2020 | 260 | 100% | 22 | 22 | 6,4% | 8 |
| Belaïa (QP 50%) | Orly – Grand Paris | Construction | 22 600 | 2020 | 198 | 48% | 65 | 33 | 7% | 13 |
| IRO | Châtillon – Grand Paris | Construction | 25 070 | 2020 | 325 | 20% | 139 | 139 | 6,3% | 46 |
| Flow | Montrouge – Grand Paris | Construction | 23 500 | 2020 | 327 | 100% | 115 | 115 | 6,6% | 48 |
| Gobelins | Paris 5 ^e | Régénération | 4 360 | 2020 | 510 | 100% | 50 | 50 | 4,3% | 16 |
| Total livraisons 2020 | | | 80 630 | | | 63% | 391 | 359 | 6,2% | 130 |
| Silex II (QP 50%) | Lyon | Régénération-Extension | 30 900 | 2021 | 312 | 53% | 164 | 85 | 5,8% | 34 |
| Montpellier Bâtiment de services | Montpellier | Construction | 6 300 | 2021 | 224 | 8% | 21 | 21 | 6,7% | 14 |
| Montpellier Orange | Montpellier | Construction | 16 500 | 2021 | 165 | 100% | 49 | 49 | 6,7% | 37 |
| Jean Goujon | Paris 8 ^e | Régénération | 8 460 | 2021 | 820 | 100% | 189 | 189 | N/A | 41 |
| Paris So Pop (PQ 50%) | Paris 17 ^e | Régénération-Extension | 31 000 | 2021 | > 400 | 0% | 214 | 112 | 6,1% | 57 |
| Total livraisons 2021 | | | 93 160 | | | 55% | 636 | 456 | 6,2% | 182 |
| N2 (QP 50%) | Paris 17 ^e | Construction | 15 900 | 2022 | 575 | 34% | 156 | 85 | 4,2% | 45 |
| Bordeaux Jardins de l'Ars | Bordeaux | Construction | 19 200 | 2022 | 220 | 0% | 72 | 72 | 6,1% | 62 |
| DS Extension 2022 (QP 50%) | Vélizy – Grand Paris | Construction | 27 550 | 2022 | 325 | 100% | 162 | 71 | 7,2% | 61 |
| Levallois Alis | Levallois – Grand Paris | Régénération | 20 500 | 2022 | > 500 | 0% | 215 | 215 | 5,0% | 61 |
| Total livraisons 2022 | | | 83 150 | | | 26% | 606 | 443 | 5,4% | 228 |
| TOTAL BUREAUX FRANCE | | | 256 940 | | | 48% | 1 633 | 1 258 | 5,9% | 540 |
| Ferrucci | Turin | Régénération | 13 730 | 2020 | 130 | 23% | 33 | 33 | 5,4% | 2 |
| The Sign | Milan | Construction | 26 200 | 2020 | 285 | 98% | 106 | 106 | 7,3% | 20 |
| Symbiosis School | Milan | Construction | 7 900 | 2020 | 225 | 99% | 22 | 22 | 7,5% | 11 |
| Dante 7 | Milan | Régénération | 4 700 | 2020 | 560 | 100% | 57 | 57 | 4,5% | 5 |
| Duca d'Aosta | Milan | Régénération | 2 500 | 2020 | N/A | 100% | 12 | 12 | 9,0% | 2 |
| Total livraisons 2020 | | | 55 030 | | | 90% | 230 | 230 | 6,4% | 40 |
| Symbiosis D | Milan | Construction | 18 600 | 2021 | 315 | 35% | 85 | 85 | 7,0% | 44 |
| Unione | Milan | Régénération | 4 200 | 2021 | 480 | 0% | 43 | 43 | 5,2% | 7 |
| Reinventing Cities | Milan | Régénération | 10 000 | 2022 | 315 | 18% | 42 | 42 | 6,5% | 34 |
| Total livraisons 2021 et au-delà | | | 32 800 | | | 23% | 170 | 170 | 6,4% | 86 |
| TOTAL BUREAUX ITALIE | | | 87 830 | | | 62% | 400 | 400 | 6,4% | 125 |
| Résidentiel Allemagne – livraisons en 2020 | Berlin | Construction | 12 400 | 2020 | N/A | N/A | 43 | 27 | 4,9% | 7 |
| Résidentiel Allemagne – livraisons en 2021 et au-delà | Berlin | Construction | 45 900 | 2021 et au-delà | N/A | N/A | 168 | 108 | 4,7% | 74 |
| TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE | | | 58 300 | | | N/A | 211 | 135 | 4,7% | 80 |
| B&B Bagnolet (QP 50%) | Grand Paris | Construction | 108 chambres | 2020 | N/A | 100% | 8 | 2 | 6,0% | 0,2 |
| TOTAL HÔTELS EN EUROPE | | | 108 CHAMBRES | | | 100% | 8 | 2 | 6,0% | 0,2 |
| TOTAL | | | 403 070 M² ET 108 CHAMBRES | | | 54% | 2 251 | 1 794 | 5,9% | 746 |

(1) Surface à 100%.

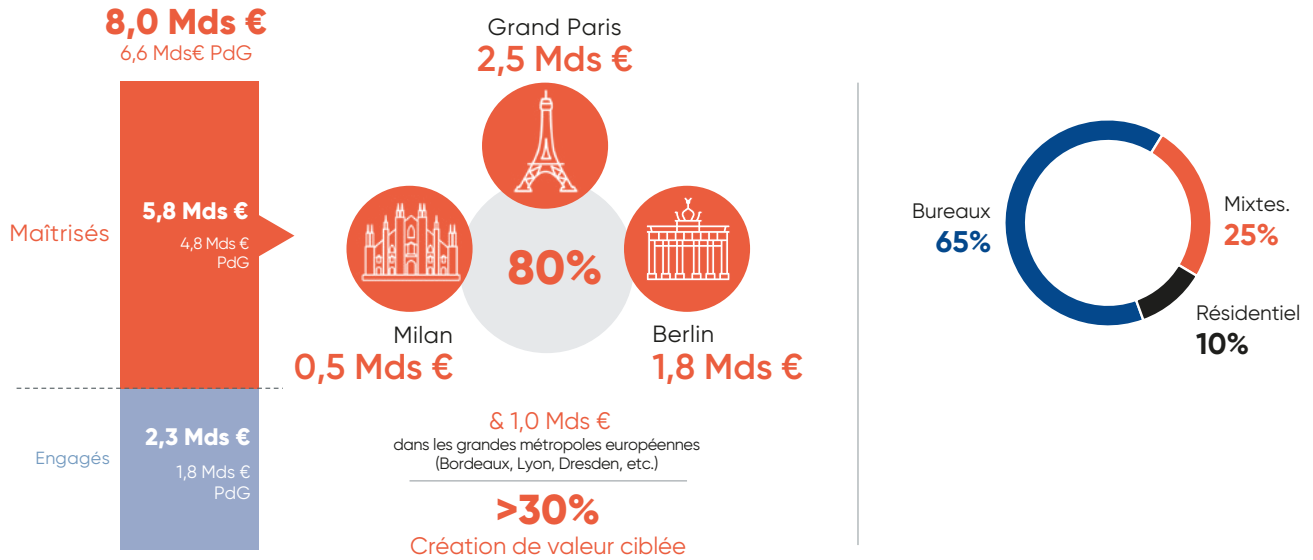
(2) Y compris terrains et coûts financiers.

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

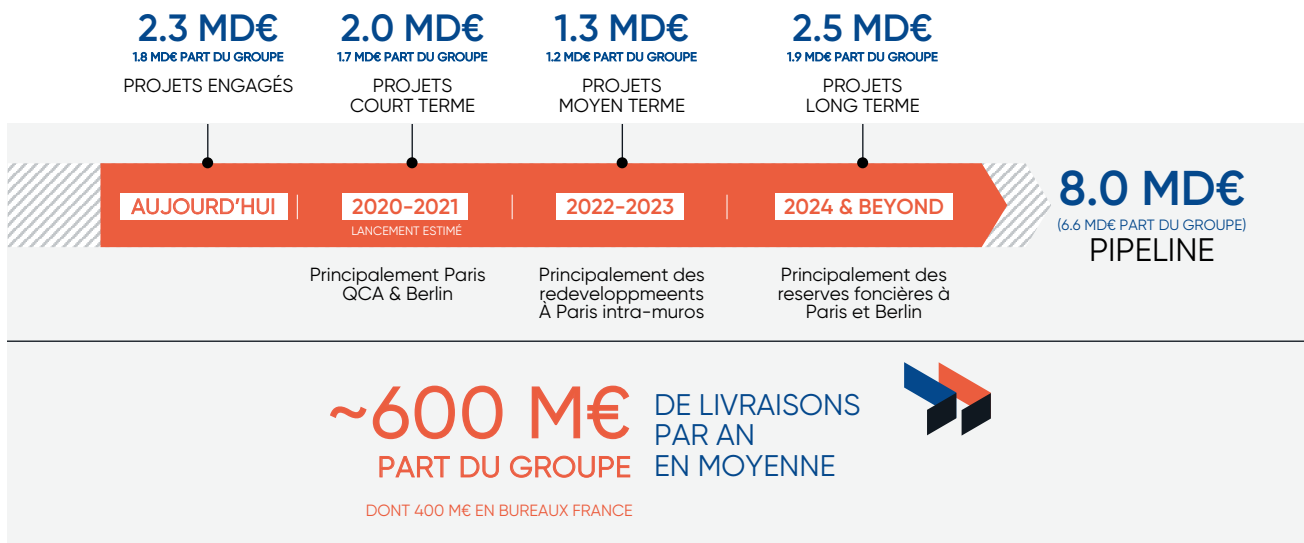
1.4.7.3. Projets : maîtrisés : 5,8 Md€ (4,8 M€ en part du groupe)

Suite à l'analyse de son patrimoine de bureaux en France, Covivio a renforcé son potentiel de croissance par un portefeuille de projets de développement et de redéveloppement de 5,8 Md€ (4,8 Md€ en part du groupe) avec une valeur cible supérieure à 30%.

- 3,3 Md€ (3,0 Md€ en part du groupe) du portefeuille est composé de projets Bureaux France (environ 430 000 m²), dont la moitié est située à Paris intra-muros.



- Capacité à maintenir un rythme soutenu d'engagements et de livraisons à long terme.





| Projets maîtrisés | Localisation | Projet | Surface ⁽¹⁾ (m ²) | Calendrier des engagements | |
|---|-----------------------------------|----------------------------|---|----------------------------|----------------------------|
| Bureaux France | | | | | |
| Laborde | Paris QCA | Régénération | 6 200 | 2020-2021 | |
| Carnot | Paris QCA | Régénération | 11 200 | 2020-2021 | |
| Anjou | Paris QCA | Régénération | 10 100 | 2020-2021 | |
| Opale | Meudon – Grand Paris | Construction | 37 200 | 2020-2021 | |
| Villeneuve d'Ascq Flers | Lille | Construction | 22 100 | 2020-2021 | |
| Cité Numérique – Terres Neuves | Bordeaux | Construction | 9 800 | 2020-2021 | |
| Sous-total projets à court terme | | | 96 600 | | |
| Provence | Paris | Régénération | 7 500 | 2022-2023 | |
| Voltaire | Paris | Régénération | 14 000 | 2022-2023 | |
| Keller | Paris | Régénération | 3 400 | 2022-2023 | |
| Bobillot | Paris | Régénération | 3 700 | 2022-2023 | |
| Raspail | Paris | Régénération | 7 100 | 2022-2023 | |
| Jemmapes | Paris | Régénération | 11 600 | 2022-2023 | |
| Levallois Pereire | Levallois – Grand Paris | Régénération | 10 000 | 2022-2023 | |
| Boulogne Molitor | Boulogne – Grand Paris | Régénération | 4 400 | 2022-2023 | |
| Rueil Lesseps | Rueil-Malmaison – Grand Paris | Régénération- Extension | 41 700 | 2022-2023 | |
| Extension campus New Vélizy (part de 50%) | Vélizy – Grand Paris | Construction | 14 000 | 2022-2023 | |
| Sous-total projets à moyen terme | | | 117 400 | | |
| Cap18 | Paris | Construction | 90 000 | > 2024 | |
| St-Denis Pleyel | Saint-Denis – Grand Paris | Régénération | 14 400 | > 2024 | |
| Saint-Ouen Victor Hugo | Saint Ouen – Grand Paris | Régénération | 36 600 | > 2024 | |
| 3 ^e extension du campus Dassault (part de 50%) | Vélizy – Grand Paris | Construction | 29 000 | > 2024 | |
| Silex 3 | Lyon | Construction | 5 900 | > 2024 | |
| Lyon ibis Part-Dieu – Bureaux (part de 43%) | Lyon | Régénération | 50 000 | > 2024 | |
| Montpellier Pompignane | Montpellier | Construction | 72 300 | > 2024 | |
| Toulouse Marquette | Toulouse | Régénération | 7 500 | > 2024 | |
| Sous-total des projets à long terme | | | 215 700 | | |
| TOTAL BUREAUX FRANCE | | | 429 700 | | |
| Bureaux Italie | | | | | |
| The Sign – bâtiment D | Milan | Construction | 11 400 | 2020 | |
| Corso Italia | Milan | Restructuration | 12 200 | 2020 | |
| Symbiosis (autres blocs) | Milan | Construction | 77 500 | 2020-2021 | |
| TOTAL BUREAUX ITALIE | | | 101 100 | | |
| Usage mixte | | | | | |
| Alexanderplatz – Première tour | Berlin | Construction | 60 000 | 2020 | |
| Alexanderplatz – Deuxième tour | Berlin | Construction | 70 000 | > 2024 | |
| Constructibilité additionnelle (patrimoine Hôtels) | France, Royaume-Uni, Allemagne | Construction | 50 000 | > 2024 | |
| Usage mixte | | | 180 000 | | |
| Bureaux Allemagne | | Berlin | Construction | 20 200 | 2020-2021 |
| Résidentiel Allemagne | | Berlin | Extension & Construction | 188 000 | 2020 et au-delà |
| TOTAL | | | 898 800 | | |

(1) Surface à 100%.

1.4.8. Patrimoine

1.4.8.1. Valeur du patrimoine : + 5,3% de variation à périmètre constant

| (M€, Hors Droits) | Valeur 2018 Part du groupe | Valeur 2019 100% | Valeur 2019 Part du groupe | PC ⁽¹⁾ Variation sur 12 mois | Rendement ⁽²⁾ 2018 | Rendement ⁽²⁾ 2019 | % du patrimoine |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|--|----------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Bureaux France | 5 640 | 6 982 | 5 759 | 4,6% | 5,2% | 5,1% | 37% |
| Bureaux Italie | 3 188 | 3 669 | 2 976 | 0,8% | 5,4% | 5,4% | 19% |
| Bureaux Allemagne | 207 | 356 | 267 | N/A | 4,6% | 4,3% | 2% |
| Résidentiel Allemagne | 3 535 | 6 162 | 3 962 | 11,0% | 4,3% | 4,0% | 25% |
| Hôtels en Europe | 2 250 | 6 526 | 2 513 | 5,5% | 5,4% | 5,2% | 16% |
| TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES | 14 820 | 23 695 | 15 477 | 5,6% | 5,0% | 4,9% | 99% |
| Non stratégique | 475 | 305 | 211 | - 16,6% | 5,9% | 9,1% | 1% |
| Total | 15 295 | 24 001 | 15 688 | 5,3% | 5,0% | 4,9% | 100% |

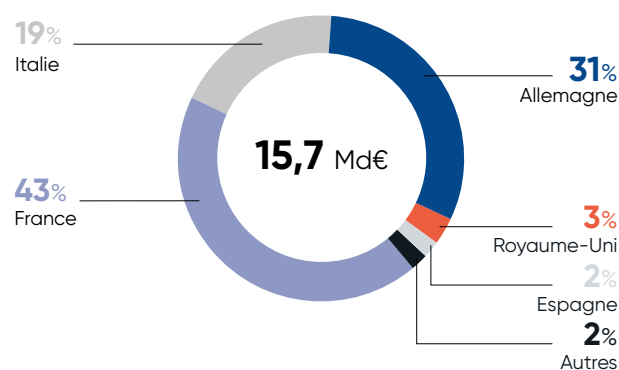
(1) PC : Périmètre constant.

(2) Rendement hors projets de développement.

Le patrimoine a augmenté de 393 M€ à 15,7 Md€ en part du groupe (24,0 Md€ à 100%), du fait essentiellement de la forte croissance à périmètre constant de + 5,3% grâce à :

- + 16% du fait du pipeline de développement, porté par les développements en Bureaux France provenant des prélocations (notamment la prélocation du projet Flow (à Montrouge) à EDF pour un total de 23 500 m²)
- + 11% de variation à périmètre constant sur le résidentiel Allemagne. Toutes les villes allemandes hébergeant le patrimoine résidentiel de Covivio ont affiché une forte croissance à périmètre constant : à Berlin (+ 11%), en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, deuxième exposition la plus importante (+ 9,3%), à Dresde et Leipzig (+ 14%) et à Hambourg (+ 13%)
- + 5,5% sur les Hôtels grâce à la bonne performance des hôtels Accor, la croissance des Murs & Fonds (+ 3,4%) et la création de valeur sur le patrimoine B&B due aux récentes cessions signées bien au-dessus de la valeur d'expertise (+ 28% de marge).

■ Répartition géographique du patrimoine fin 2019



1.4.9. Liste des principaux actifs

La valeur des dix principaux actifs représente près de 15% du patrimoine part du groupe (au lieu de 14% fin 2018).

| Top 10 Actifs | Localisation | Locataires | Surface (m ²) | Quote-part Covivio |
|-----------------|---|---|---------------------------|--------------------|
| Tour CB 21 | La Défense (Grand Paris) | Suez, AIG Europe, Nokia, Groupon | 68 400 | 75% |
| Tours Garibaldi | Milan | Maire Tecnimont, LinkedIn, etc. | 44 700 | 100% |
| Carré Suffren | Paris 15 ^e | AON, Institut Français, ministère Éducation | 25 200 | 60% |
| Dassault Campus | Vélizy-Villacoublay (Grand Paris) | Dassault Systèmes | 97 000 | 50% |
| Art&Co | Paris 12 ^e | Wellio, Adova, Bentley, AFD | 13 500 | 100% |
| Anjou | Paris 8 ^e | Orange | 10 100 | 100% |
| Alis | Levallois-Perret (1 ^{er} couronne) | En développement | 20 100 | 100% |
| Jean Goujon | Paris 8 ^e | Covivio | 8 500 | 100% |
| Carnot | Paris 17 ^e | Orange | 11 200 | 100% |
| Percier | Paris 8 ^e | Chloé | 7 900 | 100% |

1.5. ÉLÉMENTS D'ANALYSE DE L'ACTIVITÉ PAR SEGMENT

Les indicateurs Bureaux France sont présentés en 100% et en part du groupe (PdG).

1.5.1. Bureaux France

1.5.1.1. Volonté d'acquérir de nouvelles surfaces, notamment dans la 1^{re} couronne

Le patrimoine de Covivio en Bureaux France de 7,0 Md€ (5,8 Md€ part du groupe) est situé dans les emplacements stratégiques de Paris, dans les principaux quartiers d'affaires du Grand Paris et dans les centres des grandes métropoles régionales.

La performance globale est dynamique sur l'année 2019, même si la demande a été pénalisée par un manque d'offres, surtout pour les nouveaux espaces.

- **La demande placée** s'est maintenue à 2,3 millions de m², soit en baisse de 10% par rapport à 2018 et en légère hausse par rapport à la moyenne sur dix ans :
 - 723 000 m² sur des espaces neufs (31% du total), dont 70% pour les transactions sur des surfaces supérieures à 5 000 m²
 - le volume a diminué dans tous les secteurs, du fait du manque d'offres, sauf dans la 1^{re} couronne, où la demande de nouveaux espaces a augmenté de 18%, grâce à l'attrait des quartiers d'affaires grandissants dans le Nord.
- Faible **offre immédiate** de 2,7 millions de m² (- 8% par rapport à fin 2018) et taux de vacance (4,9%, - 0,4 pt par rapport à fin 2018) historiquement bas :
 - taux de vacance en baisse dans toutes les zones, en particulier dans la 1^{re} couronne (6,1%, - 1,4 pt par rapport à fin 2018)
 - 21% de l'offre seulement se compose de nouveaux espaces
 - pénurie significative dans la zone des projets Covivio : seulement 37 200 m² dans le 17^e arrondissement (nord de Clichy Saint-Ouen), 15 500 m² à Montrouge-Malakoff-Châtillon et 9 400 m² à Levallois.
- **L'offre future sur les nouveaux espaces** jusqu'en 2022 ne représente **que 0,8 an de demande placée**⁽¹⁾ :
 - les constructions ont augmenté pour atteindre 2,3 millions de m², avec un taux de prélocation en hausse de 39% à 42%
 - forte augmentation à La Défense (+ 28%) avec 400 000 m² en construction
 - en dehors de la Défense, la future offre jusqu'en 2022 représente entre 0,4 année de demande (à Paris) à 1,2 an (1^{re} couronne).

- Les **loyers moyens sur les espaces nouveaux ou restructurés** ont augmenté de 5% en moyenne d'une année sur l'autre dans le Grand Paris :
 - la plupart des zones en ont bénéficié : + 4% à Paris, + 3% dans la 1^{re} couronne, + 5% dans le Croissant Ouest.
- **Les investissements** dans les bureaux situés dans le Grand Paris restent soutenus, avec 26,9 Md€ (+ 14% d'une année sur l'autre). Les taux de rendement prime (qui ont diminué pour atteindre 2,8% à Paris QCA et 3,5% à Lyon) affichent toujours un écart significatif avec le taux d'emprunt d'État à 10 ans (proche de 0,05% en janvier 2020).

En 2019, l'activité Bureaux France a été marquée par :

- **une forte croissance des loyers** de 2,6% à périmètre constant
- une accélération des **cessions d'actifs matures** avec 263 M€ garantis, essentiellement dans le Grand Paris
- le lancement de **projets de développement** avec 100 000 m² de bureaux, représentant des coûts totaux de 684 M€ (497 M€ part du groupe)
- **la croissance de 4,6% à périmètre constant** sur un an, grâce à la hausse des loyers du marché sur les nouveaux espaces et la création de valeur générée sur nos projets de développement.

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 campus Eiffage et Dassault à Vélizy (détenus à 50,1% et entièrement consolidés)
- les actifs Silex 1 et 2 à Lyon (détenus à 50,1% et entièrement consolidés)
- le projet So Pop à Paris, dans le 17^e arrondissement (détenu à 50% et entièrement consolidé)
- le projet N2 Batignolles à Paris, dans le 17^e arrondissement (détenu à 50% et entièrement consolidé)
- le campus New Vélizy pour Thalès détenu à 50,1% (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) Demande moyenne 2017-2019 par rapport à l'offre immédiate et aux surfaces disponibles en construction.
Sources : C&W, CBRE, Crane survey.

1.5.1.2. Loyer comptabilisé : Variation de + 2,6% à périmètre constant

| (M€) | Surface (m ²) | Nombre d'actifs | Loyers 2018 100% | Loyers 2018 PdG | Loyers 2019 100% | Loyers 2019 PdG | Variation (%) PdG | Variation (%) PC ⁽¹⁾ PdG | % des loyers totaux |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Paris Centre Ouest | 122 186 | 12 | 40,8 | 40,8 | 34,1 | 34,1 | - 16,6% | 1,8% | 15% |
| Paris Sud | 72 184 | 8 | 30 | 25,0 | 31,5 | 26,0 | 4,0% | 8,6% | 11% |
| Paris Nord Est | 109 320 | 6 | 19,5 | 19,5 | 20,6 | 20,6 | 5,7% | 5,0% | 9% |
| Total Paris | 303 690 | 26 | 90,3 | 85,3 | 86,1 | 80,6 | - 5,4% | 4,7% | 36% |
| Croissant Ouest et La Défense | 224 507 | 18 | 71,2 | 63,6 | 70,4 | 62,6 | - 1,5% | - 0,6% | 28% |
| 1 ^{er} couronne | 467 743 | 21 | 55,9 | 40,1 | 52,7 | 36,6 | - 8,7% | 1,8% | 16% |
| 2 ^e couronne | 49 701 | 21 | 5,9 | 5,9 | 5,2 | 5,2 | - 11,9% | 2,2% | 2% |
| Total Île-de-France | 1 045 641 | 86 | 223,3 | 194,8 | 214,4 | 185,1 | - 5,0% | 2,2% | 82% |
| Métropoles régionales | 400 223 | 48 | 299 | 297 | 27,6 | 26,1 | - 12,1% | 5,9% | 12% |
| Autres régions | 197 623 | 67 | 17,9 | 17,9 | 15,3 | 15,3 | - 14,6% | 2,4% | 7% |
| TOTAL | 1 643 487 | 201 | 271,1 | 242,4 | 275,3 | 226,4 | - 6,6% | 2,6% | 100% |

(1) PC : Périmètre constant.

Les loyers sont en baisse de 6,6%, à 226 M€ part du groupe (- 16,0 M€), du fait :

- d'une amélioration **des performances locatives** avec une croissance de + 2,6% à périmètre constant (+ 5,7 M€) dont :
 - + 1,3 pt d'indexation
 - + 0,6 pt lié à l'augmentation des locations à la suite des renouvellements, principalement grâce à des reconductions de baux à Paris Sud et dans le Croissant Ouest
 - + 0,7 pt du fait de nouvelles locations, essentiellement sur un actif au sud de Paris au cours du premier trimestre 2018

- des livraisons** réalisées en 2018 et au cours du premier semestre 2019 (+ 4,5 M€) dans les métropoles régionales (Toulouse, Bordeaux, Lille)
- des actifs vacances pour un redéveloppement** au cours du deuxième semestre 2018 (- 11,8 M€) sur So Pop à Paris dans le 17^e arrondissement, rue Jean Goujon dans le QCA et Gobelins dans le 5^e arrondissement de Paris
- des cessions** (- 11,7 M€), essentiellement dans des régions françaises et la 2^e couronne : - 6,3 M€ provenant de cessions 2018 et - 5,4 M€ de cessions 2019 (essentiellement Charenton et Green Corner).

1.5.1.3. Loyers annualisés : 249 M€ part du groupe

1.5.1.3.1. Répartition par principaux locataires

| (M€) | Surface (m ²) | Nombre d'actifs | Loyers annualisés 2018 PdG | Loyers annualisés 2019 100% | Loyers annualisés 2019 PdG | Variation (%) | % des loyers totaux |
|-------------------|---------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|---------------------|
| Orange | 337 417 | 90 | 67,4 | 67,2 | 66,5 | - 1,4% | 27% |
| Suez | 82 288 | 2 | 22,1 | 28,8 | 22,5 | 1,8% | 9% |
| Vinci | 51 775 | 3 | 15,8 | 14,1 | 14,1 | - 10,8% | 6% |
| EDF/Enedis | 121 985 | 16 | 15,0 | 13,2 | 13,2 | - 11,8% | 5% |
| Dassault | 69 395 | 2 | 12,7 | 25,4 | 12,7 | 0,0% | 5% |
| Thalès | 83 416 | 2 | 11,1 | 18,5 | 11,3 | 2,1% | 5% |
| Natixis | 26 590 | 1 | 10,9 | 7,6 | 7,6 | - 29,9% | 3% |
| Eiffage | 53 173 | 9 | 6,6 | 11,5 | 6,2 | - 6,9% | 2% |
| Aon | 24 861 | 1 | 5,5 | 9,4 | 5,6 | 2,1% | 2% |
| Cisco | 11 461 | 1 | 5,0 | 5,2 | 5,2 | 2,8% | 2% |
| Autres locataires | 781 126 | 74 | 89,3 | 100,3 | 84,0 | - 5,9% | 34% |
| TOTAL | 1 643 487 | 201 | 261,5 | 301,2 | 249,0 | - 4,8% | 100% |

Les **10 premiers locataires** représentent 66% des revenus locatifs annualisés (inchangé par rapport à 2018). Les principaux changements affectant les grands comptes se rapportent à la cession d'actifs matures (Natixis) et d'actifs non-core (Eiffage) dans les régions françaises.

1.5.1.3.2. Répartition géographique : 93% des revenus locatifs générés dans les emplacements stratégiques

| (M€) | Surface (m ²) | Nombre d'actifs | Loyers annualisés 2018 PdG | Loyers annualisés 2019 100% | Loyers annualisés 2019 PdG | Variation (%) | % des loyers totaux (%) |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|-------------------------|
| Paris Centre Ouest | 122 186 | 12 | 34,5 | 35,2 | 35,2 | 2,1% | 14% |
| Paris Sud | 72 184 | 8 | 28,5 | 33,6 | 27,3 | - 4,1% | 11% |
| Paris Nord Est | 109 320 | 6 | 19,6 | 20,9 | 20,9 | 6,5% | 8% |
| Total Paris | 303 690 | 26 | 82,6 | 89,7 | 83,4 | 1,0% | 33% |
| Croissant Ouest et La Défense | 224 507 | 18 | 69,8 | 76,9 | 68,1 | - 2,5% | 27% |
| 1 ^{er} couronne | 467 743 | 21 | 52,9 | 70,4 | 43,0 | - 18,8% | 17% |
| 2 ^e couronne | 49 701 | 21 | 5,2 | 5,2 | 5,2 | - 1,7% | 2% |
| Total Île-de-France | 1 045 641 | 86 | 210,5 | 242,1 | 199,7 | - 5,2% | 80% |
| Métropoles régionales | 400 223 | 48 | 35,6 | 46,1 | 36,4 | 2,4% | 15% |
| Autres régions | 197 623 | 67 | 15,4 | 12,9 | 12,9 | - 16,1% | 5% |
| TOTAL | 1 643 487 | 201 | 261,5 | 301,2 | 249,0 | - 4,8% | 100% |

Le poids des localisations stratégiques demeure inchangé comparé à 2018.

1.5.1.4. Indexation

L'effet de l'indexation est de + 2,2 M€ sur 12 mois. Sur les baux en cours :

- 87% des revenus locatifs sont indexés sur l'ILAT (indice des loyers du secteur des services)
- 12% 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).

Les loyers bénéficiant d'un plancher d'indexation (à 1%) représentent 27% des loyers annualisés et sont indexés sur l'ILAT.

1.5.1.5. Activité locative : plus de 317 000 m² renouvelés ou loués fin 2019

| | Surface (m ²) | Loyers annualisés 2019 (M€, PdG) | Loyers annualisés 2019 (€/m ² , 100%) |
|-----------------|---------------------------|----------------------------------|--|
| Libérations | 49 730 | 9,6 | 197,6 |
| Locations | 24 968 | 5,8 | 279,3 |
| Prélocations | 41 605 | 7,9 | 333,1 |
| Renouvellements | 250 270 | 41,5 | 245,4 |

- 250 300 m² ont été **renégociés ou reconduits**, ce qui représente 17% des loyers, essentiellement à Paris, dans la 1^{er} couronne et le Croissant Ouest avec une augmentation de + 0,8% sur les loyers IFRS et une extension des baux de + 5 ans en moyenne :
 - 157 700 m² renouvelés à Vélizy avec des échéances au-delà de 2030, ce qui assure des flux de trésorerie à long terme (+ 6 ans d'extension)
 - 69 400 m² ont notamment été renouvelés avec Dassault Systèmes, dans le cadre du développement de la deuxième extension sur le campus : les baux sur l'ensemble du campus ont été prolongés jusqu'en 2032
 - 92 600 m² renouvelés sur des actifs essentiellement situés dans les quartiers d'affaires de Paris et du Grand Paris, avec + 3,3% d'augmentation des loyers IFRS et + 4 ans d'échéance en moyenne.
- 66 600 m² ont été **loués ou préloqués** dans l'année, dont **41 600 m² sur des projets de développement** avec :
 - 8 000 m² sur des projets livrés en 2019
 - 5 000 m² sur IRO à Châtillon, dont 20% préloqués
 - 1 100 m² avec Orsys sur Silex2 à Lyon, en plus des 9 900 m² préloqués en 2018. Le projet est maintenant préloqué à 53%
 - 27 550 m² pour la deuxième extension du campus Dassault livrable en 2022.
 - 49 700 m² étaient vacants, dont 4 440 m² en début d'année 2019 pour un redéveloppement à Paris (Gobelins dans le 5^e arrondissement de Paris) et 16 280 m² d'actifs vacants destinés à la cession dans le cadre d'un développement résidentiel.

1.5.1.6. Échéancier des baux et taux d'occupation

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

| (M€) | Baux Date de fin (1 ^{er} date de résiliation) | % du total | Baux Date de fin | % du total |
|--------------|--|-------------|---------------------|-------------|
| 2020 | 36,0 | 14% | 24,8 | 10% |
| 2021 | 45,0 | 18% | 31,0 | 12% |
| 2022 | 29,2 | 12% | 29,3 | 12% |
| 2023 | 26,6 | 11% | 22,9 | 9% |
| 2024 | 12,1 | 5% | 11,0 | 4% |
| 2025 | 34,6 | 14% | 36,7 | 15% |
| 2026 | 10,1 | 4% | 8,8 | 4% |
| 2027 | 14,6 | 6% | 20,5 | 8% |
| 2028 | 7,5 | 3% | 22,3 | 9% |
| 2029 | 3,7 | 1% | 10,4 | 4% |
| Au-delà | 29,7 | 12% | 31,3 | 13% |
| TOTAL | 249,0 | 100% | 249,0 | 100% |

La durée résiduelle ferme des baux est stable par rapport à la fin de l'année 2018, en particulier grâce aux renégociations intervenues (rallongeant les échéances de + 5 ans en moyenne).

Sur les 36 M€ arrivant à échéance en 2020 :

- 42% concernent des partenaires à long terme (EDF et Orange), avec qui les baux sont renégociés à l'échelle nationale
- 13% concernent Cap18, un actif situé dans le 18^e arrondissement de Paris, où Covivio maintient des échéances à court terme en vue d'un développement à moyen terme
- 45% des actifs situés dans des emplacements de qualité, dont la moitié à Paris et Levallois et la moitié dans des quartiers d'affaires importants.

1.5.1.6.2. Taux d'occupation : un niveau élevé à 97,1%

| (%) | 2018 | 2019 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Paris Centre Ouest | 99,5% | 99,5% |
| Paris Sud | 100,0% | 100,0% |
| Paris Nord Est | 92,8% | 96,6% |
| Total Paris | 98,0% | 98,9% |
| Croissant Ouest et La Défense | 99,3% | 96,6% |
| 1 ^{er} couronne | 97,1% | 98,2% |
| 2 ^e couronne | 92,2% | 91,6% |
| Total Île-de-France | 98,0% | 97,8% |
| Métropoles régionales | 94,9% | 96,2% |
| Autres régions | 91,1% | 89,2% |
| TOTAL | 97,1% | 97,1% |

Le taux d'occupation reste élevé à 97,1%. Il se maintient au-dessus de 95% depuis 2010 et atteste du très bon profil de risque locatif du groupe sur le long terme.

1.5.1.7. Impayés provisionnés

| (M€) | 2018 | 2019 |
|-------------------------|------|------|
| En % du loyer quittancé | 0,0% | 0,8% |
| Valeur ⁽¹⁾ | 0,0 | 1,9 |

(1) Provisions nettes/reprises/passages en perte.

Le niveau des loyers impayés reste limité, bien qu'en hausse du fait de la faillite d'un locataire dont le loyer est pleinement provisionné (Sequana sur Boulogne Grenier). 30% de l'immeuble a déjà été reloué depuis juillet et le reste de la surface est en cours de commercialisation.

1.5.1.8. Cessions et accords de cession : 349 M€ garantis fin 2019

| (M€) | Cessions (accords conclus fin 2018) (I) | Accords fin 2018 à conclure | Nouvelles cessions 2019 (II) | Nouveaux accords 2019 (III) | Total 2019 = (II) + (III) | Marge vs. valeur 2018 | Rendement | Total Cessions Effectives = (I) + (II) |
|-----------------------------|--|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------|--|
| Total Paris | 2 | 19 | 0 | 0 | 0 | N/A | N/A | 2 |
| Total Île-de-France | 2 | 25 | 221 | 20 | 241 | 4,5% | 4,0% | 223 |
| Métropoles régionales | 5 | 0 | 30 | 1 | 31 | - 2,5% | 6,0% | 35 |
| Autres régions | 4 | 0 | 24 | 6 | 30 | - 1,9% | 5,5% | 28 |
| Total 100% | 10 | 25 | 275 | 27 | 302 | 2,6% | 4,6% | 285 |
| Syndication de So Pop | 0 | 0 | 43 | 3 | 46 | 0,0% | N/A | 43 |
| TOTAL PART DU GROUPE | 10 | 25 | 319 | 30 | 349 | 2,3% | 4,7% | 329 |

Covivio a sécurisé 302 M€ de cessions (349 M€ part du groupe), essentiellement sur des actifs matures, permettant ainsi de financer les opérations de développement et les acquisitions à fort potentiel de création de valeur.

- Accélération des **cessions d'actifs matures**, avec 263 M€ signés en 2019 à 4,8% de rendement et + 3,4% de marge :
 - 167 M€ pour un immeuble de bureaux de 20 800 m² à Saint-Denis, développé par Covivio et livré en 2015 avec un rendement de 7% sur les coûts, et vendu à un rendement de 3,8% (+ 7% de marge sur la valeur d'expertise)

- 54 M€ pour un immeuble de 11 500 m² à Charenton, entièrement loué à Natixis, avec une marge de + 1,1% sur la valeur d'expertise
- 42 M€ pour deux immeubles totalisant 18 640 m² à Roubaix et Reims.
- 43 M€ pour **la syndication du projet So Pop** dans le 17^e arrondissement de Paris (projet de développement de 31 000 m²) au Crédit Agricole.
- 23 M€ de cessions **d'actifs non-core** ont été signées, principalement dans les autres régions françaises et en deuxième couronne.
- 20 M€ pour une réserve foncière à Meudon.

1.5.1.9. Pipeline de développement : 4,8 Md€ de projets (4,3 Md€ part du groupe)

Les projets de développement sont l'un des moteurs de croissance de la rentabilité. Ils permettent également d'améliorer la qualité du patrimoine, à la fois en termes d'emplacements et de standards élevés des actifs livrés.

Dans le Grand Paris, Covivio cible les localisations stratégiques dans des quartiers tertiaires établis et bien desservis par les transports en commun. Dans les grandes métropoles régionales (avec une demande annuelle supérieure à 50 000 m²), le groupe vise les localisations prime comme le quartier de La Part-Dieu à Lyon.

1.5.1.9.1. Trois projets livrés

Trois projets ont été livrés au cours du premier semestre 2019 :

- 30 100 m² à Bordeaux dans le cadre de deux projets : Armagnac loué à 97% et la Cité du Numérique louée à 71%
- 9 000 m² à Lille sur le bâtiment Hélios, entièrement loué à ITCE, filiale du groupe Caisse d'Épargne.

1.5.1.9.2. Projets engagés : 1,6 Md€ de projets (1,3 Md€ part du groupe)

En 2019, Covivio a lancé 684 M€ (497 M€ part du groupe) de nouveaux projets en France, augmentant ainsi son pipeline de projets engagés de près de 50% à 1,6 Md€ (1,3 Md€ part du groupe).

Pour plus de détails sur les projets engagés, voir le tableau en page 20 du présent document.




Cinq nouveaux projets ont été engagés en 2019 :



- **Paris So Pop – 31 000 m²** : démolition et reconstruction de l'ancien siège social de Citroën dans le 17^e arrondissement de Paris avec une extension de 70% de la superficie. Cet actif a été acquis en 2012 sur la base d'un rendement de 8,1% et un redéveloppement a été lancé lors du départ du locataire en 2018. Le projet se trouve dans un quartier d'affaires en plein développement, situé au nord de Paris, dans le 17^e arrondissement (emplacement du nouveau TGI de Paris, nouvelles stations de la ligne de métro n° 14).
Ce développement est partagé à 49,9% avec Crédit Agricole Assurances et sera livré en 2021.



- **Levallois Alis – 20 500 m²** : projet de redéveloppement intégral de bureaux dans un actif prime, dans le quartier des affaires bien établi de Levallois, non loin de la station de métro n° 3. En 2015, Covivio a acquis le troisième bâtiment de cet actif en vue d'un redéveloppement au départ du locataire, Lagardère, qui a quitté le bâtiment début 2019.
La livraison est prévue en 2022.

| | | |
|---|---|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> • Extension DS Campus – 27 600 m² : le deuxième projet d'extension du campus Dassault Systèmes à Vélizy qui sera livré en 2022. Covivio a livré le campus initial de 56 600 m² en 2008 et la première extension du campus de 12 800 m² en 2016. Le rendement sur coût de ce projet est de 7,2%. Dans le cadre de cette opération, les baux de l'ensemble du campus ont été prolongés de 6 ans jusqu'en 2032. Cet actif est partagé à 50% avec Crédit Agricole Assurances. | |
|  | <ul style="list-style-type: none"> • Bordeaux, Jardins de l'Ars – 19 200 m² : développement d'actifs de bureaux prime à Bordeaux sur une réserve foncière acquise en 2019. Ce projet se situe près de la gare TGV de Bordeaux. La livraison est prévue en 2022. |  <ul style="list-style-type: none"> • Montpellier Bâtiment de services – 6 300 m² : un bâtiment de services développé dans le quartier Pompignane à Montpellier dans le cadre d'une future zone commerciale. La livraison est prévue en 2021. |

1.5.1.9.3. Projets maîtrisés : 3,2 Md€ de projets (3,1 Md€ part du groupe)

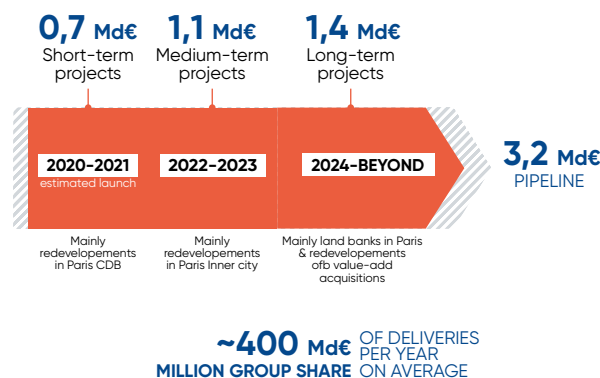
Pour le détail des projets gérés, voir le tableau page 22 du présent document.

Covivio bénéficie d'un potentiel de croissance important sur son patrimoine, avec un total de 500 000 m² de développements et redéveloppements identifiés pour un coût de 3,2 Md€ (3,1 Md€ part du groupe) :

- 1,2 Md€ de redéveloppement d'actifs historiques à Paris intra-muros, actuellement loués à Orange
- 1,5 Md€ de réserves foncières
- 0,5 Md€ d'acquisitions sélectives à valeur ajoutée, acquises en vue d'un redéveloppement.

Ces projets vont alimenter la future augmentation du chiffre d'affaires et de la valeur à court, moyen et long terme avec :

- 50% des projets situés à Paris intra-muros
- Création de valeur cible supérieure à 35%.



1.5.1.10. Valorisation du patrimoine

1.5.1.10.1. Évolution de patrimoine : progression de + 119 M€ part du groupe en 2019

| Part du groupe (M€, Droits Inclus) | Valeur 2018 | Acquisitions | Invest. | Cessions | Création de valeur sur acquis/cessions | Var. de valeur | Franchise | Transfert | Variation de périmètre | Valeur 2019 |
|---------------------------------------|----------------|--------------|------------|--------------|--|-------------------|-----------|-----------|------------------------------|----------------|
| Actifs en exploitation | 5 127 | 1 | 55 | - 289 | 6 | 92 | 11 | - 92 | - 56 | 4 855 |
| Actifs en développement | 513 | 41 | 152 | - 43 | 3 | 161 | 1 | 92 | - 16 | 904 |
| TOTAL | 5 640 | 42 | 206 | - 332 | 9 | 253 | 12 | - | - 72 | 5 759 |

La valeur du patrimoine a augmenté de 119 M€ depuis la fin de l'année 2018, stimulée par une variation des valeurs d'actifs à périmètre constant (+ 253 M€) et par des investissements (+ 206 M€). Les cessions (- 332 M€) ont permis à Covivio d'améliorer la qualité de son patrimoine et de financer les investissements sur les projets en développement. En outre, des travaux d'amélioration d'une valeur de 19 M€ ont été réalisés sur des actifs en exploitation.

1.5.1.10.2. Évolution du patrimoine à périmètre constant : + 4,6%

| (M€, Hors Droits) | Valeur 2018 PdG | Valeur 2019 100% | Valeur 2019 PdG | PC (%) ⁽¹⁾ Variations 12 mois | Rendement ⁽²⁾ 2018 | Rendement ⁽²⁾ 2019 | % du total |
|-------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------|
| Paris Centre Ouest | 1 094 | 1 312 | 1 197 | 9,1% | 3,9% | 3,8% | 21% |
| Paris Sud | 647 | 834 | 690 | 5,3% | 4,4% | 4,2% | 12% |
| Paris Nord Est | 390 | 412 | 412 | 5,2% | 5,0% | 5,1% | 7% |
| Total Paris | 2 131 | 2 558 | 2 298 | 7,2% | 4,3% | 4,2% | 40% |
| Croissant Ouest et La Défense | 1 419 | 1 590 | 1 429 | 0,0% | 5,4% | 5,3% | 25% |
| 1 ^{er} couronne | 1 111 | 1 599 | 1 100 | 6,9% | 5,5% | 5,7% | 19% |
| 2 ^e couronne | 63 | 54 | 54 | - 6,8% | 8,9% | 9,6% | 1% |
| Total Île-de-France | 4 725 | 5 801 | 4 881 | 4,7% | 5,0% | 4,9% | 85% |
| Métropoles régionales | 739 | 1 044 | 741 | 6,6% | 6,0% | 5,8% | 13% |
| Autres régions | 177 | 137 | 137 | - 7,0% | 8,8% | 9,4% | 2% |
| TOTAL | 5 640 | 6 982 | 5 759 | 4,6% | 5,2% | 5,1% | 100% |

(1) PC : Périmètre constant.

(2) Rendements hors développements.

Les valeurs ont progressé de 4,6% à périmètre constant, avec comme principaux moteurs :

- + 23,3% sur les actifs en développement, une croissance portée notamment par :
 - Montrouge-Flow avec la prélocation de l'actif intégral à EDF en début d'année 2019, 18 mois avant la livraison
 - Silex II avec la prélocation de 53% de l'actif, dont 9 900 m² à Solvay, 18 mois avant la livraison
- + 7% à Paris et les métropoles régionales grâce à la hausse des valeurs locatives.

1.5.1.11. Segmentation stratégique du patrimoine

- Le patrimoine *core* constitué d'actifs résilients offrant des revenus pérennes est le socle stratégique du patrimoine. Les actifs matures peuvent être cédés de manière opportuniste dans des proportions maîtrisées. Cela permet de libérer des ressources qui peuvent être réinvesties dans des opérations à création de valeur, comme les projets de développement ou la réalisation d'investissements.
- Le patrimoine « en développement » est constitué d'actifs faisant l'objet d'un projet de développement. Ces actifs ont vocation à devenir *core* une fois livrés. Ils concernent :
 - les projets « engagés » (expertisés)
 - les réserves foncières éventuellement expertisées
 - les projets « gérés » libérés pour développement à court moyen/terme (faisant l'objet d'une valorisation en interne).
- Les actifs *non-core* forment un patrimoine constituant une poche de rendement moyen supérieure à l'ensemble du patrimoine bureaux, avec une faible taille unitaire d'actifs et une liquidité sur les marchés locaux permettant d'envisager leur cession progressive.

| | Core Patrimoine | Actifs en développement | Patrimoine non-core | Total |
|--|--------------------|----------------------------|------------------------|-------|
| Nombre d'actifs | 77 | 18 | 106 | 201 |
| Valeur Hors Droits PdG (M€) | 4 635 | 904 | 221 | 5 759 |
| Revenus locatifs annualisés | 227,4 | 0,3 | 21,3 | 249 |
| Rendement ⁽¹⁾ | 4,9% | 0,0% | 9,7% | 5,1% |
| Durée résiduelle ferme des baux (années) | 4,8 | N/A | 2,0 | 4,6 |
| Taux d'occupation | 97,6% | N/A | 90,7% | 97,1% |

(1) Rendements hors développement.

Les actifs *core* représentent 80% du patrimoine (part du groupe) fin 2019.

La valeur du patrimoine de développement a fortement augmenté depuis fin 2018 et représente 16% du patrimoine total.

Les actifs *non-core* représentent désormais 4% du patrimoine (- 1 pt depuis fin 2018), du fait notamment des cessions réalisées dans les régions françaises et en 2^e couronne. Près d'un tiers de ces actifs seront vendus *via* un développement résidentiel pour optimiser la valeur des cessions.

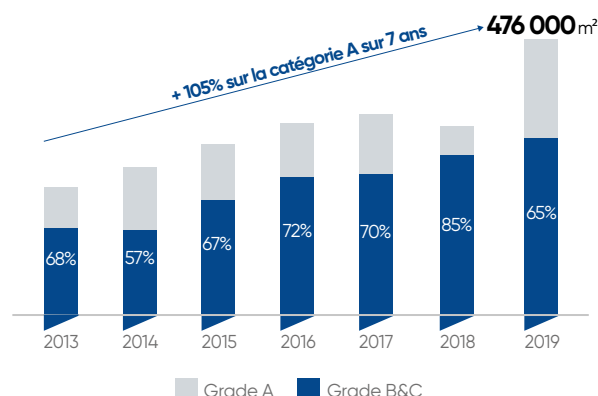
1.5.2. Bureaux Italie

1.5.2.1. Le marché Bureaux de Milan continue à afficher de bons résultats

La stratégie de Covivio en Italie est centrée sur Milan, où se concentrent les acquisitions et développements du groupe. Fin 2019, la société détenait un patrimoine de 3,7 Md€ (3,0 Md€ part du groupe).

Le marché Bureaux de Milan a atteint de nouveaux records en 2019, après une performance déjà forte en 2018.

- La demande placée a atteint un record sur 10 ans avec environ 476 000 m² en 2019 (+ 22% sur un an), surtout dû au QCA (record de 129 000 m²). La catégorie A représente 65% de la demande (306 000 m²).
- Le taux de vacance à Milan a de nouveau chuté de 0,5 pt en 2019. Il s'établit désormais à 8,9% et même 4,2% dans le centre-ville et l'hypercentre de Milan.
- L'offre future reste faible avec seulement 1,1 million de m², dont 108 000 m² uniquement dans le QCA et le Centre. 23% de l'offre seulement est de catégorie A (253 000 m²).
- Les loyers prime ont augmenté de 3% à 600 €/m² dans le QCA.
- Les investissements dans les bureaux de Milan ont atteint près de 3,6 Md€ en 2019 (+ 73% par rapport à 2018). Milan représente 72% du total des investissements dans des bureaux en Italie (près de 5 Md€). Le rendement prime est stable à Milan à 3,3% (contre 3,4% en 2018).



En 2019, les activités de Covivio ont été marquées par :

- l'accélération et le succès du pipeline de développement à Milan, avec quatre nouveaux projets engagés représentant 182 M€ et la prélocation de près de 41 000 m², en particulier :
 - la prélocation intégrale du projet Sign avec 16 000 m² loués à NTT DATA
 - le lancement du troisième bâtiment de la zone Symbiosis, 18 600 m² de bureaux déjà préloqués à hauteur de 35%
- la conclusion de l'appel d'offres Reinventing Cities, 10 000 m² d'espaces de bureaux innovants, préloqués à 18%
- le lancement des 4 200 m² d'Unione dans le QCA
- progression vers des objectifs stratégiques : abandon des actifs non stratégiques et recentrage sur Milan, avec 380 M€ de cessions d'actifs signées, poursuivant ainsi l'amélioration de la qualité du patrimoine par une rotation des actifs.

1.5.2.2. Loyer comptabilisé : Variation à périmètre constant de + 1,3%

| (M€) | Surface (m ²) | Nombre d'actifs | Loyers 2018 100% | Loyers 2018 PdG | Loyers 2019 100% | Loyers 2019 PdG | Variation (%) | Variation (%) PC ⁽¹⁾ | % du total |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|---------------|---------------------------------|-------------|
| Bureaux – hors Telecom Italia | 446 868 | 73 | 93,4 | 54,2 | 100,3 | 100,3 | 85,1% | 1,6% | 53,0% |
| dont Milan | 290 478 | 37 | 72,9 | 42,3 | 81,6 | 81,6 | 92,7% | 1,8% | 43,0% |
| Bureaux – Telecom Italia | 907 679 | 128 | 94,3 | 29,0 | 88,2 | 45,0 | 55,0% | 0,8% | 46,0% |
| Actifs en développement | 183 155 | 12 | 2,3 | 1,4 | 1,7 | 1,7 | 27,4% | 0,0% | 1,0% |
| TOTAL | 1 537 703 | 213 | 190,0 | 84,6 | 190,3 | 174,0 | 73,8% | 1,3% | 100% |

(1) PC : Périmètre constant.

Les loyers augmentés de 74% par rapport à l'ensemble de l'année 2018 du fait de :

- la variation des effets de périmètre (+ 60,3 M€) due à la fusion avec Beni Stabili (+ 61,4 M€)
- la cession d'actifs non-core en 2018 et 2019 (- 8,8 M€), y compris le partage de 9% du patrimoine de Telecom Italia (- 2,1 M€)
- l'augmentation à périmètre constant des loyers de 1,3% (1,8 M€) due à la performance des bureaux de Milan, suite à :
 - + 1,0 pt d'indexation
 - + 0,1 pt lié à l'occupation
 - + 0,2 pt de renouvellements
- acquisitions réalisées à Milan en 2018 (+ 3,3 M€) et livraisons (+ 7,3 M€)
- libérations pour développement (- 1,5 M€), essentiellement sur le projet Via Dante.

1.5.2.3. Loyers annualisés : 140 M€ part du groupe

| (M€) | Surface (m ²) | Nombre d'actifs | Loyers annualisés 2018 PdG | Loyers annualisés 2019 100% | Loyers annualisés 2019 PdG | Variation (%) | % du total |
|-------------------------------|---------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|-------------|
| Bureaux – hors Telecom Italia | 446 868 | 73 | 105,0 | 91,6 | 91,6 | - 12,8% | 66,0% |
| Bureaux – Telecom Italia | 907 679 | 128 | 45,0 | 88,4 | 45,1 | 0,3% | 32,0% |
| Actifs en développement | 183 155 | 12 | 1,9 | 2,9 | 2,9 | 51,4% | 2,0% |
| TOTAL | 1 537 703 | 213 | 151,9 | 182,9 | 139,6 | - 8,1% | 100% |

| (M€) | Surface (m ²) | Nombre d'actifs | Loyers annualisés 2018 PdG | Loyers annualisés 2019 100% | Loyers annualisés 2019 PdG | Variation (%) | % du total |
|----------------------------------|---------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|---------------|
| Milan | 537 491 | 55 | 97,2 | 90,3 | 83,2 | - 14,4% | 60,0% |
| Rome | 68 104 | 20 | 7,8 | 8,7 | 4,7 | - 39,6% | 3,0% |
| Turin | 105 434 | 9 | 5,3 | 8,1 | 6,3 | 18,7% | 5,0% |
| Nord de l'Italie (autres villes) | 515 652 | 77 | 26,5 | 47,0 | 29,9 | 12,8% | 21,0% |
| Autres | 311 021 | 52 | 15,1 | 28,9 | 15,5 | 2,4% | 11,0% |
| TOTAL | 1 537 703 | 213 | 151,9 | 182,9 | 139,6 | - 8,1% | 100,0% |

Les loyers annualisés ont diminué de 8,1% essentiellement du fait de cessions, à la fois d'actifs matures à Milan et de bureaux non-core à l'extérieur de Milan.

1.5.2.4. Indexation

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

Courant 2019, la variation moyenne de l'IPAC était de + 0,5% sur 11 mois (les données de décembre n'étant pas encore publiées).

1.5.2.5. Activité locative

| (M€) | Surface (m ²) | Loyers annualisés 2019 PdG | Loyers annualisés 2019 (100%, €/m ²) |
|-----------------|---------------------------|----------------------------|--|
| Libérations | 23 310 | 5,0 | 213 |
| Locations | 6 426 | 1,8 | 274 |
| Prélocations | 41 481 | 12,7 | 305 |
| Renouvellements | 40 305 | 15,8 | 393 |

L'activité locative de 2019 a été marquée par des prélocations sur le pipeline de développement avec une échéance moyenne de 12 ans, ce qui témoigne de l'attractivité des zones où Covivio développe de nouveaux actifs.

Plus de 41 000 m² ont été préloqués dans le pipeline de développement :

- 16 000 m² sur le projet Sign au prestataire NTT DATA pour 12 ans ferme. L'actif est désormais préloqué à 100%
- 6 400 m² sur le projet Milan Symbiosis, sur le bâtiment D récemment engagé, désormais préloqué à 35%

- 4 700 m² sur Milan-Via Dante pour le premier site Wellio en Italie
- 1 625 m² sur le projet Milan-Principe Amedeo, principalement à Igenius, désormais préloqué à près de 100%
- 2 500 m² sur le projet Milan-Piazza Duca d'Aosta à Invest Hospitality, qui ouvrira un hôtel haut de gamme
- 10 000 m² sur le projet Corso Ferrucci à Turin.

En outre, 40 000 m² ont été renouvelés avec 12% d'augmentation de loyer IFRS et + 9 ans d'échéance, principalement grâce au Garibaldi Complex à Milan (34 200 m² renouvelés pour 9 ans avec Tecnimont).

1.5.2.6. Échéancier des baux et taux d'occupation

1.5.2.6.1. Échéancier des baux : 7,2 ans de la durée résiduelle des baux

| (M€) PdG | Par date de 1 ^{re} option de sortie de bail | % du total | Par date de fin de bail | % du total |
|--------------|--|-------------|-------------------------|-------------|
| 2020 | 17,8 | 13% | 9,2 | 7% |
| 2021 | 6,2 | 4% | 5,0 | 4% |
| 2022 | 14,8 | 11% | 16,6 | 12% |
| 2023 | 8,8 | 6% | 8,1 | 6% |
| 2024 | 7,5 | 5% | 8,8 | 6% |
| 2025 | 4,8 | 3% | 5,0 | 4% |
| 2026 | 5,0 | 4% | 5,7 | 4% |
| 2027 | 8,7 | 6% | 9,7 | 7% |
| 2028 | 17,0 | 12% | 16,1 | 12% |
| 2029 | 2,5 | 2% | 3,3 | 2% |
| Au-delà | 46,5 | 33% | 52,1 | 37% |
| TOTAL | 139,6 | 100% | 139,6 | 100% |

La durée résiduelle ferme des baux reste élevée à 7,2 ans. Elle a chuté de 0,5 an par rapport à fin 2018 du fait de la signature de nouveaux baux sur le patrimoine d'exploitation, d'une maturité ferme de sept ans, inférieure à la moyenne haute du patrimoine.

Parmi les 17,8 M€ d'échéanciers de baux en 2020, citons :

- 19% sur le patrimoine de Telecom Italia
- 11% sur Corso Italia à redévelopper en 2020
- 47% liés principalement à l'option de résiliation que le locataire n'exercera pas
- 7% liés aux actifs non-core à vendre en 2020
- 16% sur des actifs situés dans les localisations très recherchées à Milan.

1.5.2.6.2. Taux d'occupation : un niveau élevé de 98,7%

| (%) | 2018 | 2019 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Bureaux – hors Telecom Italia | 97,1% | 98,1% |
| Bureaux – Telecom Italia | 100,0% | 100,0% |
| TOTAL | 97,9% | 98,7% |

Le taux d'occupation des bureaux hors Telecom Italia est en amélioration et s'établit à 98,1% (+ 1,0 pt par rapport à fin 2018) grâce aux succès locatifs à Milan et aux cessions d'actifs non-core à l'extérieur de Milan.

1.5.2.7. Impayés provisionnés

| (M€) | 2018 | 2019 |
|-------------------------|------|------|
| En % du loyer quittancé | 0,8% | 0,4% |
| Valeur ⁽¹⁾ | 0,8 | 0,7 |

(1) Provisions nettes/reprises/passages en perte.

1.5.2.8. Cessions : 377 M€ sécurisés en 2019

| (M€, 100%) | Cessions (accords conclus fin 2018) (I) | Accords fin 2018 à conclure | Nouvelles cessions 2019 (II) | Nouveaux accords 2019 (III) | Total 2019 = (II) + (III) | Marge par rapport à valeur 2018 | Rendement | Total cessions effectives = (I) + (II) |
|-----------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------|--|
| Milan | - | - | 234 | 39 | 273 | 10,2% | 4,7% | 234 |
| Rome | - | - | 41 | - | 41 | - 17,4% | 7,4% | 41 |
| Autres | - | - | 32 | 34 | 66 | - 17,3% | 8,0% | 32 |
| TOTAL 100% | - | - | 307 | 73 | 380 | 0,7% | 5,6% | 307 |
| TOTAL PART DU GROUPE | - | - | 306 | 71 | 377 | 0,8% | 5,5% | 306 |

Courant 2019, Covivio a signé de nouveaux accords pour 377 M€ de cessions d'actifs core matures à Milan et d'actifs non-core à l'extérieur de Milan :

- un patrimoine de 263,5 M€ d'actifs matures et non-core, dont un immeuble situé à Milan, via Montebello, et neuf actifs situés à Rome, Bologne, Venise et dans d'autres villes italiennes. Le prix est légèrement supérieur à la valeur comptable de décembre 2018 et implique un rendement de sortie net d'environ 4,9% (5,4% de rendement brut)
- cession de 108,5 M€ d'immeubles de bureaux matures, cinq immeubles de bureaux dans l'épicentre de Milan et un actif situé à Rozzano pour un rendement net de 3,3%.

1.5.2.9. Pipeline de développement : 0,9 Md€ de projets (0,9 Md€ part du groupe)

Covivio dispose d'un pipeline d'environ 0,9 Md€ en Italie, concentré sur Milan, et fait face à une forte demande en termes d'espaces nouveaux et réaménagés. Le groupe a renforcé sa capacité de développement depuis 2015, avec neuf projets engagés à la clôture de l'exercice 2019, qui viendront alimenter la croissance du groupe dans les années à venir.

1.5.2.9.1. Projets livrés

En 2019, un projet a été livré. Principe Amedeo (6 500 m²) est un actif redéveloppé situé dans le quartier d'affaires de Porta Nuova à Milan, intégralement loué à Gattai (cabinet juridique).

1.5.2.9.2. Projets engagés : 400 M€

Pour plus de détails sur les projets engagés, voir page 20 du présent document.

| | | | |
|--|---|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Bâtiment D du projet Symbiosis – 18 600 m² : troisième bâtiment du projet Symbiosis, représentant un investissement de 85 M€ et un rendement de 7%. 35% de l'immeuble a déjà été pré loué à Boehringer Ingelheim pour son siège social italien. La livraison est prévue en 2021. | | <ul style="list-style-type: none"> • Via Dante – 4 700 m² : régénération d'un immeuble phare près de Piazza Duomo. Covivio y implantera sa marque de coworking Wellio pour l'ouverture de son 1^{er} site à Milan, prévue au cours du premier semestre 2020. |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Symbiosis School – 7 900 m² : au cours du second semestre 2018, Covivio a signé un accord préliminaire avec Ludum, qui fait partie de NACE Schools, l'un des six plus grands groupes d'établissements scolaires internationaux privés au monde. Le bâtiment est entièrement pré loué avec une livraison prévue en 2020. | | <ul style="list-style-type: none"> • The Sign – 26 200 m² : projet de redéveloppement sur Via Schievano, au sud-ouest du centre de Milan, dans le quartier d'affaires Navigli. Le premier immeuble avait déjà été pré loué à AON en 2018 et les deuxième et troisième immeubles sont désormais pré loués à NTT Data, ce qui porte le taux de prélocation de l'ensemble du projet à environ 100%. La livraison du projet est prévue pour 2020 |
| | <ul style="list-style-type: none"> • VITAE – 10 000 m² : au cours du premier semestre 2019, à travers le projet « VITAE », Covivio a remporté le dossier <i>Reinventing Cities</i>, un prestigieux appel d'offres international pour la régénération urbaine et environnementale. L'actif est déjà pré loué à 18% au profit d'IFOM et de Cirfood. La livraison est prévue en 2022. | | <ul style="list-style-type: none"> • Duca d'Aosta – 2 500 m² : redéveloppement d'un bâtiment de bureaux en un espace hôtelier face à la gare centrale. Le bâtiment est déjà entièrement pré loué au profit d'Invest Hospitality. |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Unione – 4 200 m² : projet de redéveloppement de bureaux à Milan QCA, représentant un investissement de 43 M€ et un rendement de 5,2%. La livraison est prévue en 2021. | | <ul style="list-style-type: none"> • Corso Ferrucci – 13 700 m² : projet de redéveloppement (39 500 m² au total) de l'actif Ferrucci existant à Turin. Les surfaces livrées sont intégralement louées et la surface restante doit être livrée courant 2020-2021 ; elle est pré louée à 23%. |

1.5.2.9.3. Projets maîtrisés : 475 M€ de projets à Milan

Trois principaux projets maîtrisés sont dans le pipeline :

| | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> d'autres bâtiments du projet Symbiosis qui représentent un potentiel de 77 500 m² de bureaux dans un quartier d'affaires situé dans le sud-est du centre-ville de Milan, en face de la fondation Prada | <ul style="list-style-type: none"> The Sign, Bâtiment D : après le succès des trois premiers immeubles, Covivio a acquis une réserve foncière proche du projet The Sign, pour 15 M€. Cela permettra au groupe de développer un immeuble de bureaux supplémentaire de 11 400 m² | <ul style="list-style-type: none"> Corso Italia : projet de redéveloppement à Milan QCA sur un total de 12 200 m², dont le lancement est prévu en 2020 au départ du locataire. |
|--|---|---|

1.5.2.10. Valorisation du patrimoine

1.5.2.10.1. Évolution de patrimoine

| Part du groupe (M€, Hors Droits) | Valeur 2018 | Acquisitions | Invest. | Cessions | Variations valeur | Transfert | Autres | Valeur 2019 |
|----------------------------------|--------------|--------------|------------|--------------|-------------------|-----------|-------------|--------------|
| Bureaux – hors Telecom Italia | 2 073 | 13 | 21 | - 319 | 14 | 25 | - 4 | 1 823 |
| Bureaux – Telecom Italia | 720 | - | 1 | - 1 | 1 | | | 721 |
| Actifs en développement | 395 | 15 | 77 | - | 15,5 | - 25 | - 45 | 432,3 |
| TOTAL | 3 188 | 28 | 100 | - 321 | 30 | - | - 49 | 2 976 |

Le patrimoine a diminué de 7% pour atteindre 3,0 Md€ part du groupe à la clôture de l'exercice 2019, essentiellement du fait de l'importance de l'activité de cessions, partiellement compensée par les investissements principalement dans le pipeline de développement de 77 M€.

1.5.2.10.2. Patrimoine à Milan : 90% du patrimoine hors Telecom Italia

| (M€, Hors Droits) | Valeur 2018 PdG | Valeur 2019 100% | Valeur 2019 PdG | PC (1) Variations | Rendement (2) 2018 | Rendement (2) 2019 | % du total |
|-------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------|
| Bureaux – hors Telecom Italia | 2 073 | 1 823 | 1 823 | 0,4% | 5,1% | 5,0% | 61% |
| Bureaux – Telecom Italia | 720 | 1 414 | 721 | 0,1% | 6,2% | 6,2% | 24% |
| Actifs en développement | 395 | 432 | 432 | 3,9% | N/A | N/A | 15% |
| TOTAL | 3 188 | 3 669 | 2 976 | 0,8% | 5,4% | 5,4% | 100% |

(1) PC : Périmètre constant.

(2) Rendement hors projets de développement.

| (M€, Hors Droits) | Valeur 2018 PdG | Valeur 2019 100% | Valeur 2019 PdG | PC (1) Variations | Rendement (2) 2018 | Rendement (2) 2019 | % du total |
|-------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------|
| Milan | 2 322 | 2 291 | 2 140 | 3,0% | 4,8% | 4,6% | 72% |
| Turin | 130 | 151 | 125 | - 6,3% | 7,9% | 8,5% | 4% |
| Rome | 143 | 179 | 96 | 1,5% | 5,4% | 4,9% | 3% |
| Nord de l'Italie | 383 | 654 | 410 | - 6,2% | 7,2% | 7,4% | 14% |
| Autres | 210 | 393 | 205 | - 1,7% | 7,2% | 7,3% | 7% |
| TOTAL | 3 188 | 3 669 | 2 976 | 0,8% | 5,4% | 5,4% | 100% |

(1) PC : Périmètre constant.

(2) Rendement hors projets de développement.

Les bureaux de Milan représentent 72% du patrimoine et 90% hors Telecom Italia, grâce à l'activité de cession d'actifs non-core dans des emplacements secondaires à l'extérieur de Milan.

Milan affiche une augmentation de 3,0% à périmètre constant par rapport à la fin de l'exercice 2018 et de 9% sur les projets engagés, en phase avec la tendance à la hausse du marché et la réduction du rendement qui caractérise la ville.

1.5.3. Résidentiel et Bureaux 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.

Depuis 2019, Covivio se développe dans le secteur très dynamique des bureaux en Allemagne : les sept plus grandes villes sont visées, notamment Berlin, où le groupe possède déjà des immeubles de bureaux et une construction importante à Alexanderplatz. Cette activité est détenue à 100%.

1.5.3.1. Les marchés Résidentiel et Bureaux en Allemagne : soutenus par de solides fondements

Covivio détient près de 41 000 appartements situés à Berlin, Hambourg, Dresde, Leipzig et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, représentant 6,2 Md€ (4,0 Md€ part du groupe) d'actifs. En outre, le groupe détient environ 110 000 m² de bureaux à 90% à Berlin, d'une valeur de 356 M€ (267 M€ part du groupe).

La politique d'investissement de Covivio est axée sur :

- un pipeline de développement à Berlin, aussi bien résidentiel que bureaux
- l'acquisition d'actifs de bureaux allemands existants.

1.5.3.1.1. Marché résidentiel : le manque de logements fait augmenter les loyers et les prix

- **Le manque de logements** persiste avec un déficit d'environ 340 000 lots en Allemagne :
 - **particulièrement marqué à Berlin** avec un manque de près de 140 000 lots
 - **ce déficit est peu susceptible de se résorber** : augmentation de 5% de la population prévue d'ici 2030 alors que le nombre de permis de construire diminue (- 2% au cours des neuf premiers mois 2019).
- **Les loyers demandés** des immeubles ont donc de nouveau augmenté de 3% cette année dans les plus grandes villes d'Allemagne.

L'augmentation a été plus forte à Berlin, avec + 5% par rapport à la fin de l'exercice 2018 pour atteindre 11,8 €/m².

- **Le prix demandé** pour les immeubles a augmenté de 11,8% en moyenne en Allemagne, et de 11,9% à Berlin, où il a atteint un nouveau record à 4 740 €/m².

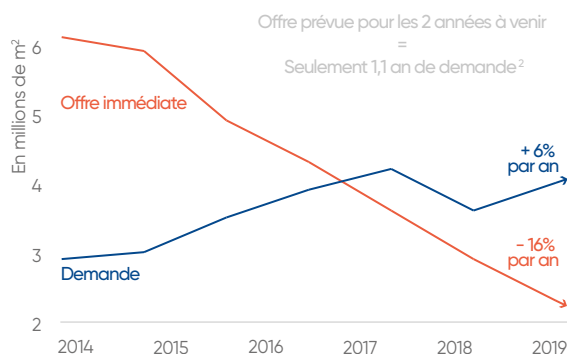
- L'intérêt pour **les investissements résidentiels** est resté fort en 2019, atteignant 20 Md€ (+ 7% par rapport à 2018), Berlin représentant 19% des opérations (3,7 Md€, soit 19% de plus qu'en 2018).

1.5.3.1.1.1. Nouvelle réglementation à Berlin

En janvier 2020, la ville de Berlin a voté une nouvelle loi pour geler et plafonner les loyers de la plupart des lots résidentiels (voir détails dans la section 4 ci-dessous). Notons que les nouveaux immeubles ne sont pas concernés par cette réglementation.

Cette loi sera mise en œuvre à partir de février 2020, mais il reste encore beaucoup d'incertitudes quant au résultat final du fait de difficultés juridiques (compétence fédérale/régionale, interférence avec les droits des propriétaires). De plus, la loi n'offre pas de solution au manque de logements actuel. La prochaine étape consistera, pour l'opposition locale et les parties fédérales gouvernantes, à contester la loi dès qu'elle sera adoptée.

1.5.3.1.2. Marché des bureaux : forte demande et manque de nouvelles offres dans les sept plus grandes villes ⁽¹⁾



¹ Berlin, Francfort, Munich, Hambourg, Düsseldorf, Stuttgart, Cologne.

² Demande moyenne 2017-2019 par rapport à l'offre immédiate et la surface disponible en construction.

Sources : DZ Hyp (données estimées pour 2019), Guthmann, Colliers.

En 2019, les activités de Covivio ont été marquées par :

- l'accélération de l'augmentation des loyers de 4,3% à périmètre constant, en phase avec la dynamique observée en 2018. Cette performance a été portée par Berlin (+ 4,6%) et par la Rhénanie-du-Nord-Westphalie (+ 4,5%)
- l'accélération des projets de développement engagés dans le résidentiel, qui ont doublé et atteint 211 M€ fin 2019 (135 M€ part du groupe), sur un pipeline en hausse de 850 M€ au total
- la première acquisition dans des bureaux allemands, à Berlin, avec un actif existant de 10 200 m² pour 30 M€ et deux projets de développement visant à construire 20 200 m² pour 82 millions environ
- la forte augmentation des valeurs, avec une croissance à périmètre constant de + 11,0%.

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

(2) Demande moyenne 2017-2019 par rapport à l'offre immédiate et la surface disponible en construction.

Sources : DZ Hyp (données estimées pour 2019), Guthmann, Collier.

1.5.3.2. Loyers comptabilisés : Variation à périmètre constant de + 4,3%

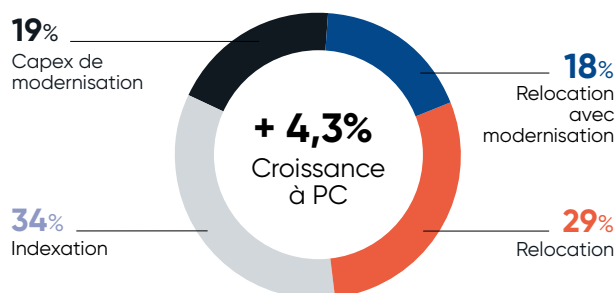
| (M€) | Loyers 2018 100% | Loyers 2018 PdG | Loyers 2019 100% | Loyers 2019 PdG | Variations PdG (%) | Variations PdG (%) PC ⁽¹⁾ | En % des loyers totaux |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|---|------------------------------|
| Berlin | 116,6 | 74,8 | 127,1 | 82,5 | 10,3% | 4,6% | 51,0% |
| • dont Résidentiel | 88,5 | 56,7 | 96,1 | 62,1 | 9,4% | 4,6% | 38,0% |
| • dont Bureaux | 7,7 | 5,1 | 9,4 | 6,4 | 26,3% | - | 4,0% |
| • dont Autre commercial ⁽²⁾ | 20,5 | 13,0 | 21,6 | 14,0 | 7,6% | - | 9,0% |
| Dresde & Leipzig | 23,3 | 14,8 | 24,5 | 15,7 | 5,6% | 3,8% | 10,0% |
| Hamburg | 15,9 | 10,6 | 16,1 | 10,5 | - 0,7% | 2,5% | 6,0% |
| Rhénanie-du-Nord-Westphalie | 85,3 | 53,6 | 84,1 | 53,3 | - 0,7% | 4,5% | 33,0% |
| • Essen | 28,4 | 17,7 | 29,3 | 18,2 | 2,6% | 4,1% | 11,0% |
| • Duisburg | 16,1 | 10,1 | 14,9 | 9,3 | - 8,0% | 5,2% | 6,0% |
| • Müllheim | 10,1 | 6,4 | 10,0 | 6,4 | - 0,4% | 3,1% | 4,0% |
| • Oberhausen | 10,5 | 6,5 | 10,4 | 7,0 | 6,7% | 4,9% | 4,0% |
| • Autres | 20,2 | 12,9 | 19,5 | 12,4 | - 3,3% | 5,2% | 8,0% |
| TOTAL | 241,2 | 153,9 | 251,8 | 162,0 | 5,2% | 4,3% | 100,0% |
| • dont Résidentiel | 203,6 | 129,7 | 211,7 | 135,7 | 4,6% | - | 84,0% |
| • dont Bureaux | 9,8 | 6,3 | 11,3 | 7,6 | 21,2% | - | 5,0% |
| • dont Autre commercial ⁽²⁾ | 27,8 | 17,9 | 28,8 | 18,6 | 4,3% | - | 12,0% |

(1) PC : Périmètre constant.

(2) Commerces en rez-de-chaussée, parcs de stationnement, etc.

Les loyers s'élevaient à 162 M€ part du groupe en 2019, en hausse de 5,2% (+ 8,1 M€) sous les effets combinés :

- de la forte croissance des loyers à périmètre constant de + 4,3% (+ 5,4 M€), avec de bonnes performances dans tous les domaines



- des acquisitions 2018 et 2019 (+ 7,7 M€)
- des cessions (- 5,0 M€) impliquant d'une façon générale les actifs non-core résiduels en Rhénanie-du-Nord-Westphalie et des actifs matures à Berlin.

1.5.3.3. Loyers annualisés : 168 M€ part du groupe

| (M€) | Surface (m ²) | Nombre de lots | Loyers annualisés 2018 PdG | Loyers annualisés 2019 100% | Loyers annualisés 2019 PdG | Variations PdG (%) | Loyer moyen (en €/m ² /mois) | En % des loyers totaux |
|--|---------------------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------|---|------------------------|
| Berlin | 1 310 434 | 17 034 | 81,2 | 131,5 | 85,7 | 5,5% | 8,4 € | 51,0% |
| • dont Résidentiel | 1 071 586 | 15 813 | 61,6 | 98,8 | 63,8 | 3,6% | 7,7 € | 38,0% |
| • dont Bureaux | 75 677 | 308 | 5,3 | 10,5 | 7,4 | 39,2% | 11,6 € | 3,0% |
| • dont Autre commercial ⁽¹⁾ | 163 171 | 913 | 14,3 | 22,2 | 14,4 | 0,7% | 11,4 € | 9,0% |
| Dresde & Leipzig | 320 919 | 5 219 | 15,6 | 24,9 | 15,9 | 2,1% | 6,5 € | 9,0% |
| Hambourg | 143 241 | 2 366 | 10,6 | 16,6 | 10,9 | 2,5% | 9,6 € | 6,0% |
| Rhénanie-du-Nord-Westphalie | 1 127 633 | 16 698 | 52,5 | 87,7 | 55,6 | 5,8% | 6,5 € | 33,0% |
| • Essen | 385 303 | 5 619 | 18,1 | 30,8 | 19,1 | 5,8% | 6,7 € | 11,0% |
| • Duisburg | 205 569 | 3 165 | 9,5 | 15,4 | 9,6 | 1,1% | 6,2 € | 6,0% |
| • Müllheim | 130 244 | 2 180 | 6,4 | 10,3 | 6,5 | 2,3% | 6,6 € | 4,0% |
| • Oberhausen | 145 861 | 1 962 | 6,9 | 10,7 | 7,2 | 4,2% | 6,1 € | 4,0% |
| • Autres | 260 656 | 3 772 | 11,6 | 20,5 | 13,1 | 12,3% | 6,6 € | 8,0% |
| TOTAL | 2 902 227 | 41 317 | 159,9 | 260,7 | 168,0 | 5,0% | 7,5 € | 100,0% |
| • dont Résidentiel | 2 589 544 | 39 672 | 134,8 | 218,5 | 140,1 | 3,9% | 7,0 € | 83,0% |
| • dont Bureaux | 99 122 | 394 | 6,5 | 12,5 | 8,7 | 33,3% | 10,5 € | 5,0% |
| • dont Autre commercial ⁽¹⁾ | 213 561 | 1 251 | 18,6 | 29,7 | 19,2 | 3,5% | 11,6 € | 11,0% |

(1) Commerces en rez-de-chaussée, parcs de stationnement, etc.

La répartition du patrimoine est stable depuis fin 2018, Berlin générant environ la moitié des revenus locatifs, à la fois à travers les lots résidentiels et les lots commerciaux (commerces en rez-de-chaussée, espace de bureaux).

Les revenus locatifs par m² (7,5 €/m²/mois en moyenne) offrent un solide potentiel de croissance par réversion, surtout à Hambourg (20- 25%), à Dresde et Leipzig (15-20%) et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (15-20%).

1.5.3.4. Indexation

Les loyers des logements en Allemagne évoluent selon trois mécanismes :

- **Pour les loyers de relocation :**

Il est en principe possible d'augmenter le loyer librement.

Par exception à ce principe de liberté de fixation des loyers, des 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*).

En cas de réalisation de travaux contribuant à la valorisation de l'immeuble (montant des travaux supérieur à 1/3 des coûts de la nouvelle construction), le loyer de relocation pourra être augmenté dans la limite de 8% de ces derniers.

Dans le cadre d'une mesure de modernisation complète (montant de travaux supérieur à 1/3 des coûts de nouvelle construction), il est possible d'augmenter librement le loyer.

- **Sur les baux en cours :**

Il est possible d'augmenter le loyer en cours de 15% à 20% selon les régions, sans dépasser le *Mietspiegel* ou un autre loyer de référence. Cette augmentation ne peut être réalisée que par période triennale.

- **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 des modernisations sur une période de six ans (2 €/m² si le loyer initial est inférieur à 7 €/m²).

Le 30 janvier, la ville de **Berlin a voté une nouvelle loi** pour 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
- les augmentations de loyers depuis le 18 juin 2019 ont été annulées et les niveaux de loyer convenus à cette date ont été rétablis, sauf pour les nouveaux baux signés après cette date
- un plafond des loyers est appliqué pour la relocation et les baux en cours, défini en fonction de l'année de construction de l'immeuble et des équipements du logement
- à partir du dernier trimestre 2020, une réduction sera applicable sur les loyers excessifs supérieurs à 120% du plafond des loyers. Cette réduction portera les loyers à ces 120% et les ajustera en fonction de la qualité de la location
- les loyers seront augmentés 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.

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

- gel du loyer existant
 - impact de la diminution des loyers :
 - en 2020 : de - 1,5 M€ à - 1,9 M€ part du groupe
 - en 2021 : - 6,0 M€ par rapport à 2020
- > Impact cumulatif représentant **environ 1% du loyer annualisé de Covivio** fin 2019.

1.5.3.5. Taux d'occupation : un niveau élevé à 98,6%

| (%) | 2018 | 2019 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Berlin | 98,3% | 98,1% |
| Dresde & Leipzig | 99,2% | 99,0% |
| Hamburg | 99,8% | 99,8% |
| Rhénanie-du-Nord-Westphalie | 98,9% | 99,0% |
| TOTAL | 98,7% | 98,6% |

Le taux d'occupation des actifs en exploitation reste élevé, à 98,6%. Il se maintient au-dessus de 98% depuis fin 2015, reflétant la très bonne qualité du patrimoine et le faible risque locatif du groupe.

1.5.3.6. Impayés provisionnés

| Part du groupe (M€) | 2018 | 2019 |
|-------------------------|------|------|
| En % du loyer quittancé | 0,8% | 0,8% |
| Valeur ⁽¹⁾ | 1,2 | 1,3 |

(1) Provisions nettes/reprises/passages en perte.

1.5.3.7. Cessions et accords de cession : 91 M€ en 2019

| (M€) | Cessions 2018 (accords à fin 2018 à encaisser) (I) | Accords à fin 2018 à encaisser | Nouvelles cessions 2019 (II) | Nouveaux accords 2019 (III) | Total 2019 = (II) + (III) | Marge vs valeurs 2018 | Taux de rendement | Total cessions effectives = (I) + (II) |
|---|--|--------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|--|
| Logements (dans le sens de l'activité) | 26 | 3 | 82 | 9 | 91 | 38% | 3,6% | 108 |
| Berlin | 11 | 3 | 41 | 7 | 48 | 59% | 1,8% | 52 |
| Dresde & Leipzig | - | - | 34 | - | 34 | 14% | 6,6% | 34 |
| Hamburg | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Rhénanie-du-Nord- Westphalie | 14 | - | 7 | 3 | 9 | 55% | 1,9% | 21 |
| TOTAL 100% | 26 | 3 | 82 | 9 | 91 | 38% | 3,6% | 108 |
| TOTAL PART DU GROUPE | 16 | 2 | 53 | 6 | 59 | 38% | 3,6% | 69 |

Après avoir vendu la totalité de son patrimoine non-core en Rhénanie-du-Nord-Westphalie ces dernières années, la société réalise désormais des cessions dans le cadre de privatisations à Berlin. Seul un patrimoine mature restait à Dresde et a été vendu au cours du deuxième semestre 2019.

En 2019, Covivio a privatisé 130 lots à Berlin pour 48 M€ (30 M€ part du groupe), à des prix considérablement plus élevés que leurs dernières valeurs d'expertise (marge de + 60%, près de 4 200 €/m²), cristallisant ainsi l'écart entre la valeur comptable et la valeur vénale lors de la division en appartements.

En outre, une vente en bloc de 578 lots pour 34 M€ (21 M€ part du groupe) a été réalisée à Dresde avec une marge de 14%.

1.5.3.8. Acquisitions : 148 M€ réalisés en 2019

| (M€, Droits Inclus) | Surface (m ²) | Nombre de lots | Acquisitions 2019 réalisées | | | Acquisitions 2019 garanties | | |
|---|------------------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| | | | Prix d'acq. 100% | Prix d'acq. PdG | Rendement brut ⁽¹⁾ | Prix d'acq. 100% | Prix d'acq. PdG | Rendement brut ⁽¹⁾ |
| Logements (dans le sens de l'activité) | 56 388 | 410 | 118 | 78 | 4,5% | 7 | 7 | 5% |
| Berlin | 2 838 | 38 | 10 | 6 | 4,8% | 0 | 0 | - |
| Dresde & Leipzig | 28 114 | 3 | 52 | 35 | 4,3% | 7 | 7 | - |
| Hamburg | - | - | 0 | 0 | - | 0 | 0 | - |
| Rhénanie-du-Nord-Westphalie | 25 436 | 369 | 56 | 37 | 4,6% | 0 | 0 | - |
| Bureaux | 10 213 | 0 | 30 | 28 | 4,5% | 0 | 0 | 0,0% |
| Berlin | 10 213 | N/A | 30 | 28 | 4,5% | 0 | 0 | - |
| Autres villes | - | - | 0 | 0 | 0,0% | 0 | 0 | - |
| TOTAL | 66 601 | 410 | 148 | 106 | 4,5% | 7 | 7 | 4,5% |

(1) Rendement potentiel à deux ans post-relocation des locaux vacants. Rendement immédiat de 3,7% sur les acquisitions réalisées.

1.5.3.8.1. Résidentiel

En 2019, Covivio a conclu quatre contrats résidentiels pour 118 M€ (78 M€ part du groupe), principalement en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, à Dresde et à Leipzig, où le potentiel d'augmentation des loyers et de la valeur est encore important :

- une transaction à Berlin pour 38 lots à 3 400 €/m² avec un rendement potentiel élevé du fait de la vacance actuelle de l'actif (95%)
- deux transactions en RNW de 369 lots à 2 210 €/m²
- une transaction à Leipzig et Dresde de 337 lots à 2 075 €/m²
- le rendement potentiel à deux ans est de 4,5% (après relocation de l'espace vacant) et il continuera d'augmenter grâce au fort potentiel de réversion (environ 45% en moyenne).

1.5.3.9. Projets de développement résidentiel : 850 M€ de projets identifiés

En réponse au déséquilibre entre l'offre et la demande de logements neufs à Berlin, Covivio a lancé en 2017 un pipeline de développement résidentiel. Au total, 850 M€ de projets d'extension, de redéveloppement et de construction de logements neufs ont été identifiés.

Ce pipeline permet à Covivio de maximiser la création de valeur sur son portefeuille. Une partie des lots développés resteront dans le patrimoine et seront loués sur la base d'un rendement d'environ

1.5.3.8.2. Bureaux

Covivio a acquis un immeuble de bureaux de 10 200 m² à Berlin pour 30 M€ (28 M€ part du groupe) à un rendement de 4,5%. Son potentiel de création de valeur est important grâce à la relocation de 12% de vacance et plus de 50% d'écart de loyers. Cet actif se situe au sud du quartier de Pankow, à 15 minutes d'Alexanderplatz par le tramway avoisinant.

Outre cette acquisition, Covivio a acquis deux réserves foncières pour le développement de bureaux à Berlin. Pour plus de précisions, voir la section ci-dessous sur les projets de développement.

5%. L'autre partie sera cédée afin de cristalliser la création de valeur, avec une marge sur vente estimée à plus de 40%.

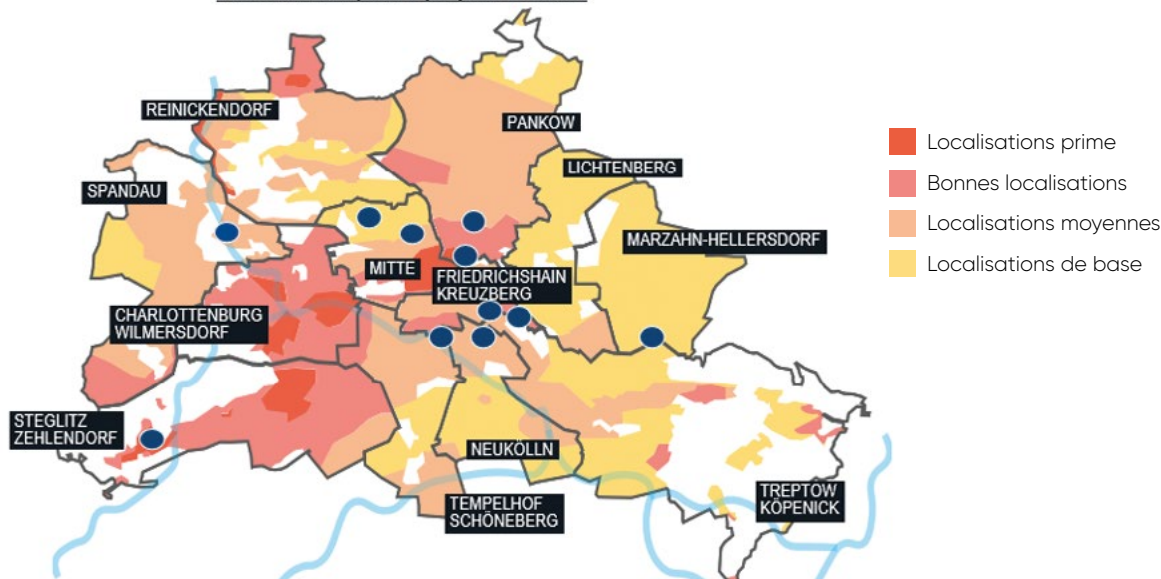
En 2019, Covivio a livré les deux premiers projets résidentiels en Allemagne dont l'un est situé à Essen et l'autre à Berlin avec un rendement de près de 5,6%. Ces projets font partie du programme de location et représentent un total de 14 appartements pour un coût de 3 M€.

1.5.3.9.1. Projets engagés : 211 M€ (135 M€ en part du groupe)

Pour plus de détails sur les projets engagés, voir la page 20 du présent document.

819 lots sont engagés, principalement à Berlin, et développés pour un coût de 3 617 M€/m², avec un rendement de 4,7% sur les lots devant être loués et une marge cible supérieure à 50% sur les lots devant être vendus.

Covivio development projects in Berlin



1.5.3.9.2. Projets gérés : environ 640 M€ de projets (environ 410 M€ part du groupe)

Covivio continue de renforcer son pipeline résidentiel : en 2019, 39 M€ de réserves foncières ont été acquises et permettront de développer 18 300 m² de logements.

Au total, 67 projets de développement supplémentaires sont déjà identifiés, pour un peu plus de 636 M€. Il s'agit principalement de projets de construction dans le centre de Berlin qui représenteront, à terme, plus de 2 300 logements neufs répartis sur 190 000 m².

1.5.3.10. Projets de développement de bureaux : 0,6 Md€ de projets de développements à Berlin

Covivio a lancé l'année dernière son pipeline de bureaux à Berlin avec le projet phare Alexanderplatz. deux projets supplémentaires ont été acquis en fin d'année 2019 dans le cadre de la stratégie de Covivio d'étendre les bureaux allemands, portant le développement total à environ 80 000 m² à Berlin.

- **Alexanderplatz** : une tour de 60 000 m² : projet phare à usage mixte à Alexanderplatz pour la construction d'une nouvelle tour au cœur de Berlin. Le bâtiment accueillera des bureaux, des espaces résidentiels et des commerces de pied d'immeuble. La livraison du projet est prévue pour 2024.

En 2019, le permis de pré-construction a été obtenu et les travaux préparatoires ont commencé. L'obtention du permis de construire est prévue pour 2020.

Au-delà de cette première tour, la réserve foncière peut permettre de construire un immeuble supplémentaire de 70 000 m².

- Deux réserves foncières ont été acquises, l'une dans le quartier de Schöneberg et l'autre dans le quartier de Aldershof, représentant un total d'environ 20 200 m² de développement. Le coût de développement est estimé à 82 M€ environ et le rendement à 6%.

1.5.3.11. Valorisation du patrimoine

1.5.3.11.1. Évolution de patrimoine : croissance de 13%

| Part du groupe (M€, Hors Droits) | Valeur 2018 | Acqu. | Invest. | Cessions | Création de valeur sur acquis./ cessions | Var. de valeur | Variation de périmètre | Valeur 2019 |
|-------------------------------------|--------------|------------|------------|-------------|---|-------------------|---------------------------|--------------|
| Berlin | 2 220 | 38 | 107 | - 22 | 3 | 203 | - 44 | 2 505 |
| Dresde & Leipzig | 324 | 35 | 6 | - 20 | - | 37 | - 2 | 380 |
| Hambourg | 263 | - | 7 | - | - | 26 | 0 | 297 |
| Rhénanie-du-Nord-Westphalie | 935 | 39 | 26 | - 12 | - 2 | 62 | - 1 | 1 047 |
| TOTAL | 3 743 | 113 | 147 | - 54 | 1 | 328 | - 48 | 4 229 |

En 2019, la valeur du patrimoine a augmenté de 13% pour s'établir à 4,2 Md€ part du groupe. Cette croissance rapide a été tout d'abord portée par la hausse des valeurs à périmètre constant (328 M€, soit 67% de la croissance), à laquelle s'ajoute la contribution des acquisitions et des investissements nets des cessions et la création de valeur associée (42% de la croissance).

1.5.3.11.2. Variation à périmètre constant : + 11% de croissance

| (M€, Hors Droits) | Valeur 2018 PdG | Surface 100% (m ²) | Valeur 2019 100% | Valeur 2019 (€/m ²) | Valeur 2019 PdG | PC ⁽¹⁾ Variations | Rendement 2018 | Rendement 2019 | % de la valeur totale |
|---|--------------------|--------------------------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
| Berlin | 2 220 | 1 321 114 | 3 816 | 2 889 | 2 504 | 11,1% | 3,7% | 3,5% | 59,0% |
| • dont Résidentiel | 1 756 | 1 071 586 | 2 994 | 2 794 | 1 934 | - | 3,6% | 3,3% | 46,0% |
| • dont Bureaux | 126 | 86 357 | 320 | 2 820 | 244 | - | 4,3% | 4,1% | 6,0% |
| • dont Autre commercial ⁽²⁾ | 339 | 163 171 | 503 | 3 085 | 327 | - | 4,7% | 4,3% | 8,0% |
| Dresde et Leipzig | 324 | 320 919 | 593 | 1 848 | 380 | 14,0% | 4,8% | 4,2% | 9,0% |
| Hambourg | 263 | 143 241 | 454 | 3 167 | 297 | 12,8% | 4,0% | 3,7% | 7,0% |
| Rhénanie-du-Nord- Westphalie | 935 | 1 127 633 | 1 655 | 1 468 | 1 047 | 9,3% | 5,6% | 5,3% | 25,0% |
| • Essen | 339 | 385 303 | 613 | 1 592 | 382 | 10,0% | 5,3% | 5,0% | 9,0% |
| • Duisburg | 160 | 205 569 | 267 | 1 300 | 167 | 8,5% | 5,9% | 5,8% | 4,0% |
| • Müllheim | 111 | 130 244 | 187 | 1 432 | 119 | 8,3% | 5,8% | 5,5% | 3,0% |
| • Oberhausen | 102 | 145 861 | 165 | 1 133 | 111 | 8,6% | 6,8% | 6,5% | 3,0% |
| • Autres | 223 | 260 656 | 423 | 1 622 | 269 | 9,7% | 5,3% | 4,9% | 6,0% |
| TOTAL | 3 743 | 2 912 907 | 6 518 | 2 212 | 4 229 | 11,0% | 4,3% | 4,0% | 100,0% |
| • dont Résidentiel | 3 159 | 2 589 544 | 5 528 | 2 135 | 3 552 | - | 4,3% | 4,0% | 84,0% |
| • dont Bureaux | 207 | 109 802 | 356 | 2 553 | 267 | - | 4,6% | 4,3% | 6,0% |
| • dont Autre commercial ⁽²⁾ | 376 | 213 561 | 634 | 2 969 | 410 | - | 4,9% | 4,5% | 10,0% |

(1) PC : Périmètre constant.

(2) Commerces en rez-de-chaussée, parcs de stationnement, etc.



Activité de l'année 2019

Éléments d'analyse de l'activité par segment

Le patrimoine résidentiel de Covivio en Allemagne est valorisé à 2 135 €/m² en moyenne, offrant un fort potentiel de croissance, en particulier à Berlin où la valorisation actuelle des lots résidentiels s'établit en dessous de 2 800 €/m², bien en deçà du prix de demande moyen des condominiums (4 740 €/m² fin 2019).

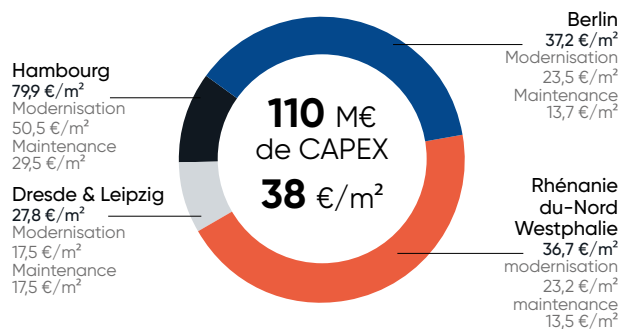
En 2019, les valeurs ont augmenté de + 11,0% à périmètre constant depuis fin 2018 :

- + 11,1% à Berlin après une excellente performance en 2018 (+ 12,4%), essentiellement due à l'augmentation substantielle des revenus locatifs et des valeurs dans des emplacements fortement recherchés
- Hambourg (+ 12,8%), ainsi que Dresde et Leipzig (+ 14,0%) affichent également une forte performance sous les mêmes effets
- la progression des valeurs en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (+ 9,3%) témoigne de l'amélioration de la qualité du patrimoine suite aux programmes de modernisation et de cession des actifs non-core.

1.5.3.12. Capex de maintenance et modernisation

En 2019, 110 M€ de Capex (38 €/m²) et 19 M€ d'Opex (6,4 €/m²) ont été réalisés. Les dépenses CAPEX ont augmenté de 16% en M€ et en €/m², par rapport à 2018, du fait du programme de modernisation en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, alors que tous les actifs non-core ont été vendus, et de certains programmes de modernisation à Hambourg.

- **Les Capex de modernisation**, permettant d'améliorer la qualité des actifs et d'augmenter les revenus locatifs, représentent 63% du total des Capex et sont donc stables par rapport à 2018.



1.5.4. Hôtels en Europe

Covivio Hotels, filiale de Covivio à 43,2% à la clôture de l'exercice 2019 (contre 42,3% à la clôture de l'exercice 2018), est une société d'investissement immobilier cotée (SIIC) et un acteur immobilier de premier plan en Europe. Elle 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.

1.5.4.1. Un marché hôtelier européen dans un cycle de croissance continu

Covivio détient un patrimoine hôtelier de 6,5 Md€ (2,5 Md€ part du groupe) centré sur les grandes métropoles européennes. Fort de sa diversification géographique (présent sur neuf pays d'Europe de l'Ouest), de sa large base locative (18 opérateurs hôteliers partenaires) et des possibilités de gestion d'actifs à travers les différents modes de détention (hôtels en bail et murs & fonds), Covivio dispose d'importants leviers de croissance et de création de valeur. Le groupe est très bien positionné pour bénéficier du dynamisme du marché hôtelier européen.

La reprise du marché hôtelier européen s'est poursuivie en 2019, après une année 2018 exceptionnelle :

- le revenu par chambre disponible (RevPar) a progressé de + 2,7% en 2019 en Europe, tiré par la hausse des prix moyens par chambre (+ 1,9%) et par celle des taux d'occupation (+ 0,4 pt)
- la tendance du secteur est positive : le nombre de touristes en Europe a augmenté de 4% en 2019 pour atteindre 743 millions d'arrivées, bien au-delà des dernières prévisions. L'Europe représente 51% du marché du tourisme mondial
- les marchés sur lesquels le groupe opère affichent une croissance positive du RevPar en 2019 :

| Pays | Variations du RevPar (%) | Principal moteur de croissance |
|-------------|--------------------------|--|
| France | + 1,7% | Paris + 0,3% Grandes métropoles + 3,1% |
| Allemagne | + 1,9% | Berlin + 2,0% |
| Belgique | + 6,1% | Bruxelles + 7,8% |
| Royaume-Uni | + 1,0% | Londres + 2,6% |
| Espagne | + 5,1% | Madrid + 10,7% ; Barcelone + 9,4% |

- l'appétit des investisseurs pour l'hôtellerie se maintient au début de l'année 2019, avec 23,3 Md€ au cours des mois arrêtés au T3 2019 (au lieu de 23,0 Md€ au T3 2018), avec toujours environ 50% des transactions concentrées sur le Royaume-Uni, l'Espagne et l'Allemagne. Les rendements restent stables globalement dans toute l'Europe, à l'exception de l'Italie, où une forte demande des investisseurs a entraîné une hausse des valeurs.

En 2019, l'activité hôtelière de Covivio a été caractérisée par :

- une rotation soutenue des actifs
 - 736 M€ d'acquisitions réalisées en 2019 (156 M€ part du groupe), dont une participation de 32% dans un patrimoine de 32 hôtels Accor d'une valeur de 550 M€ à Paris et dans les centres-villes de métropoles françaises et belges et un hôtel Hilton sous contrat de gestion à Dublin pour 45 M€.
 - 295 M€ (97 M€ part du groupe) de nouvelles cessions signées en 2019 avec une marge de 20%, essentiellement des hôtels B&B non-core dans des emplacements secondaires en France et en Allemagne.
 - 573 M€ d'investissements garantis pour 2020 (capex compris) avec un patrimoine haut de gamme de huit hôtels à Rome, Florence, Venise, Budapest, Prague et Nice. Covivio signera des baux triple net sur 15 ans avec les hôtels NH, offrant un rendement cible de 5,8% (4,7% minimum garanti)

- une croissance positive à périmètre constant du chiffre d'affaires (+ 1,2%), portée par la bonne performance de l'EBITDA des contrats de gestion (+ 2,3%), en particulier en Allemagne.
- la croissance stable des valeurs du patrimoine hôtelier (+ 5,5% à périmètre constant), notamment grâce à la forte marge garantie sur les cessions attendue en 2020 et une forte reprise de l'activité en Allemagne.

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

- 94 hôtels B&B en France (détenus à 50,2%)
- 22 actifs B&B en Allemagne (93,0%) dont 11 sous contrats de cession
- huit actifs B&B en Allemagne, anciens hôtels en Murs & Fonds convertis en hôtels en bail en 2018, dont cinq détenus à 84,6% et les trois autres à 90%
- deux actifs Motel One en Allemagne (94,0%) acquis en 2015
- l'actif Club Med Samoëns livré en 2017 et détenu en partenariat avec ACM (50%).

1.5.4.2. Loyers comptabilisés : Variation à périmètre constant de + 1,2%

| (M€) | Nombre de chambres | Nombre d'actifs | Loyers 2018 PdG | Loyers 2019 100% | Loyers 2019 PdG | Variations PdG (%) PC ⁽¹⁾ | % des loyers totaux |
|--|--------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|--------------------------------------|---------------------|
| Paris | 5 557 | 20 | 10,9 | 27,4 | 11,3 | + 2,7% | 9,0% |
| • 1 ^{er} couronne | 1 775 | 8 | 1,5 | 3,9 | 1,6 | - 4,7% | 1,0% |
| • 2 ^e couronne | 3 699 | 36 | 4,3 | 12,3 | 4,2 | + 2,5% | 3,0% |
| Total IDF | 11 031 | 64 | 16,7 | 43,6 | 17,0 | + 2,0% | 14,0% |
| Métropoles régionales | 6 921 | 62 | 8,7 | 23,0 | 8,3 | - 0,6% | 7,0% |
| Autres régions | 5 281 | 69 | 6,8 | 26,8 | 6,7 | + 0,2% | 6,0% |
| Total France | 23 233 | 195 | 32,2 | 93,3 | 32,0 | + 0,9% | 26,0% |
| Allemagne | 7 305 | 66 | 11,5 | 34,1 | 14,4 | + 1,3% | 12,0% |
| Royaume-Uni | 2 226 | 12 | - | 42,8 | 18,5 | N/A | 15,0% |
| Espagne | 3 699 | 20 | 8,8 | 34,5 | 14,9 | + 0,2% | 12,0% |
| Belgique | 2 598 | 14 | 14,5 | 15,3 | 6,6 | + 6,1% | 5,0% |
| Autres | 1 441 | 7 | 10,4 | 12,9 | 5,6 | + 1,7% | 5,0% |
| Total Hôtels en bail | 40 502 | 314 | 77,4 | 233,0 | 92,0 | + 0,7% | 76,0% |
| France | 1 197 | 9 | 6,7 | 14,9 | 6,4 | + 0,4% | 5,0% |
| Allemagne | 3 501 | 8 | 22,1 | 49,0 | 20,1 | + 2,9% | 17,0% |
| Autres (Irlande et Belgique) | 568 | 3 | 2,6 | 6,0 | 2,6 | + 1,9% | 2,0% |
| Hôtels en Murs & Fonds (EBITDA) | 5 266 | 20 | 31,4 | 69,8 | 29,1 | +2,3% | 24,0% |
| LOYERS TOTAL HÔTELLERIE | 51 034 | 334 | 108,8 | 302,8 | 121,2 | + 1,2% | 100,0% |

(1) PC : Périmètre constant.

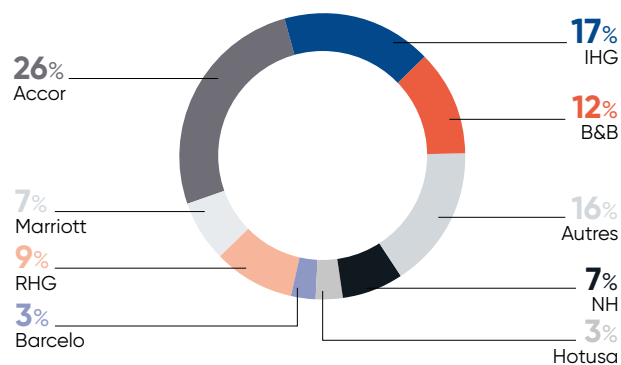
Les revenus des Hôtels ont augmenté de 12,4 M€ part du groupe par rapport à 2018, du fait :

- de la croissance des revenus à périmètre constant de 1,2% (+ 1,3 M€)
 - de l'augmentation de 1,5% des loyers fixes indexés
 - de la baisse de 0,6% des loyers variables d'Accor, due aux travaux de rénovation effectués par Accor en 2019 et une partie de 2020 sur environ 40% du patrimoine, qui amélioreront les futures performances
 - de la croissance de l'EBITDA de 2,3% sur les contrats de gestion, notamment suite à la reprise de l'activité en Allemagne (+ 2,9%), en particulier à Berlin
- des acquisitions (+ 16,9 M€), principalement du patrimoine hôtelier au Royaume-Uni, loué à IHG, réalisées au deuxième semestre 2018
- de la livraison (+ 1,6 M€) de trois hôtels Meininger à Paris, Lyon et Munich et d'un hôtel B&B dans le Grand Paris
- des cessions, en 2018 et 2019, y compris l'hôtel Westin à Dresde (- 8,4 M€)
- de l'augmentation de la participation de Covivio dans Covivio Hotels, qui passe de 42,3% à 43,2% (+ 1,0 M€) suite à l'apport d'actifs de Covivio à Covivio Hotels (hôtel Meridien à Nice).

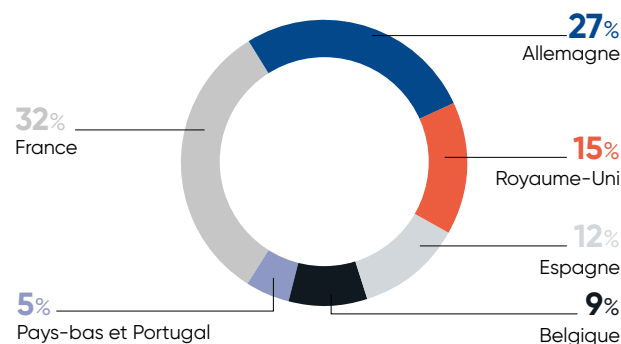
1.5.4.3. Loyers annualisés : 127 M€ part du groupe

1.5.4.3.1. Répartition par opérateurs et par pays

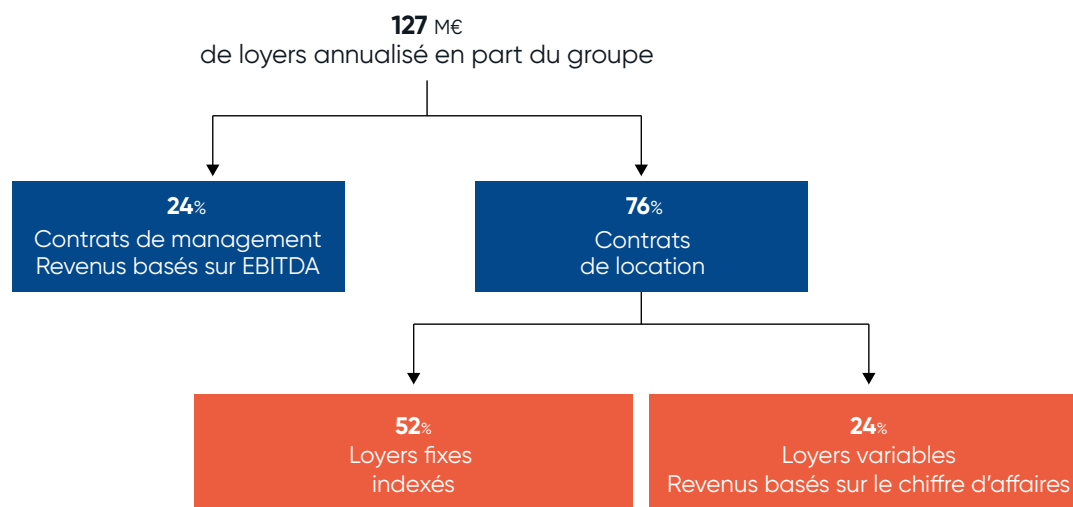
■ Répartition par opérateurs



■ Répartition par pays



1.5.4.3.2. Structure des loyers annualisés : équilibre entre chiffre d'affaires fixe et variable



La structure du chiffre d'affaires est restée stable par rapport à fin 2018, avec un équilibre entre le chiffre d'affaires fixe et le chiffre d'affaires variable. Grâce à cet équilibre, Covivio bénéficie à la fois de flux de trésorerie garantis avec une visibilité à long terme et de la capacité de bénéficier de la croissance, soutenu par un marché hôtelier européen bien orienté.

1.5.4.4. Indexation 13,7 ans de la durée résiduelle ferme des baux

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).

1.5.4.5. Échéanciers des baux

| Part du groupe (M€) | Par date de 1 ^{re} option de sortie de bail | | Par date de fin de bail | |
|-----------------------------|--|---------------|-------------------------|---------------|
| | | % du total | | % du total |
| 2020 | 1,2 | 1,0% | 0,0 | 0,0% |
| 2021 | 3,4 | 3,0% | 0,5 | 1,0% |
| 2022 | 3,4 | 3,0% | 1,0 | 1,0% |
| 2023 | 4,1 | 4,0% | 2,5 | 3,0% |
| 2024 | 0,0 | 0,0% | 1,5 | 1,0% |
| 2025 | 2,3 | 2,0% | 2,6 | 3,0% |
| 2026 | 0,7 | 1,0% | 1,0 | 1,0% |
| 2027 | 1,5 | 2,0% | 1,5 | 2,0% |
| 2028 | 0,4 | 0,0% | 0,4 | 0,0% |
| 2029 | 17,5 | 18,0% | 18,5 | 19,0% |
| Au-delà | 62,3 | 64,0% | 67,3 | 70,0% |
| TOTAL HÔTELS EN BAIL | 96,7 | 100,0% | 96,7 | 100,0% |

À la suite de la signature d'un bail de 25 ans ferme avec IHG au Royaume-Uni, sur deux actifs acquis au cours du premier semestre 2019, la durée résiduelle ferme à la clôture de l'exercice 2019 atteint des records (plus de 13 ans).

Le taux d'occupation s'élève toujours à 100%.

1.5.4.6. Impayés provisionnés

Comme en 2018, le patrimoine n'a pas connu d'impayé provisionné en 2019.

1.5.4.7. Cessions et accords de cession : 295 M€ de nouveaux engagements

| (M€) | Cessions (accords à fin 2018 à encaisser) | Accords à fin 2018 à encaisser | Nouvelles cessions 2019 | Nouveaux accords 2019 | Total 2019 | Marge vs valeurs 2018 | Rendement | Total Cessions Effectives |
|--|---|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------|--------------------------|-------------|------------------------------|
| | 1 | | 2 | 3 | 5 | | | 3 |
| Hôtels en bail | 283 | 0 | 113 | 133 | 246 | 22,9% | 4,9% | 396 |
| Hôtels en Murs & Fonds | 0 | 0 | 49 | 0 | 49 | 8,8% | 7,4% | 49 |
| TOTAL HÔTELS - 100 % | 283 | 0 | 162 | 133 | 295 | 20,4% | 5,3% | 445 |
| TOTAL HÔTELS - PART DU GROUPE | 65 | 0 | 44 | 53 | 97 | 22,3 % | 5,3% | 110 |

Covivio a poursuivi sa politique de rotation d'actifs avec 295 M€ (97 M€ part du groupe) de nouveaux engagements en 2019 :

- **actifs non-core** : 34 hôtels B&B situés dans des emplacements secondaires pour 118 M€, signés avec une marge de 12% supérieure à la valeur d'expertise fin 2018 et un rendement de 5,6% ; 11 hôtels B&B en Allemagne situés dans des emplacements secondaires pour 115 M€, signés avec une marge de 39% supérieure à la valeur d'expertise fin 2018 et un rendement de 4,2%
- **un actif mature** : l'hôtel cinq étoiles Westin à Dresde, qui compte 340 chambres, pour 48,5 M€ (20 M€ part du groupe), avec une marge de + 8,8% sur la valeur d'expertise. Covivio conserve la réserve foncière adjacente disposant d'un fort potentiel de développement résidentiel, nourrissant ainsi son pipeline de développement en Allemagne.

Par ailleurs, 283 M€ de cessions non-core signées en 2018 ont été réalisées cette année, essentiellement un patrimoine d'hôtels B&B en France dans des emplacements secondaires pour 272 M€, vendus sur la base d'un rendement de 5,5%.

1.5.4.8. Acquisitions : 736 M€ réalisés en 2019 et 573 M€ garantis pour 2020

| (M€, Droits Inclus) | Nombre de chambres | Localisation | Locataires | Acquisitions réalisées en 2019 | | Rendement brut (1) |
|--|-----------------------|--------------|-------------|--------------------------------|-----------------|-----------------------|
| | | | | Prix d'acq. 100 % | Prix d'acq. PdG | |
| Patrimoine Royaume-Uni (2 actifs garantis en 2018) | 285 | Royaume-Uni | IHG | 79 | 34 | 5,50% |
| NH Amersfoort (garanti en 2018) | 114 | Pays-Bas | NH | 12 | 5 | 7,60% |
| Patrimoine AccorInvest (32 actifs) | 6 221 | France | AccorInvest | 550 | 76 | 5,40% |
| B&B Pologne (3 actifs) | 433 | Pologne | B&B | 24 | 10 | 6,70% |
| Club Med Samoëns (renforcement du pourcentage de détention) | 124 | France | Club Med | 26 | 11 | 5,60% |
| Total Hôtels en bail | 7 177 | - | - | 690 | 136 | 5,60% |
| Hilton Dublin | 120 | Irlande | Hilton | 45 | 20 | 6,40% |
| Total Hôtels en Murs & Fonds | 120 | - | - | 45 | 20 | 6,40% |
| TOTAL ACQUISITIONS | 7 297 | - | - | 736 | 156 | 5,80% |

(1) Rendement cible après phase de croissance. Rendement immédiat de 5,2 %.




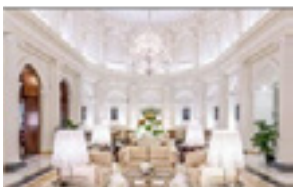
Au cours de l'année 2019, Covivio a renforcé sa présence dans les métropoles européennes avec 736 M€ (156 M€ part du groupe) d'acquisitions :





- Le rachat d'une participation de 32% dans un patrimoine de 32 hôtels Accor en France et en Belgique pour 175 M€ conclu début juillet 2019. Ce patrimoine, évalué à 550 M€ comprend des actifs de haute qualité (récemment rénovés, marge EBITDAR solide supérieure à 30%) situés à Paris et dans les centres-villes des métropoles régionales. Le prix d'achat implique une valorisation de 88 000 € par chambre, soit nettement moins que le patrimoine Accor similaire de Covivio (valorisé à 114 000 €/chambre fin 2018). Le rendement cible est de 5,4% (rendement immédiat de 4,8%).

Le type de location, 100% variable, permettra à Covivio de bénéficier pleinement de la croissance des futures performances.

<https://www.covivio.eu/en/reports/covivio-expands-its-hotel-presence-in-france/>

| | | |
|---|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> • Trois hôtels B&B acquis pour 24 M€ en Pologne (à Varsovie, Cracovie et Lodz). Covivio accompagne l'expansion d'un partenaire à long terme sur un nouveau marché dynamique. B&B a pour objectif d'ouvrir 1 500 chambres dans les plus grandes villes de Pologne à moyen terme. Le groupe a signé des baux à long terme avec B&B (15 ans ferme) avec un rendement minimum garanti de 6,3% et un rendement cible de 6,7% en 2023 via une composante variable. | |
|  | <ul style="list-style-type: none"> • Acquisition d'un hôtel 4* situé au centre de Dublin, sous contrat de gestion avec Hilton, pour 45,5 M€ et un rendement de 6,4%. Avec 120 chambres, cet hôtel bénéficiera d'un projet de conversion de salles de réunion en 10 chambres supplémentaires d'ici 2021, générant une création de valeur cible d'environ 10%. |  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> • trois opérations garanties en 2018 et finalisées au cours du premier semestre pour 91 M€, concernant deux hôtels situés à Oxford loués à IHG, avec un rendement cible de 5,5%, et un hôtel NH aux Pays-Bas avec un rendement minimum garanti de 6,5% et un rendement cible de 7,6%. | <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de la participation de Covivio au Club Med Samoëns, qui passe de 25% à 50% suite à l'apport d'actifs de la Caisse des Dépôts dans Covivio Hotels. |

Outre les acquisitions réalisées cette année, Covivio a garanti des investissements pour 2020 :

| | |
|---|---|
|  | <p>Fin 2019, Covivio a finalisé l'acquisition d'un patrimoine hôtelier en 2020 à Rome, Florence, Venise, Budapest, Prague et Nice pour 573 M€ (Capex inclus) pour un rendement cible de 5,8%, dont un rendement minimum garanti de 4,7%. Ce patrimoine d'hôtels de luxe principalement 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.</p> |
|  | <p>Avec un total de 1 115 chambres, ces hôtels seront maîtrisés sous les marques NH Collection, NH Hotels et Anantara Hotels & Resorts. À cet effet, Covivio et NH Hotel Group (qui fait partie de Minor International) ont signé des contrats de location à long terme triple net avec un loyer variable minimum garanti. La durée initiale de l'accord est de 15 ans. Il peut être prolongé à 30 ans à l'initiative de NH Hotel Group. Covivio suit maintenant un programme de Capex pour l'ensemble de son patrimoine, qui offre un grand potentiel de croissance.</p> |

<https://www.covivio.eu/en/press/hotels-covivio-continues-its-european-expansion-and-acquires-nearly-e620-m-of-emblematic-hotels-in-europe/>

1.5.4.9. Projet de développement

En 2019, Covivio a continué d'accompagner ses partenaires, nouveaux et historiques, dans leur développement dans les Grandes Métropoles Européennes.

1.5.4.9.1. Projets livrés

En 2019, Covivio a livré 682 chambres d'hôtel dans le cadre de quatre projets, pour un total de 106 M€ (45 M€ part du groupe) de coûts de développement, avec un rendement de 6,2% et une création de valeur de 31%.

- L'hôtel B&B Cergy dans le Grand Paris, qui compte 84 chambres.
- Trois hôtels Meininger : un à Munich avec 173 chambres livrées au cours du premier semestre 2019. Et inauguration de deux hôtels en France : un de 249 chambres Porte de Vincennes à Paris et un autre de 176 chambres rue Zimmermann à Lyon.

1.5.4.9.2. Projets engagés : un hôtel B&B dans le Grand Paris

Covivio continue à soutenir le développement de B&B, avec un hôtel en construction dans le Grand Paris (Bagnole), comprenant 108 chambres pour un coût total de 8 M€ (2 M€ part du groupe). L'actif doit être livré au second semestre 2020.

1.5.4.9.3. Projets maîtrisés : 50 000 m² de zones constructibles supplémentaires

Covivio a identifié pas moins de 50,000 m² pouvant être développés non loin des hôtels existants. Situés au centre-ville des grandes métropoles comme Paris, Lyon, Leipzig ou Dresde, ces projets présentent un potentiel de création de valeur significatif à travers le développement de Bureaux, Résidentiel et Hôtels, et soulignent les opportunités générées par les synergies qui existent entre nos différentes activités.

1.5.4.10. Valorisation du patrimoine

1.5.4.10.1. Évolution de patrimoine

| Part du groupe (M€, Hors Droits) | Valeur 2018 | Acquisitions | Investissements | Cessions | Var. de valeur | Transfert | Variation de périmètre | Valeur 2019 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|-----------|---------------------------|--------------|
| Hôtels en bail | 1 697 | 142 | 9 | - 86 | 106 | 46 | 62 | 1 976 |
| Hôtels en Murs & Fonds | 506 | 39 | 4 | - 41 | 17 | - | 7 | 536 |
| Actifs en développement | 46 | - | 1 | - | 0 | - 46 | 0,0 | 1 |
| TOTAL HÔTELLERIE | 2 250 | 181 | 14 | - 128 | 124 | - | 69 | 2 153 |

Le patrimoine totalise 2,5 Md€ part du groupe à la clôture de l'exercice 2019, principalement sous l'effet des acquisitions et investissements réalisés (+ 195 M€) et de l'augmentation de la valeur des biens (+ 124 M€), partiellement compensés par les cessions d'hôtels non-core et matures (- 128 M€).

1.5.4.10.2. Variation à périmètre constant : + 5,5% de croissance

| (M€, Hors Droits) | Valeur 2018 PdG | Valeur 2019 100 % | Valeur 2019 PdG | PC ⁽¹⁾ variations | Rdt ⁽²⁾ 2018 | Rdt ⁽²⁾ 2019 | % de la valeur totale |
|---|--------------------|----------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| France | 666 | 2 299 | 724 | + 5,7% | 5,1% | 4,9% | 29% |
| Paris | 277 | 876 | 318 | | | | 13 % |
| Grand Paris (hors Paris) | 109 | 520 | 139 | | | | 6 % |
| Métropoles régionales | 162 | 542 | 171 | | | | 7 % |
| Autres villes | 117 | 360 | 96 | | | | 4 % |
| Allemagne | 260 | 755 | 319 | + 18,8% | 5,4% | 4,7% | 13% |
| Francfort | 25 | 75 | 31 | | | | 1 % |
| Munich | 18 | 73 | 31 | | | | 1 % |
| Berlin | 25 | 73 | 31 | | | | 1 % |
| Autres villes | 192 | 534 | 226 | | | | 9 % |
| Belgique | 104 | 296 | 116 | + 3,3% | 5,7% | 5,8% | 5% |
| Bruxelles | 29 | 103 | 36 | | | | 1 % |
| Autres villes | 75 | 193 | 80 | | | | 3 % |
| Espagne | 269 | 668 | 289 | + 4,6% | 5,3% | 5,1% | 11% |
| Madrid | 114 | 285 | 123 | | | | 5 % |
| Barcelone | 99 | 239 | 103 | | | | 4 % |
| Autres villes | 56 | 145 | 62 | | | | 2 % |
| Royaume-Uni | 356 | 966 | 417 | - 0,0 % | 4,9% | 4,9% | 17% |
| Autres pays | 88 | 257 | 111 | + 5,9% | 5,4% | 5,3% | 4% |
| Total Hôtels en bail | 1 743 | 5 241 | 1 977 | + 6,1% | 5,2% | 5,0% | 79% |
| France | 96 | 273 | 118 | - 2,4 % | 6,1% | 5,3% | 5% |
| Lille | 52 | 116 | 50 | | | | 2 % |
| Autres villes | 44 | 157 | 68 | | | | 3 % |
| Allemagne ⁽³⁾ | 379 | 882 | 362 | + 5,4% | 6,3% | 6,2% | 14% |
| Berlin | 255 | 612 | 251 | | | | 10 % |
| Dresde & Leipzig | 100 | 217 | 89 | | | | 4 % |
| Autres villes | 23 | 53 | 22 | | | | 1 % |
| Autres pays | 31 | 131 | 56 | + 4,0% | 7,7% | 6,8% | 2% |
| Total Hôtels en Murs & Fonds | 506 | 1 285 | 536 | + 3,4% | 6,3% | 6,1% | 21% |
| TOTAL HÔTELLERIE | 2 250 | 6 526 | 2 513 | + 5,5% | 5,4% | 5,2% | 100% |

(1) PC : Périmètre constant.

(2) Rendements hors développements. Rendement EBITDA sur les hôtels en Murs & Fonds.

(3) Rendement hors commerces de pied d'immeubles.

87% du patrimoine est situé dans les grandes métropoles européennes (villes de plus de 2 millions de nuitées par an).

La performance du patrimoine, à la fois sur les hôtels en bail et en Murs & Fonds, valide la stratégie du groupe de renforcer sa position dans les grandes métropoles européennes avec :

- **+ 6,1%** à périmètre constant sur les **hôtels en bail** :
 - + 5,7% en France avec la bonne performance du patrimoine Accor (à la fois sur les actifs en rénovation par Accord et sur les autres actifs) et la création de valeur du patrimoine

B&B, en raison des récentes cessions avec une forte marge supérieure à la valeur d'expertise

- **+ 18,8%** en Allemagne avec la création de valeur sur le patrimoine B&B du fait des récentes sessions garanties avec une forte marge (115 M€ d'actifs avec une marge de 39%)
- **croissance de 3,4%** à périmètre constant des **hôtels en Murs & Fonds**, avec une augmentation de 5,4% des valeurs en Allemagne sur le patrimoine de neuf hôtels sous contrat de gestion.

1.6. ÉLÉMENTS FINANCIERS ET COMMENTAIRES

L'activité de Covivio consiste en l'acquisition, la détention, l'administration et la location d'immeubles bâtis ou non, notamment de Bureaux en France et en Italie, de Logements (Résidentiel) en Allemagne et d'Hôtels en Europe.

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

1.6.1. Comptes consolidés

1.6.1.1. Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2019, le périmètre de consolidation de Covivio couvrait les sociétés basées en France et dans plusieurs pays européens. Les principaux taux de participation des sociétés consolidées en intégration globale et non détenues à 100% sont les suivants :

| Filiales | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Covivio Hotels | 42,3% | 43,2% |
| Covivio Immobilien | 61,7% | 61,7% |
| Sicaf (patrimoine Telecom Italia) | 51,0% | 51,0% |
| OPCI CB 21 (Tour CB 21) | 75,0% | 75,0% |
| Fédérimmo (Carré Suffren) | 60,0% | 60,0% |
| SCI Latécoère (DS Campus) | 50,1% | 50,1% |
| SCI Latécoère 2 (extension DS Campus) | 50,1% | 50,1% |
| SCI 15 rue des Cuirassiers (Silex) | 50,1% | 50,1% |
| SCI 9 rue des Cuirassiers (Silex) | 50,1% | 50,1% |
| Sas 6 Rue Fructidor (So Pop) | N/A | 50,1% |
| SCI 11 Place de l'Europe (Campus Eiffage) | 50,1% | 50,1% |
| SCI N2 Batignolles (Paris N2) | 50,0% | 50,0% |

Suite à la fusion avec Beni Stabili le 31 décembre 2018, la participation dans la filiale italienne (établissement permanent) s'établit à 100% pour l'année 2019 (contre 52,4% au trimestre 2018 et 59,9% pour le reste de l'année 2018).

1.6.1.2. 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'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), ainsi que leurs interprétations. Les comptes ont été approuvés par le Conseil d'Administration le 13 février 2020.

1.6.1.3. Compte de résultat simplifié – Part du groupe

| Part du groupe (M€) | 2018 | 2019 | var. | % |
|---|--------------|----------------|----------------|----------------|
| Loyers nets | 539 | 591,5 | + 52,5 | + 9,7% |
| EBITDA activité Murs & Fonds et Flex-office | 30,5 | 34,3 | + 3,8 | + 12,6% |
| Revenus des autres activités (y compris développement immobilier) | 5,1 | 25,0 | + 19,8 | N/A |
| REVENU NET | 574,6 | 650,8 | + 76,2 | + 13,3% |
| Coûts de fonctionnement nets | - 76,9 | - 77,8 | - 1,0 | + 1,3% |
| Amortissement des biens d'exploitation | - 33,0 | - 39,5 | - 6,6 | + 20,0% |
| Variation nette des provisions et autres | 1,8 | 6,3 | + 4,5 | N/A |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 466,6 | 539,8 | + 73,1 | + 15,7% |
| Résultat net des immeubles en stock | - 0,6 | - 5,1 | - 4,5 | N/A |
| Résultat des ajustements de valeurs | 403,5 | 613,5 | + 210,0 | + 52,1% |
| Résultat des cessions d'actifs | 83,9 | - 12,4 | - 96,3 | - 114,8% |
| Résultat de cession de titres | 50,4 | 4,2 | - 46,2 | - 91,7% |
| Résultat des variations de périmètre | - 70,8 | - 10,9 | + 59,9 | N/A |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 932,8 | 1 129,0 | + 196,2 | + 21,0% |
| Coût de l'endettement financier net | - 115,0 | - 137,5 | - 22,5 | + 19,6% |
| Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail | - 1,9 | - 6,2 | - 4,3 | N/A |
| Ajustement de valeur des instruments dérivés | - 6,2 | - 156,3 | - 150,1 | N/A |
| Actualisation des dettes et créances | - 0,4 | - 0,2 | + 0,2 | N/A |
| Amortissement anticipé du coût des emprunts | - 6,6 | - 7,8 | - 1,2 | + 18,2% |
| Quote-part de résultat des entreprises associées | 18,0 | 17,7 | - 0,3 | - 1,7% |
| RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS | 820,7 | 838,8 | + 18,1 | + 2,2% |
| Impôts différés | - 56,0 | - 78,9 | - 22,9 | + 40,9% |
| Impôts sur les sociétés | - 15,2 | - 12,9 | + 2,3 | - 15,1% |
| RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE | 749,6 | 747,0 | - 2,6 | - 0,3% |

1.6.1.3.1. Hausse des revenus nets en part du groupe de 13,3%

Les revenus locatifs nets part du groupe ont augmenté principalement sous l'effet combiné de la fusion avec Beni Stabili et des acquisitions de l'année.

| Part du groupe (M€) | 2018 | 2019 | var. | % |
|--|--------------|--------------|---------------|----------------|
| Bureaux France | 232,3 | 213,2 | - 19,1 | - 8,2% |
| Bureaux Italie (yc. Commerces) | 76,9 | 133,4 | + 56,5 | + 73,5% |
| Résidentiel Allemagne | 139,8 | 145,7 | + 5,9 | + 4,2% |
| Hôtels en Europe (yc. Murs & Fonds et Commerces) | 85,1 | 96,2 | + 11,1 | + 13,0% |
| Autre (yc. Résidentiel France) | 4,9 | 3,0 | - 1,9 | - 38,8% |
| TOTAL DES LOYERS NETS | 539,0 | 591,5 | + 52,5 | + 9,7% |
| EBITDA des activités hôtels en Murs & Fonds et Flex-office | 30,5 | 34,3 | + 3,8 | + 12,6% |
| Revenus des autres activités | 5,1 | 25,0 | + 19,9 | N/A |
| REVENU NET | 574,6 | 650,8 | + 76,2 | + 13,3% |

Bureaux France : baisse essentiellement due à la libération des actifs en cours de redéveloppement (So Pop dans le 17^e arrondissement à Paris, rue Jean Goujon à Paris QCA et Gobelins, dans le 5^e arrondissement).

Bureaux Italie : augmentation suite à la fusion avec Beni Stabili, partiellement compensée par la cession d'actifs dans des emplacements secondaires à l'extérieur de Milan et d'actifs de commerce non stratégiques.

Résidentiel Allemagne : hausse portée par la croissance locative (+ 5 M€) et les investissements réalisés nets des cessions (+ 1 M€).

Hôtels en Europe : croissance des loyers alimentée par la croissance locative (+ 2 M€), les acquisitions (+ 15 M€), principalement au niveau du patrimoine basé au Royaume-Uni en 2018, compensée par les cessions d'hôtels non-core et d'actifs non stratégiques (- 9 M€).

- **EBITDA provenant de l'activité des hôtels en Murs & Fonds et du flex-office (bureaux flexibles) :** croissance de 3,8 M€ portée par la montée en puissance de l'activité de flex-office (6 M€ d'EBITDA), avec un taux d'occupation proche de 99% sur les quatre sites ouverts depuis janvier 2019. L'EBITDA des hôtels en Murs & Fonds (29,2 M€) recule légèrement (- 7%) du fait des cessions réalisées (principalement l'hôtel Westin à Dresde en 2019) et des actifs fermés pour rénovation (Nice Méridien).
- **Revenus des autres activités :** le résultat net des autres activités concerne les résultats des sociétés de parkings (9,7 M€) et l'activité de développement immobilier (15,2 M€).

L'augmentation de 19,9 M€ est due à :

- la première application de la norme IFRS 16 sur les baux, qui implique de remplacer les charges locatives par des charges d'intérêts et un amortissement du droit d'usage (+ 6 M€ d'impact sur l'activité parkings)
- l'augmentation des honoraires de développement immobilier (+ 14 M€) grâce à un plus grand nombre de développements au sein de partenariats en France.

1.6.1.3.2. Coûts de fonctionnement nets

Les coûts de fonctionnement nets augmentent légèrement (+ 1,3%) principalement du fait d'une détention accrue de l'activité Bureaux Italie. De plus, les effectifs ont augmenté en France et en Allemagne avec l'expansion de nos activités.

1.6.1.3.3. Amortissement des biens d'exploitation

L'amortissement des biens d'exploitation est en hausse suite à la première application de la norme IFRS 16 – Baux (voir « Revenus des autres activités » ci-dessus). Sans la norme IFRS 16, l'amortissement est stable.

• Variation nette des provisions et autres :

L'exercice précédent, les dépenses de bail foncier et la refacturation du bail foncier ont été déclarées dans les revenus locatifs nets. Du fait de la première application de la norme IFRS 16 – Baux, il n'y a plus de dépenses de bail foncier. 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.

• Résultat net des immeubles en stock :

Cet élément fait référence à l'activité de négoce. Certains immeubles en stock situés en Italie à l'extérieur de Milan ont été amortis.

1.6.1.3.4. 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 - 12,4 M€ au cours de l'année. Cette perte est due à la vente d'actifs en Italie (Bureaux et Commerces non stratégiques dans des emplacements secondaires à l'extérieur de Milan) à un prix de vente inférieur au dernier rapport d'expertise.

1.6.1.3.5. Variation de la juste valeur des actifs

Le compte de résultat comptabilise les variations de valeurs (+ 614 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 prise en 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 A du présent document.

1.6.1.3.6. Résultat des variations de périmètre et autres

Ce poste a eu un impact négatif sur le compte de résultat à hauteur de 10,9 M€. Ce poste inclut les coûts d'opérations sur les actions liés aux acquisitions réalisées essentiellement dans le secteur hôtelier et résidentiel en Allemagne.

• Coût de l'endettement financier net :

Le coût de l'endettement financier net a augmenté sous l'effet du coût de restructuration anticipée de la dette (- 28 M€), principalement dû au rachat d'une obligation qui arrivera à échéance en 2021.

1.6.1.3.7. Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail

Le groupe applique la norme IAS 40 § 25 pour le bail lié à l'immeuble de placement. Cette norme impose de remplacer le coût des loyers par le paiement d'intérêts tout en comptabilisant des frais d'utilisation et des passifs locatifs dans le bilan.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, une règle similaire (IFRS 16) est appliquée pour tous les autres contrats de bail. Les frais d'intérêt des passifs locatifs s'établissent à 6,2 M€.

1.6.1.3.8. Ajustement de valeur des instruments dérivés

La juste valeur des instruments financiers (instruments de couverture et ORNANE) a été négativement impactée par le recul des taux d'intérêts et le recyclage de - 14,3 M€ provenant du poste « Autres éléments du résultat global » et liés au non-respect de la comptabilité de couverture.

1.6.1.3.8.1. Quote-part de résultat des entreprises associées

| Part du groupe | En % de détention | Apports aux résultats (M€) |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------------|
| OPCI Covivio Hotels | 8,60% | 5,3 |
| Lénovilla (New Vélizy) | 50,10% | - 3,3 |
| Euromed | 50,00% | 5,9 |
| Cœur d'Orly | 50,00% | 5,7 |
| Bordeaux Armagnac (Orianz/Factor E) | 34,69% | 3,0 |
| Phoenix | 14,40% | 3,5 |
| Autres participations | | - 2,4 |
| TOTAL | | 17,7 |

Les sociétés mises en équivalence concernent 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 Thalès et détenu en copropriété avec Crédit Agricole Assurances
- Euromed à Marseille : deux immeubles de bureaux à Marseille (Astrolabe et Calypso) et un hôtel (Golden Tulipe) en partenariat avec Crédit Agricole Assurances

- Cœur d'Orly dans le Grand Paris : projet de développement de nouveaux bureaux dans le quartier d'affaires de l'aéroport Paris-Orly en partenariat avec le groupe ADP
- Bordeaux Armagnac : projet de développement livré en 2019 en partenariat avec Icade, composé de trois nouveaux immeubles près de la nouvelle gare TGV. Covivio détiendra l'un des immeubles à 100% en 2020
- Patrimoine d'hôtels Phoenix : nouvelle acquisition en 2019 par Covivio Hotels d'une participation de 32% dans un patrimoine de 32 hôtels Accor en France et en Belgique.

1.6.1.3.8.2. Taxes/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 - 12,9 M€, dont les impôts sur les ventes (- 5,1 M€).

1.6.1.3.8.3. Le résultat net récurrent a augmenté de 18,6% à 452,2 M€ (soit + 70,9 M€ par rapport à 2018)

| | Résultat net part du groupe | Retraitements | Résultat net récurrent 2019 | Résultat net récurrent 2018 |
|--|-----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Loyers nets | 591,5 | - | 591,5 | 539,0 |
| EBITDA des activités hôtels en Murs & Fonds et Bureaux flexibles (Flex-Office) | 34,3 | - | 34,3 | 30,5 |
| Revenus des autres activités | 25,0 | - | 25,0 | 5,1 |
| REVENUS NETS | 650,8 | - | 650,7 | 574,6 |
| Coûts de fonctionnement nets | - 77,8 | 1,2 | - 76,6 | - 76,9 |
| Amortissement des biens d'exploitation | - 39,5 | 19,1 | - 20,4 | - 10,2 |
| Variation nette des provisions et autres | 6,3 | - 2,7 | 3,6 | 2,3 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 539,8 | 17,6 | 557,3 | 489,8 |
| Résultat net des immeubles en stock | - 5,1 | 5,1 | 0,0 | - |
| Résultat des cessions d'actifs | - 12,4 | 12,4 | 0,0 | - |
| Résultat des ajustements de valeurs | 613,5 | - 613,5 | 0,0 | - |
| Résultat de cession de titres | 4,2 | - 4,2 | 0,0 | - |
| Résultat des variations de périmètre | - 10,9 | 10,9 | 0,0 | - |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL | 1 129,1 | - 571,7 | 557,3 | 498,6 |
| Coût de l'endettement financier net | - 137,5 | 27,8 | - 109,7 | - 108,3 |
| Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail | - 6,2 | 3,9 | - 2,3 | - |
| Ajustement de valeur des instruments dérivés | - 156,3 | 156,3 | 0,0 | - |
| Actualisation des dettes et créances | - 0,2 | - | - 0,2 | - 0,4 |
| Amortissement anticipé du coût des emprunts | - 7,8 | 7,7 | - 0,1 | 0,0 |
| Quote-part de résultat des entreprises associées | 17,7 | - 2,8 | 14,9 | 10,7 |
| RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS | 838,8 | - 378,8 | 460,0 | 391,9 |
| Impôts différés | - 78,9 | 78,9 | 0,0 | 0,0 |
| Impôts sur les sociétés | - 12,9 | 5,1 | - 7,8 | - 10,6 |
| RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE | 747,0 | - 294,8 | 452,2 | 381,3 |
| <i>Nombre d'actions moyen</i> | | | 85 236 197 | |
| RÉSULTAT NET PAR ACTION | | | 5,31 | |

- Le retraitement de l'amortissement des biens d'exploitation compense l'amortissement immobilier des activités de Flex-Office et d'hôtels en Murs & Fonds.
- Le retraitement de la variation nette des provisions consiste à déclarer les dépenses de bail foncier liées au bail du Royaume-Uni (- 2,7 M€, précédemment éliminé conformément à la norme IFRS 16).
- Le coût de l'endettement est impacté à hauteur de 28 M€ par des coûts de restructuration anticipée de la dette
- Les frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail lié au bail du Royaume-Uni, selon la norme IAS 40 § 25 (4 M€) ont été annulés et remplacés par les charges locatives payées (- 2,7 M€). Les charges locatives payées sont incluses dans le retraitement de la variation nette des provisions et autres.
- Le retraitement de l'impôt sur les sociétés se rapporte aux impôts sur cession.

1.6.1.3.8.4. EPRA Earnings par activité

| Part du groupe (M€) | Bureaux France | Bureaux Italie (commerces compris) | Résidentiel Allemagne | Hôtels en bail (commerces compris) | Hôtels en Murs & Fonds | Corporate ou secteur non affectable (y compris Résidentiel France) | 2019 |
|--|----------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------|--|--------------|
| Loyers nets | 213,2 | 133,4 | 145,7 | 95,8 | 0,3 | 3,0 | 591,5 |
| EBITDA activité Murs & Fonds et Flex-Office | 5,1 | - | - | - | 29,2 | - | 34,3 |
| Revenus des autres activités | 11,7 | - | 3,5 | - | - | 9,7 | 25,0 |
| REVENUS NETS | 230,0 | 133,4 | 149,2 | 95,8 | 29,5 | 12,7 | 650,8 |
| Coûts de fonctionnement nets | - 32,2 | - 13,0 | - 24,6 | - 1,8 | - 1,0 | - 4,0 | - 76,6 |
| Amortissement des biens d'exploitation | - 6,6 | - 2 | - 1,6 | - | - 2,6 | - 7,5 | - 20,4 |
| Variation nette des provisions et autres | 9,1 | 0,1 | - 7,3 | - 5,4 | 6,1 | 1,0 | 3,6 |
| Résultat opérationnel | 200,3 | 118,5 | 115,7 | 88,6 | 32,0 | 2,2 | 557,3 |
| Coût de l'endettement financier net | - 33,7 | - 24,0 | - 25,8 | - 19,4 | - 5,9 | - 0,9 | - 109,7 |
| Charges financières diverses | - 0,2 | - 0,1 | - 0,1 | - 1,1 | - 0,6 | - 0,5 | - 2,4 |
| Quote-part de résultat des entreprises associées | 10,4 | - | - | 4,5 | - | - | 14,9 |
| Impôts sur les sociétés | - 0,2 | - 0,4 | - 2,9 | - 2,3 | - 1,5 | - 0,5 | - 7,8 |
| EPRA EARNINGS | 176,6 | 94,0 | 87,1 | 70,3 | 24,0 | 0,3 | 452,2 |

1.6.1.3.8.5. EPRA Earnings des entreprises associées

| Part du groupe (M€) | Bureaux France | Hôtellerie (baux) | 2019 |
|---|----------------|-------------------|-------------|
| Loyers nets | 12,7 | 6,1 | 18,7 |
| Coûts de fonctionnement nets | - 0,3 | - 0,5 | - 0,8 |
| Amortissement des biens d'exploitation | - | - | - |
| Coût de l'endettement financier net | - 1,9 | - 0,9 | - 2,8 |
| Impôts sur les sociétés | - | - 0,2 | - 0,2 |
| QUOTE-PART DES EPRA EARNINGS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES | 10,5 | 4,5 | 14,9 |

1.6.1.4. Compte de résultat consolidé simplifié (à 100%)

| (M€, 100%) | 2018 | 2019 | var. | % |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Loyers nets | 883,8 | 888,8 | + 5,0 | + 0,6% |
| EBITDA activité Murs & Fonds et Flex-Office | 75,8 | 75,1 | - 0,7 | N/A |
| Revenus des autres activités | 4,8 | 16,8 | + 12,0 | + 250,6% |
| REVENUS NETS | 964,4 | 980,7 | + 16,3 | + 1,7% |
| Coûts de fonctionnement nets | - 106,3 | - 111,9 | - 5,6 | + 5,3% |
| Amortissement des biens d'exploitation | - 60,1 | - 65,0 | - 4,9 | N/A |
| Variation nette des provisions et autres | 6,3 | 12,8 | - 6,5 | N/A |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 804,3 | 816,7 | + 12,4 | + 1,5% |
| Résultat net des immeubles en stock | - 1,1 | - 5,8 | - 4,7 | + 427,3% |
| Résultat des cessions d'actifs | 97,4 | 1,1 | - 96,3 | - 98,9% |
| Résultat des ajustements de valeurs | 620,7 | 1 003,6 | + 382,9 | + 61,7% |
| Résultat de cession de titres | 119,3 | 7,7 | - 111,6 | N/A |
| Résultat des variations de périmètre | - 160,0 | - 22,3 | + 137,7 | N/A |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 1 480,6 | 1 801,0 | + 320,4 | + 21,6% |
| Résultat des sociétés non consolidées | 0,0 | 0,0 | 0,0 | N/A |
| Coût de l'endettement financier net | - 188 | - 210,2 | - 22,2 | + 11,8% |
| Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail | - 4,5 | - 13,5 | - 9,0 | N/A |
| Ajustement de valeur des instruments dérivés | - 16,1 | - 196,4 | - 180,3 | N/A |
| Actualisation des dettes et créances | - 9,5 | - 0,2 | + 9,3 | 979% |
| Amortissement anticipé du coût des emprunts | - 25,7 | - 10,6 | + 15,1 | - 58,8% |
| Quote-part de résultat des entreprises associées | 22,8 | 29,3 | + 6,5 | + 28,5% |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔT | 1 259,6 | 1 399,5 | + 139,9 | + 11,1% |
| Impôts différés | - 90,0 | - 113,6 | - 23,6 | + 26,2% |
| Impôts sur les sociétés | - 26,1 | - 24,0 | + 2,1 | - 8,0% |
| RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE | 1 143,5 | 1 261,9 | + 118,4 | + 10,4% |
| Intérêts minoritaires | - 393,9 | - 514,8 | - 120,9 | + 30,7% |
| RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE | 749,6 | 747,0 | - 2,6 | - 0,3% |

1.6.1.4.1. Hausse du montant net consolidé du loyer de 16,3 M€ (+ 1,7%)

Le montant net du loyer a augmenté de 16,3 M€, essentiellement du fait des acquisitions en Hôtels en Europe et de la bonne performance locative en Résidentiel Allemagne.

| (M€, 100%) | 2018 | 2019 | var. | % |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Bureaux France | 260,6 | 243,8 | - 16,8 | - 6,4% |
| Bureaux Italie (yc. Commerces) | 172,2 | 172,8 | + 0,6 | + 0,3% |
| Résidentiel Allemagne | 219,4 | 226,9 | + 7,5 | + 3,4% |
| Hôtels en Europe (yc. Commerces) | 226,7 | 242,4 | + 15,7 | + 6,9% |
| Autre (essentiellement Résidentiel France) | 4,9 | 3,0 | - 1,9 | - 38,8% |
| TOTAL DES LOYERS NETS | 883,8 | 888,9 | + 5,1 | + 0,6% |
| EBITDA activité Murs & Fonds et Flex-Office | 75,8 | 75,1 | - 0,7 | - 1,0% |
| Revenus des autres activités | 4,8 | 16,8 | + 12,0 | + 250,6% |
| REVENUS NETS | 964,4 | 980,7 | + 16,3 | + 1,7% |

1.6.1.5. Bilan consolidé simplifié (part du groupe)

| Part du groupe (M€) | 2018 | 2019 | Passif | 2018 | 2019 |
|---|---------------|---------------|-------------------------|---------------|---------------|
| Actif | | | | | |
| Immeubles de placement | 13 140 | 12 973 | | | |
| Immeubles en développement | 748 | 1 131 | | | |
| Autres Immobilisations | 699 | 949 | | | |
| Sociétés MEE | 201 | 257 | | | |
| Actifs financiers | 175 | 322 | | | |
| Impôts différés actifs | 61 | 57 | | | |
| Instruments financiers | 33 | 65 | Capitaux propres | 7 561 | 8 298 |
| Actifs destinés à être cédés | 325 | 239 | Passifs financiers | 7 879 | 7 842 |
| Trésorerie | 901 | 1 155 | Instruments financiers | 192 | 277 |
| Stocks (activité de négoce et de construction) | 75 | 184 | Impôts différés | 501 | 594 |
| Autres | 400 | 514 | Autres dettes | 625 | 835 |
| TOTAL | 16 759 | 17 847 | TOTAL | 16 759 | 17 847 |

1.6.1.5.1. 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 :

| Part du groupe (M€) | 2018 | 2019 | var. |
|----------------------------------|---------------|---------------|------------|
| Bureaux France | 5 253 | 5 321 | 68 |
| Bureaux Italie (yc. Commerces) | 3 318 | 2 943 | - 375 |
| Résidentiel Allemagne | 3 691 | 4 235 | 544 |
| Hôtels en Europe (yc. Commerces) | 2 314 | 2 515 | 200 |
| Parkings | 11 | 40 | 29 |
| TOTAL DES IMMOBILISATIONS | 14 587 | 15 054 | 466 |

L'augmentation des **Bureaux France** (+ 68 M€) est principalement due à l'augmentation de la juste valeur des immeubles de placement (+ 188 M€), aux travaux et Capex réalisés surtout sur des immeubles de placement en développement (+ 269 M€), partiellement compensés par la cession de l'année pour - 277 M€ (y compris à des actifs matures dans le Grand Paris, Green Corner et Charenton), et à la réaffectation au poste « Actif destiné à la vente » (- 55 M€ pour 11 immeubles).

De plus, un actif a été réaffecté depuis Bureaux France vers Hôtels en Europe (l'hôtel Meridien à Nice, via un apport d'actif, pour - 53 M€).

La variation des Bureaux Italie (- 375 M€) est principalement due aux cessions de l'année (- 362 M€), à la reclassification des immeubles de placement en actifs destinés à la vente (- 114 M€), et des immeubles de placement en stock (- 32,5 M€), compensés par les capex et l'acquisition de l'année (+ 126 M€).

La hausse du **Résidentiel Allemagne** (+ 544 M€) provient en grande partie de la variation de la juste valeur (+ 336 M€), des acquisitions, Capex et acquisition y compris via des opérations portant sur des actions réalisées sur la période (+ 260 M€), compensées par la cession de l'année (- 54 M€).

L'évolution positive du **patrimoine Hôtels en Europe** (+ 200 M€) est principalement portée par les acquisitions et les Capex réalisés (+ 84 M€, y compris deux actifs résiduels dans le patrimoine du Royaume-Uni), la croissance de la juste valeur (+ 85 M€) et compensée par les cessions réalisées et garanties (- 60 M€).

Dans le même temps, la valeur du patrimoine en part du groupe a augmenté du fait du changement de participation de Covivio dans Covivio Hotels (+ 35 M€), des devises et des impacts sur la comptabilité de la norme IFRS 16 (56 M€).

La variation de l'activité Parkings (**+ 29 M€**) résulte en grande partie de la première application de la norme IFRS 16 – Baux. 36 M€ de droits d'usage des actifs ont été comptabilisés dans les actifs immobilisés, tandis que le même montant apparaît en passif de crédit-bail.

1.6.1.5.1.1. Actifs destinés à la vente : 239 M€ fin décembre 2019

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 :

- 41% de Bureaux en Italie
- 23% de Bureaux en France
- 22% Hôtels en Europe
- 11% Résidentiel en France
- 3% Résidentiel en Allemagne.

1.6.1.5.1.2. Total capitaux propres part du groupe

Les capitaux propres passent de 7 561 M€ fin 2018 à 8 298 M€ au 31 décembre 2019, soit une hausse de 737 M€ qui s'explique principalement par :

- le résultat de la période : + 747 M€

- l'impact lié à la distribution de dividende : - 382 M€ (y compris 83% payés sous la forme d'actions)
- l'augmentation de capital liée à l'option de paiement de dividende en actions : + 316 M€
- l'augmentation de capital liée à la conversion ORNANE 2019 : + 27 M€
- l'impact de la variation de la juste valeur des instruments dérivés comptabilisée en « Autre résultat global de l'exercice » (+ 9,6 M€)
- les autres mouvements y compris la réserve de conversion (+ 5,5 M€), l'évolution liée aux actions propres (+ 2,5 M€) et l'impact lié au changement de participation.

L'émission des 4 317 008 actions nouvelles était liée au paiement de dividende en actions, choisi par 83% des actionnaires (3 885 719), à la conversion partielle des ORNANE arrivant à échéance en 2019 (298 053) et au plan d'actions gratuites (133 236).

1.6.1.5.1.3. Impôts différés

Les impôts différés nets représentent un passif de 594 M€ contre 501 M€ au 31 décembre 2018. Cette hausse de 109 M€ est principalement due à l'accroissement des valeurs d'expertise en Allemagne (+ 336 M€) et aux nouvelles acquisitions réalisées au Royaume-Uni et aux Pays-Bas, compensées par des cessions.

1.6.1.5.1.4. Autres dettes

Ce poste a augmenté de 115 M€ suite à la première application d'IFRS 16 – Baux pour un montant total de + 69 M€. Ce poste a également augmenté de 31 M€ du fait de la dette à l'égard des fournisseurs (essentiellement liée aux projets de développement) et de 93 M€ du fait de l'activité de développement immobilier (dette TVA et acompte reçu).

1.6.1.6. Résumé des flux de trésorerie nette en Part du Groupe (en K€)

| (k€) | 31-déc.-19 | 31-déc.-18 |
|--|-----------------|-----------------|
| Résultat net consolidé (y compris intérêts non contrôlant) | 746 923 | 749 577 |
| Impact des éléments non cash du compte de résultat | -403 427 | -302 960 |
| Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt | 343 496 | 446 617 |
| Frais financiers nets et charges d'impôt | 226 271 | 178 009 |
| Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt | 569 767 | 624 625 |
| Variation du BFR et impôt versé | -65 578 | 52 288 |
| Flux net de trésorerie généré par l'activité | 504 189 | 676 913 |
| Flux net de trésorerie des opérations d'investissement | 166 620 | -169 717 |
| Flux net de trésorerie des opérations de financement | -424 819 | -671 908 |
| VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE | 245 990 | -164 712 |
| Trésorerie d'ouverture | 898 529 | 1 063 241 |
| Trésorerie de clôture | 1 144 519 | 898 529 |
| Variation de trésorerie | 245 990 | -164 712 |

1.6.1.7. Bilan consolidé simplifié (à 100%)

| (M€, 100%) | | | | | |
|---|---------------|---------------|-------------------------|---------------|---------------|
| Actifs | 2018 | 2019 | Passif | 2018 | 2019 |
| Immeubles de placement | 19 270 | 19 504 | | | |
| Immeubles en développement | 870 | 1 334 | | | |
| Autres Immobilisations | 1 414 | 1 656 | | | |
| Sociétés MEE | 250 | 374 | | | |
| Actifs financiers | 153 | 259 | Capitaux propres | 7 561 | 8 298 |
| Impôts différés actifs | 68 | 62 | Intérêts minoritaires | 3 797 | 4 061 |
| Instruments financiers | 47 | 78 | Capitaux propres | 11 358 | 12 358 |
| Actifs destinés à être cédés | 559 | 324 | Passifs financiers | 11 060 | 10 888 |
| Trésorerie | 1 172 | 1 302 | Instruments financiers | 235 | 366 |
| Stocks (activités de négoce et de construction) | 96 | 233 | Impôts différés | 844 | 984 |
| Autres | 486 | 594 | Autres dettes | 887 | 1 124 |
| TOTAL | 24 384 | 25 720 | TOTAL | 24 384 | 25 720 |

1.7. RESSOURCES FINANCIÈRES

Reconnaissant le profil opérationnel et financier renforcé de Covivio et la poursuite du renforcement qualitatif du patrimoine, Standard and Poor's (S&P) a relevé la perspective de la notation de Covivio de BBB à BBB+, perspective positive. Suite à cela, la notation de Covivio Hotels a également été relevée à BBB+.

En 2019, le groupe a encore renforcé sa situation financière en faisant passer sa politique LTV de 40 à 45% à moins de 40%. Cet objectif avait déjà été atteint fin juin 2019, avec une LTV de 39,2%, qui s'établit maintenant à 38,3% fin 2019, grâce au succès du paiement du dividende en actions, choisi par 83% des actionnaires, et au programme de cessions.

1.7.1. Caractéristiques principales de l'endettement

| Part du groupe | 2018 | 2019 |
|---------------------------------------|---------|---------|
| Dette nette, part du groupe (M€) | 6 978,0 | 6 688,0 |
| Taux moyen de la dette | 1,53% | 1,55% |
| Maturité moy. de la dette (en années) | 6,0 | 6,1 |
| Taux de couverture active moyen | 76% | 84,0% |
| Maturité moyenne de la couverture | 6,9 | 7,7 |
| LTV droits inclus | 42,0% | 38,3% |
| ICR | 5,08 | 5,73 |

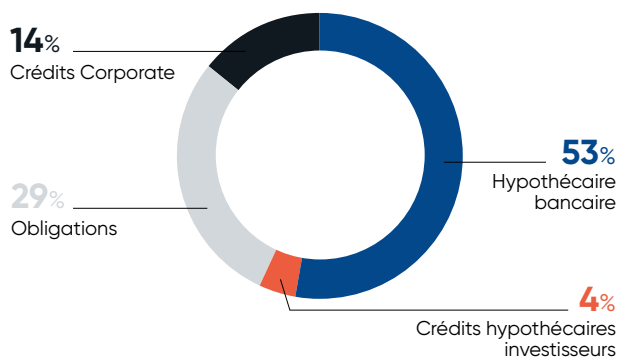
1.7.2. Dette par nature

L'endettement net de Covivio s'établit à 6,7 Md€ part du groupe fin 2019 (9,6 Md€ en consolidé), un chiffre légèrement inférieur à celui de fin 2018 : les cessions finalisées en 2019 (1,0 Md€ part du groupe) ont dépassé les investissements réalisés (0,8 Md€ part du groupe) et 83% des actionnaires ont choisi de recevoir le dividende en actions.

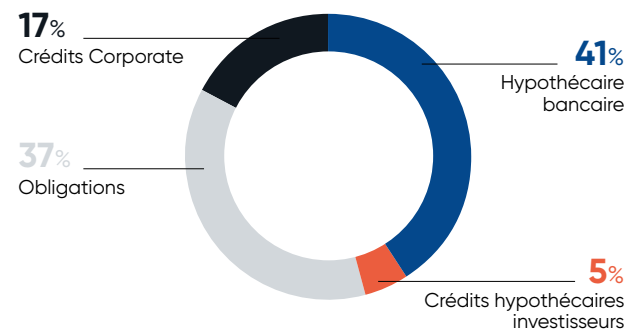
En ce qui concerne les engagements part du groupe, la part des dettes Corporate (obligations et crédits) est restée stable à 54% fin 2019 par rapport à fin 2018.

Par ailleurs, fin 2019, les disponibilités de Covivio s'élevaient à près de 2,7 Md€ part du groupe (3,0 Md€ en consolidé). Au 31 décembre 2019, Covivio disposait notamment d'un encours de billets de trésorerie de 1,4 Md€.

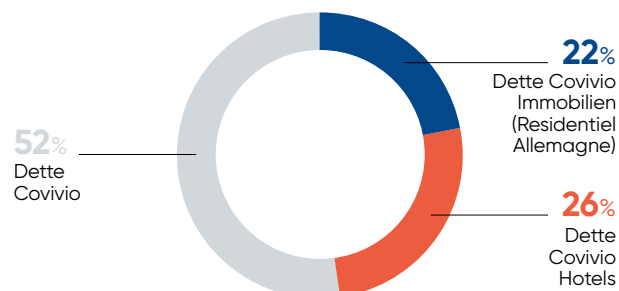
Engagements consolidé par nature



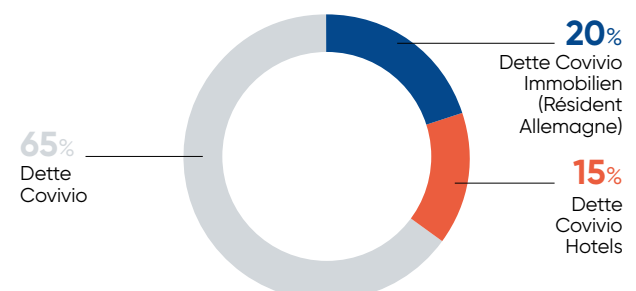
Engagements part du groupe par nature



Engagements consolidé par société



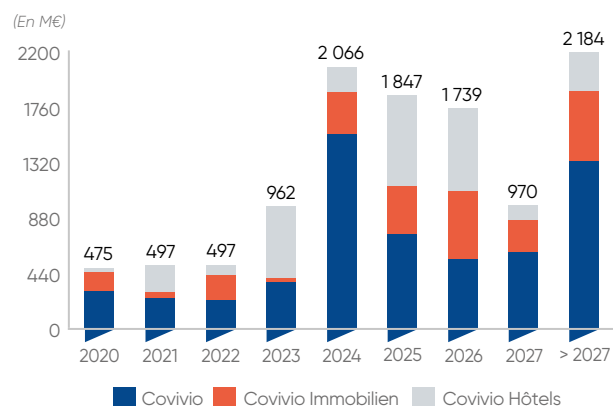
Engagements part du groupe par société



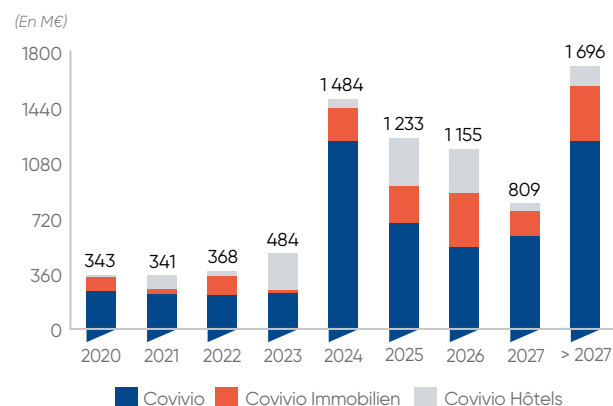
1.7.3. Échéanciers des dettes

La maturité moyenne de la dette de Covivio reste relativement stable à 6,1 années fin 2019 (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 les plus 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 une créance hypothécaire de 285 M€ part du groupe liée au patrimoine de Telecom Italia.

■ Échéancier d'amortissement des engagements par société (en consolidé)



■ Échéancier d'amortissement d'engagement par sociétés (en part du groupe)

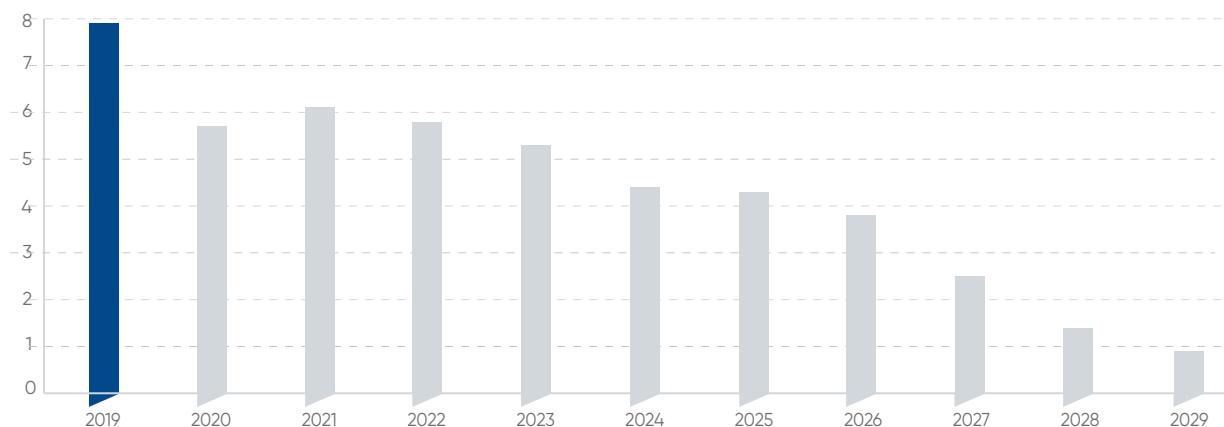


1.7.4. Profil de couverture

En 2019, le cadre de la politique de couverture est resté inchangé, soit une dette couverte en moyenne sur l'année à 90%, dont 75% minimum en couverture ferme, l'ensemble étant d'une maturité équivalente ou supérieure à celle de la dette.

Sur la base de la dette nette au 31 décembre 2019, Covivio est couvert à hauteur de 84%, pour une durée moyenne de 7,7 années (part du groupe).

■ Échéancier des couvertures (M€, part du groupe)



1.7.5. Taux moyen de la dette et sensibilité

Le taux moyen de la dette de Covivio reste stable, à 1,55% en 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 0,1% sur le résultat net récurrent.

1.7.5.1. Structure financière

À l'exclusion des dettes levées sans recours sur les 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 2019, les covenants de LTV consolidés les plus restrictifs s'élevaient à 60% pour Covivio et Covivio Hotels.

Les covenants d'ICR consolidés les plus restrictifs applicables aux foncières sont les suivants :

- pour Covivio : 200%
- pour Covivio Hotels : 200%.

S'agissant de Covivio Immobilien (Résidentiel allemand), 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, les crédits corporate incluent pour certains les ratios suivants :

| Ratio | Seuil covenant | Fin 2019 |
|-------------------|----------------|----------------------|
| LTV | 60,0% | 41,2% ⁽¹⁾ |
| ICR | 200% | 573% |
| Ratio dette gagée | 25,0% | 4,6% |

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

Les covenants sont pleinement respectés à fin 2019. 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)

| Part du groupe (M€) | 2018 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| Dette nette comptable | 6 978 | 6 688 |
| Créances rattachées aux part. intégrées globalement | - 57 | - 132 |
| Promesses | - 325 | - 239 |
| Créances sur cessions | - 34 | - 82 |
| Dettes sur acquisitions | 59 | 75 |
| DETTE NETTE | 6 620 | 6 130 |
| Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus) | 15 775 | 16 319 |
| Promesses | - 325 | - 239 |
| Actifs financiers | 16 | 27 |
| Créances rattachées aux participations MEE | 92 | 111 |
| Part des entreprises associées | 201 | 257 |
| Valeur des actifs | 15 759 | 16 474 |
| LTV HORS DROITS | 44,2% | 40,3% |
| LTV DROITS INCLUS | 42,0% | 38,3% |

1.7.6. Réconciliation avec les comptes consolidés

1.7.6.1. Dette nette

| (M€) | Comptes consolidés | Intérêts non contrôlants | Part du groupe |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|----------------|
| Dette bancaire | 10 888 | - 3 045 | 7 842 |
| Trésorerie et équivalents | 1 302 | - 148 | 1 155 |
| DETTE NETTE | 9 585 | - 2 898 | 6 688 |

1.7.6.2. Patrimoine

| (M€) | Comptes consolidés | Patrimoine des sociétés MEE | Juste valeur des immeubles en exploitation | Droit d'utilisation des immeubles de placement | Intérêts non contrôlants | Part du groupe |
|--|--------------------|-----------------------------|--|--|--------------------------|----------------|
| Immeubles de placement & développement | 20 838 | 1 275 | 1 766 | - 203 | - 8 228 | 15 449 |
| Actifs destinés à être cédés | 324 | - | | | - 85 | 239 |
| TOTAL PATRIMOINE | 21 162 | 1 275 | 1 766 | - 203 | - 8 313 | 15 688 |

1.7.6.3. Ratio de couverture des intérêts

| | Comptes consolidés | Intérêts non contrôlants | Part du groupe |
|---|--------------------|--------------------------|----------------|
| EBITDA (Loyers nets (-) Coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités) | 874,5 | - 298,7 | 575,8 |
| Coûts de l'endettement | 163,1 | - 62,6 | 100,4 |
| ICR | | | 5,73 |

1.8. REPORTING EPRA

1.8.1. Évolution des loyers nets (part du groupe)

| (M€) | 2018 | Acquisitions | Cessions | Développements | Variations taux de détention/Méthode de consolidation | Indexation, Asset Management et variations de charges | 2019 |
|---|------------|--------------|-------------|----------------|---|---|------------|
| Bureaux France | 232 | 0 | - 11 | - 7 | - 6 | 5 | 213 |
| Bureaux Italie (yc. Commerces) | 77 | 3 | - 11 | 5 | 57 | 2 | 133 |
| Résidentiel Allemagne | 140 | 7 | - 5 | 0 | - 2 | 5 | 146 |
| Hôtels en Europe : (y compris Commerces & hors EBITDA des propriétés en Murs & Fonds) | 85 | 17 | - 12 | 2 | 4 | 1 | 96 |
| Autre (Résidentiel France) | 5 | 0 | - 3 | 0 | 1 | 0 | 3 |
| TOTAL | 539 | 26 | - 42 | - 1 | 55 | 13 | 591 |

1.8.1.1. Réconciliation avec les éléments financiers

| (M€) | 2019 |
|--|------------|
| Total du Tableau d'évolution des revenus locatifs nets (PdG) | 591 |
| Ajustements | - |
| TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 3.3) | 591 |
| Intérêts non contrôlants | 298 |
| TOTAL DES LOYERS NETS 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 3.4) | 889 |

1.8.2. 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 =

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

- 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 (M€) | Loyers bruts (M€) | Loyers nets (M€) | Loyers annualisés (M€) | Surface (m ²) | Loyers moyen (€/m ²) | Taux de vacance en fin de période | Taux de vacance EPRA en fin de période |
|---|-------------------|------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--|
| Bureaux France | 226 | 213 | 249 | 1 643 487 | 183 | 2,9% | 2,8% |
| Bureaux Italie (yc. Commerces) | 159 | 133 | 148 | 1 593 605 | 120 | 1,5% | 1,3% |
| Résidentiel et Bureaux Allemagne | 162 | 146 | 168 | 2 890 134 | 90 | 1,4% | 1,4% |
| Hôtels en Europe : (y compris Commerces & hors EBITDA des propriétés en Murs & Fonds) | 97 | 96 | 102 | N/A | N/A | 0,0% | 0,0% |
| Autre (Résidentiel France) | 5 | 3 | 1 | 7 083 | 75 | N/A | N/A |
| TOTAL | 649 | 591 | 668 | 6 134 309 | 109 | 1,7% | 1,7% |

1.8.3. Actifs de placement – Valeur du patrimoine

| Part du groupe (M€) | Valeur de Marché | Variation de juste valeur de l'exercice | Droits de mutation | EPRA NIY |
|---------------------------------------|------------------|---|--------------------|-------------|
| Bureaux France | 5 759 | 188 | 291 | 4,4% |
| Bureaux Italie (yc. Commerces) | 3 039 | - 10 | 105 | 4,0% |
| Résidentiel Allemagne | 4 229 | 338 | 290 | 3,3% |
| Hôtels en Europe (yc. Commerces) | 2 585 | 98 | 119 | 4,9% |
| Autre (Résidentiel France & Parkings) | 76 | - 1 | 0 | N/A |
| TOTAL 2019 | 15 688 | 614 | 805 | 4,1% |

- 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

| (M€) | 2019 |
|---|---------------|
| TOTAL VALEUR DU PATRIMOINE EN PDG (VALEUR DE MARCHÉ) | 15 688 |
| Juste valeur des propriétés en Murs & Fonds | - 964 |
| Sociétés mises en équivalence | - 418 |
| Droit d'utilisation sur des actifs de placement | 88 |
| Juste valeur des parkings | - 50 |
| ACTIFS DE PLACEMENT PART DU GROUPE ⁽¹⁾ (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 3.5) | 14 343 |
| Retraitement de la part revenant aux minoritaires | 6 819 |
| ACTIFS DE PLACEMENT 100% ⁽¹⁾ (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 3.5) | 21 162 |
| <i>(1) Immobilisations + Immeubles en développement + Actifs destinés à la vente.</i> | |
| (M€) | 2019 |
| Variation de juste valeur de l'exercice en PdG | 614 |
| Autres | - |
| RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR PART DU GROUPE (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 3.3) | 614 |
| Part revenant aux minoritaires | 390 |
| RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR À 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 3.3) | 1 003 |

1.8.4. Actifs en développement

| | Forme de détention | % de détention part du groupe | Juste valeur déc-19 | Charges financières capitalisées sur l'exercice | Coût total y compris coût financier ⁽¹⁾ (M€) - Part du groupe | % avancement | Date de livraison | Superficie à 100% (m ²) | Pré-location | Rendement (%) |
|----------------------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------|---|--|--------------|-------------------|--|---------------|---------------|
| Meudon Ducasse | IG ⁽²⁾ | 100,0% | | 0,2 | 22 | 59,0% | 2020 | 5 100 | 100,0% | 6,4% |
| IRO | IG | 100,0% | | 1,8 | 139 | 67,0% | 2020 | 25 071 | 20,0% | 6,3% |
| Flow | IG | 100,0% | | 1,4 | 115 | 46,0% | 2020 | 23 500 | 100,0% | 6,6% |
| Silex II (QP 50%) | IG | 50,0% | | 1,3 | 85 | 51,0% | 2021 | 30 900 | 53,0% | 5,8% |
| Montpellier Bâtiment de services | IG | 100,0% | | 0,1 | 21 | 27,0% | 2021 | 6 300 | 8,0% | 6,7% |
| Montpellier Orange | IG | 100,0% | | 0,1 | 49 | 19,0% | 2021 | 16 500 | 100,0% | 6,7% |
| Paris So Pop (PQ 50%) | IG | 50,0% | | 1,2 | 112 | 5,0% | 2021 | 31 000 | 0,0% | 6,1% |
| N2 (QP 50%) | IG | 50,0% | | 0,1 | 85 | 0,0% | 2022 | 15 900 | 34,0% | 4,2% |
| DS Extension 2 (QP 50%) | IG | 50,0% | | 0,0 | 71 | 0,0% | 2022 | 27 548 | 100,0% | 7,2% |
| Levallois Alis | IG | 100,0% | | 2,7 | 215 | 6,0% | 2022 | 20 500 | 0,0% | 5,0% |
| Total Bureaux France | | | 627 | 8,9 | 913 | 26,0% | | 202 319 | 39,0% | 5,9% |
| Ferrucci | IG | 100,0% | | 0,0 | 33 | 84,0% | 2020 | 13 733 | 23,0% | 5,4% |
| The Sign | IG | 100,0% | | 2,5 | 106 | 70,0% | 2020 | 26 200 | 98,0% | 7,3% |
| Symbiosis School | IG | 100,0% | | 0,1 | 22 | 49,0% | 2020 | 7 900 | 99,0% | 7,5% |
| Duca d'Aosta | IG | 100,0% | | 0,1 | 12 | 63,0% | 2020 | 2 500 | 100,0% | 9,0% |
| Symbiosis D | IG | 100,0% | | 1,3 | 85 | 10,0% | 2021 | 18 600 | 35,0% | 7,0% |
| Unione | IG | 100,0% | | 0,1 | 43 | 0,0% | 2021 | 4 800 | 0,0% | 5,2% |
| Total Bureaux Italie | | | 299 | 4,1 | 301 | 43,0% | | 73 733 | 58,0% | 6,8% |
| B&B Bagnolet | IG | 22,0% | | 0,0 | 2 | 86,0% | 2020 | 108 chambres | 100,0% | 6,0% |
| Total Hôtels en Europe | IG | | 2 | 0,0 | 2 | 86,0% | | 108 chambres | 100,0% | 6,0% |
| TOTAL | | | 928 | 13,1 | 1 216 | 30% | | 276 052 M² ET 108 CHAMBRES | 44% | 6,1% |

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

(2) IG : Intégration globale.

Rapprochement avec le total du pipeline engagé (section 1.G du présent document)

| Part du groupe (M€) | Charges financières capitalisées sur l'exercice | Coût total y compris coût financier part du groupe |
|---|---|--|
| Projets entièrement consolidés | 13,1 | 1 216 |
| Projets consolidés par mise en équivalence (Orly Belaïa) | 0,5 | 33 |
| Projets sur des immeubles occupés par le propriétaire (Paris Goujon, Paris Gobelins, Via Dante) | 4,3 | 296 |
| Résidentiel Allemagne | - | 135 |
| Autres (Jardins de l'Ars à Bordeaux et Reinventing Cities à Milan) | - | 114 |
| TOTAL | 17,8 | 1 794 |

| | |
|--|--------------|
| Réconciliation avec les éléments financiers | 2019 |
| Total juste valeur des actifs en développement | 928 |
| Projets à l'étude technique et projets non engagés | 203 |
| ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 3.5) | 1 131 |

1.8.5. Informations sur les baux

| | Durée résiduelle ferme des baux (années) | Durée résiduelle des baux (années) | Échéances des baux par date de 1 ^{er} option de sortie Loyers annualisés des baux expirant en | | | | | Total (%) | Total (M€) | Paragraphe |
|-------------------------------------|--|--|---|------------|------------|------------|-------------|------------|--------------|------------|
| | | | N+1 | N+2 | N+3 à 5 | Au-delà | Total % | | | |
| Bureaux France | 4,6 | 5,4 | 14% | 18% | 27% | 40% | 100% | 249 | 2.A.6 | |
| Bureaux Italie (yc. Commerces) | 6,9 | 7,3 | 14% | 5% | 24% | 58% | 100% | 148 | 2.B.6 | |
| Hôtels en Europe (yc. Commerces) | 13,5 | 14,6 | 0% | 3% | 8% | 88% | 100% | 102 | 2.D.5 | |
| TOTAL | 7,1 | 7,8 | 11% | 11% | 22% | 55% | 100% | 499 | 1.B.1 | |

1.8.6. 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 :

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

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

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

| Part du groupe (M€) Hors résidentiel France et parkings | Total 2018 | Bureaux France | Italie Bureaux (Commerces compris) | Résidentiel Allemagne | Hôtels en Europe : (commerces compris) | Total 2019 |
|---|---------------|-------------------|---|--------------------------|---|---------------|
| Immeubles de placement, cessibles et d'exploitation | 15 244 | 5 759 | 3 039 | 4 229 | 2 585 | 15 638 |
| Retraitement des actifs en développement | - 771 | - 674 | - 379 | - | - 2 | - 1 055 |
| Retraitement des terrains et autres actifs en travaux | - 302 | - 230 | - 53 | - | - 37 | - 320 |
| Retraitement Actifs de trading | - 53 | - | - | - | - | - |
| Droits de mutation | 785 | 291 | 105 | 290 | 119 | 805 |
| Valeur droits inclus du patrimoine (1) | 14 904 | 5 147 | 2 712 | 4 519 | 2 665 | 15 068 |
| Revenus bruts annualisés | 683 | 241 | 130 | 168 | 132 | 671 |
| Charges immobilières non récupérables | - 56 | - 14 | - 21 | - 17 | - 2 | - 54 |
| Revenus nets annualisés (2) | 627 | 226 | 109 | 151 | 131 | 618 |
| Loyer à l'expiration des périodes de gratuité ou autre réduction de loyer | 27 | 8 | 16 | - | - | 24 |
| Revenus nets annualisés Topped-up (3) | 654 | 235 | 125 | 151 | 131 | 642 |
| EPRA Net Initial Yield (2)/(1) | 4,2% | 4,4% | 4,0% | 3,3% | 4,9% | 4,1% |
| EPRA Topped-up Net Initial Yield (3)/(1) | 4,4% | 4,6% | 4,6% | 3,3% | 4,9% | 4,3% |
| Passage EPRA Topped-up NIY et rendements Covivio | | | | | | |
| Effet des ajustements de loyers EPRA | 0,4% | 0,3% | 0,8% | 0,4% | 0,1% | 0,4% |
| Effet des retraitements des droits | 0,3% | 0,3% | 0,2% | 0,3% | 0,2% | 0,3% |
| TAUX DE RENDEMENT COVIVIO | 5,0% | 5,1% | 5,6% | 4,0% | 5,2% | 4,9% |

1.8.7. Ratio de coûts EPRA

| Part du groupe (M€) | 2018 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Coût des autres activités et joint-venture | - 20,4 | - 30,9 |
| Charges sur immeubles | - 23,3 | - 23,3 |
| Charges nettes des créances irrécouvrables | - 2,0 | - 3,8 |
| Autres charges | - 4,3 | - 4,2 |
| Frais de structure | - 94,8 | - 100,8 |
| Amortissement, dépréciations et provisions nettes | 2,3 | 3,8 |
| Produits couvrants des frais généraux | 22,6 | 29,8 |
| Coût des autres activités et joint-venture | - 9,7 | - 5,4 |
| Charges du foncier | 0,6 | 0,6 |
| Coûts EPRA (yc. coût de la vacance) (A) | - 128,9 | - 134,2 |
| Coût de la vacance | 10,2 | 12,4 |
| Coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B) | - 118,8 | - 121,9 |
| Revenus locatifs bruts moins charges du foncier | 584,1 | 648,9 |
| EBITDA des activités hôtels en Murs & Fonds et <i>Coworking</i> , produits des autres activités et juste valeur | 56,0 | 87,8 |
| Revenus locatifs bruts (C) | 640,0 | 736,7 |
| Ratio de coûts EPRA (yc. coût de la vacance) (A/C) | 20,1% | 18,2% |
| Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) (B/C) | 18,6% | 16,5% |

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

La diminution du ratio de coûts EPRA en 2019 est essentiellement portée par l'augmentation du chiffre d'affaires français et en particulier la montée en puissance de nos sites Wellio, qui sont sur la bonne voie.

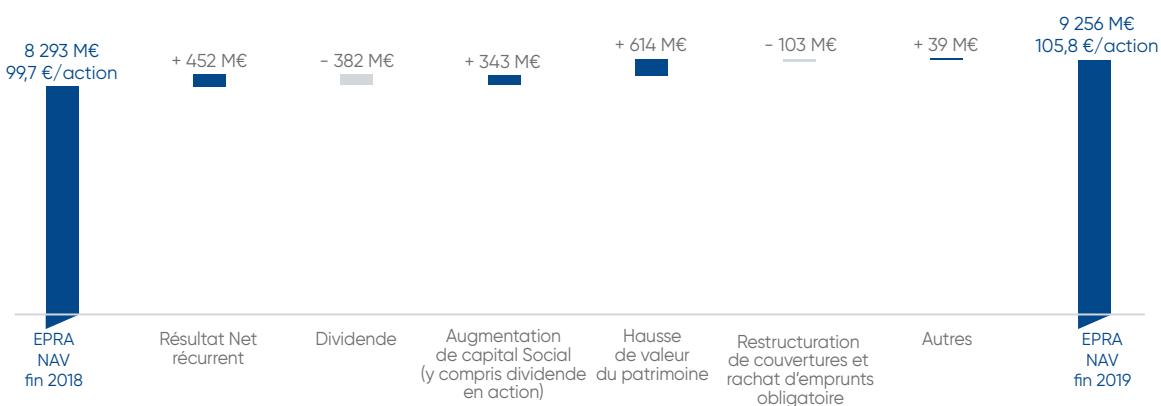
1.8.8. EPRA Earnings : croissance de 4,4%

| (M€) | 2018 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (Éléments financiers §3.3) | 749,6 | 747 |
| Variation de valeurs des actifs | - 403,5 | - 613,5 |
| Résultat de cession | - 133,7 | 13,4 |
| Frais d'acquisition de titres de sociétés consolidées | 70,8 | 10,9 |
| Variation de valeurs des instruments financiers | 6,2 | 156,3 |
| Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail | 1,9 | 3,9 |
| Frais de location (bail > 100 ans) | - 1,5 | - 2,7 |
| Impôts différés | 56,0 | 78,9 |
| Impôts sur cession | 4,6 | 5,2 |
| Ajustement des amortissements | 24,7 | 19,1 |
| Ajustement des remboursements anticipés d'instruments financiers | 13,3 | 35,5 |
| Ajustement de la compensation | 0,0 | 1,2 |
| Ajustement d'EPRA Earnings des entreprises associées | - 7,3 | - 2,8 |
| EPRA EARNINGS | 381,3 | 452,3 |
| EPRA EARNINGS (€/action) | 5,08 | 5,31 |

1.8.9. EPRA NAV et EPRA NNAV

| | 2018 | 2019 | Var. | Var. (%) |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| EPRA NAV (M€) | 8 293 | 9 256 | + 963 | + 11,6% |
| EPRA NAV/action (€) | 99,7 | 105,8 | + 6,1 | + 6,1% |
| EPRA NNAV (M€) | 7 625 | 8 375 | + 750 | + 9,8% |
| EPRA NNAV/action (€) | 91,7 | 95,7 | + 4,0 | + 4,4% |
| Nombre d'actions | 83 186 524 | 87 499 953 | + 4 313 429 | + 5,2% |

■ Évolution de L'EPRA NAV



1.8.9.1. Passage des capitaux propres à l'EPRA NAV

| | M€ | €/action |
|--|--------------|--------------|
| Capitaux propres | 8 298 | 94,8 |
| Mise en juste valeur des immeubles d'exploitation | 66 | |
| Mise en juste valeur des parcs de stationnement | 26 | |
| Mise en juste valeur des hôtels en Murs & Fonds | 39 | |
| Mise en juste valeur des dettes à taux fixe | - 103 | |
| Re-calculation de la base Hors Droits de certains actifs | 49 | |
| EPRA NNAV | 8 375 | 95,7 |
| Instruments financiers et dettes à taux fixe | 312 | |
| Impôts différés | 565 | |
| ORNANE | 5 | |
| EPRA NAV | 9 256 | 105,8 |
| ACTIF NET RÉÉVALUÉ IFRS | 8 298 | 94,8 |

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 2019 par des experts immobiliers indépendants tels que Cushman, REAG, CBRE, HVS, JLL, BNP Real Estate, VIF, MKG, Christie & Co 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.

1.8.9.2. 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 66,1 M€ a été réalisé dans l'EPRA NNNAV afin de prendre en compte la valeur d'expertise.

1.8.9.3. 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 NNNAV au 31 décembre 2019 était de 25,5 M€.

1.8.9.4. 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 NNNAV a été ajusté pour tenir compte de l'écart résultant de l'évaluation en valeur de marché de ces actifs pour un montant de 39,1 M€. La valeur de marché de ces actifs est déterminée par des experts indépendants.

1.8.9.5. 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 NNNAV a été ajusté pour tenir compte de la juste valeur des dettes à taux fixe. L'impact était de - 103,0 M€ au 31 décembre 2019.

1.8.9.6. 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 49,3 M€ au 31 décembre 2019.

1.8.10. Tableau des Capex

| (M€) | 2018 | | 2019 | |
|--|--------------|----------------|------------|----------------|
| | 100% | Part du groupe | 100% | Part du groupe |
| Acquisitions ⁽¹⁾ | 446 | 328 | 50 | 30 |
| Travaux sur patrimoine existant hors développements ⁽²⁾ | 225 | 140 | 214 | 147 |
| Développements ⁽³⁾ | 204 | 136 | 379 | 308 |
| Dépenses capitalisées sur actifs en développement ⁽⁴⁾ (sauf selon la méthode de mise en équivalence) | 23 | 14 | 25 | 21 |
| TOTAL | 1 154 | 639 | 668 | 507 |

(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.

1.8.11. Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA

| Information EPRA | Paragraphe | en % | Montant (M€) | Montant (€/action) |
|--|----------------|-------|--------------|--------------------|
| EPRA Earnings | 1.8.8 | | 452 M€ | 5,31€/action |
| EPRA NAV | 1.8.9 | | 9 256 M€ | 105,8 €/action |
| EPRA NNNAV | 1.8.9 | | 8 375 M€ | 95,7 €/action |
| Réconciliation EPRA NAV/Actif Net Réévalué IFRS | 1.8.9 | | | |
| Taux de rendement EPRA <i>Net Initial Yield</i> | 1.8.6 | 4,1% | | |
| Taux de rendement EPRA « <i>Topped-up</i> » <i>Net Initial Yield</i> | 1.8.6 | 4,3% | | |
| Taux de vacance EPRA fin de période | 1.8.2 | 1,7% | | |
| Ratio de coûts EPRA (yc coût de la vacance) | 1.8.7 | 18,2% | | |
| Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance) | 1.8.7 | 16,5% | | |
| Indicateurs EPRA des principales filiales | 1.8.2 et 1.8.6 | | | |

1.9. EXPERTISES IMMOBILIÈRES

1.9.1. 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, CBRE Valuation et VIF Expertise, 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.

1.9.1.1. 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.

1.9.1.2. 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.

1.9.1.3. 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.

1.9.2. Rémunérations des experts au niveau de Covivio

| Experts (en € – 100% – HT) | 2019 Total | (%) |
|----------------------------|------------------|-------------|
| CBRE | 778 715 | 40% |
| Cushman & Wakefield | 317 170 | 16% |
| BNPP Real Estate | 268 950 | 14% |
| JLL | 117 250 | 6% |
| HVS | 112 623 | 6% |
| CFE | 107 580 | 6% |
| REAG | 94 000 | 5% |
| Christie & Co | 90 300 | 5% |
| VIF | 49 375 | 3% |
| MKG | 7 700 | 0% |
| TOTAL | 1 943 663 | 100% |

(1) Hors patrimoine résidentiel.

1.9.3. Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2019 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel allemand

1.9.3.1. Contexte général de la mission

1.9.3.1.1. 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, JLL Expertises et VIF Expertise 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.

1.9.3.1.2. Mission actuelle

En Bureaux France, la mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 191 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 2019.

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 2019. 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.

1.9.3.2. Conditions de réalisation

1.9.3.2.1. 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 2019.

1.9.3.2.2. 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) Conformément à la norme IFRS 13 applicable au plus tard aux périodes ouvertes à compter du 1^{er} 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 ».

1.9.3.2.3. 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*.

1.9.3.3. Synthèse de la valorisation du patrimoine Bureaux à fin 2019

Covivio détient 201 actifs de bureaux à fin 2019. 191 actifs sont comptabilisés à leur valeur d'expertise, sept actifs sont comptabilisés à hauteur de leur promesse, trois actifs sont en valorisation interne.

| Bureaux | Paris | Île-de-France - Autres | Régions | Total | % total |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|-------------|
| | Juste valeur 100% | Juste valeur 100% | Juste valeur 100% | Juste valeur 100% | |
| BNPP Real Estate | 743 970 000 | 702 150 000 | 296 355 000 | 1 742 475 000 | 25% |
| Cushman & Wakefield | 843 500 000 | 1 605 382 341 | 478 502 000 | 2 927 384 341 | 42% |
| CBRE | 720 673 350 | 737 680 000 | 164 862 000 | 1 623 215 350 | 23% |
| JLL | 42 760 000 | 134 040 000 | 51 690 000 | 228 490 000 | 3% |
| VIF | 131 000 000 | 19 240 000 | 90 960 000 | 241 200 000 | 3% |
| TOTAL PATRIMOINE EXPERTISÉ | 2 481 903 350 | 3 198 492 341 | 1 082 369 000 | 6 762 764 691 | 97% |
| Actifs sous promesse | 0 | 25 859 514 | 10 210 000 | 36 069 514 | 1% |
| Actifs valorisés en interne | 76 055 278 | 18 601 118 | 88 400 000 | 183 056 396 | 3% |
| TOTAL PATRIMOINE | 2 557 958 628 | 3 242 952 973 | 1 180 979 000 | 6 981 890 601 | 100% |

1.9.3.3.1. Synthèse par experts

| Experts | Nombre d'actifs | Juste valeur 100% Hors Droits | Juste valeur PdG Hors Droits |
|-------------------------|-----------------|----------------------------------|---------------------------------|
| BNPP Real Estate | 31 | 1 742 475 000 | 1 209 299 550 |
| Cushman & Wakefield | 65 | 2 927 384 341 | 2 546 835 978 |
| CBRE | 44 | 1 623 215 350 | 1 419 349 553 |
| JLL | 28 | 228 490 000 | 228 490 000 |
| VIF | 23 | 241 200 000 | 241 200 000 |
| TOTAL PATRIMOINE | 191 | 6 762 764 691 | 5 645 175 081 |

1.9.3.3.2. 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 cinq 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.

1.9.3.4. Synthèse de valorisation du patrimoine résidentiel à fin 2019

| | Valeur Expert | Juste valeur | % total |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|-------------|
| Berlin | 3 758 650 000 | 3 816 482 234 | 59% |
| Dresde & Leipzig | 572 710 000 | 593 033 291 | 9% |
| Hambourg | 453 660 000 | 453 660 000 | 7% |
| Rhénanie-du-Nord-Westphalie | 1 637 765 400 | 1 655 039 674 | 26% |
| TOTAL | 6 422 785 400 | 6 518 215 199 | 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.

1.9.3.4.1. Synthèse par experts

| Experts | Nombre de lots | Valeur Expert 100% Hors Droits | Juste valeur 100% Hors Droits | Juste valeur PdG Hors Droits |
|---------|----------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| CBRE | 41 317 | 6 422 785 400 | 6 518 215 199 | 4 228 950 089 |

CBRE a évalué 41 317 lots détenus par Covivio Immobilien SE dont 39 672 logements.

1.9.3.4.2. 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.

1.10. LISTE DU PATRIMOINE

1.10.1. Bureaux France

■ Synthèse

| Zone | Surface à 100% (en m ²) |
|------------------------------------|--|
| Actifs core en exploitation | 936 860 |
| Paris | 243 872 |
| Croissant Ouest et la Défense | 186 364 |
| 1 ^{re} couronne | 267 241 |
| Grandes Métropoles Régionales | 239 383 |
| • Lyon | 40 684 |
| • Bordeaux | 48 453 |
| • Marseille | 32 903 |
| • Lille | 20 392 |
| • Montpellier | 58 231 |
| • Nantes | 17 670 |
| • Toulouse | 15 764 |
| • Metz (Siège social de Covivio) | 5 286 |
| Actifs en développement | 379 797 |
| Actifs non core | 326 830 |

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

| Nom | % de détention | Adresse | Code postal | Ville/Agglomération | Surface à 100% |
|--|----------------|---|-------------|----------------------|----------------|
| Actifs en exploitation | | | | | 936 860 |
| Paris/Gutenberg 1 ^{er} | 100% | 55/57 rue J.J. Rousseau | 75001 | Paris | 5 133 |
| Paris/Littre 6 ^e | 100% | 37 rue Du Cherche Midi | 75006 | Paris | 3 510 |
| Paris/Laborde | 100% | 11 R Édimbourg | 75008 | Paris | 6 191 |
| Paris/Percier | 100% | 5/7 avenue Percier | 75008 | Paris | 7 876 |
| 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 | 9 947 |
| Paris/Art&Co | 100% | 15/17 rue Traversière | 75012 | Paris | 13 584 |
| 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 | 24 861 |
| 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 | 65 875 |
| Paris/Ménilmontant | 100% | 26 rue Sorbier | 75020 | Paris | 4 493 |
| Total Paris | | | | | 243 872 |
| La Défense/Cb21 | 75% | 16 Place De L'Iris | 92400 | Courbevoie | 68 075 |
| Boulogne/Grenier | 100% | 32 avenue P. Grenier | 92100 | Boulogne-Billancourt | 7 759 |
| 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 | 10 889 |
| Levallois Perret/Thais | 100% | 25/27/29 rue Anatole France | 92300 | Levallois-Perret | 5 546 |
| 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/Respiro | 100% | 83 rue Henri Barbusse | 92000 | Nanterre | 11 172 |
| Nanterre/Rousseau | 100% | 40 rue J.J. Rousseau | 92000 | Nanterre | 4 056 |
| Total Croissant Ouest et La Défense | | | | | 186 364 |
| Saint-Ouen/Victor Hugo | 100% | 69-73 Boulevard Victor Hugo | 93400 | St-Ouen | 14 887 |
| Saint-Denis/Pleyel | 100% | 171-175 boulevard Anatole France | 93200 | Saint-Denis | 11 645 |
| 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 | 69 395 |
| 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 |
| Total 1^{er} Couronne | | | | | 267 241 |
| Lyon/Silex 1 | 50% | 15 rue Des Cuirassiers | 69003 | Lyon | 10 746 |
| Lyon/288 | 100% | 288 rue Duguesclin | 69006 | Lyon | 12 851 |
| Lyon/Sévigné 3 ^e | 100% | 1 rue Duphot – 36 rue Mazenod | 69003 | Lyon | 4 534 |

| Nom | % de détenion | Adresse | Code postal | Ville/Agglomération | Surface à 100% |
|---|------------------|--|----------------|---------------------|----------------|
| Villeurbanne/Le Patio | 100% | 35/37 R. Louis Guérin | 69100 | Lyon | 12 553 |
| Bordeaux/Cité Numérique | 100% | 406 Boulevard Jean-Jacques Bosc | 33130 | Bordeaux | 18 416 |
| Bordeaux/Quai 8.2 | 35% | Zac Saint Jean Belcier | 33000 | Bordeaux | 30 037 |
| Marseille/Euromed | 50% | Bld De Dunkerque Et Du Littoral – Place Méditerranée | 13002 | Marseille | 32 903 |
| Montpellier/Majoria | 100% | Parc De La Pompignagne 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 |
| Lezenne/Helios | 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 | 11 354 |
| 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 | | | | | 239 483 |
| Actifs en Développement ⁽¹⁾ | | | | | 379 797 |
| Paris/Gobelins 5° | 100% | 40 Bd Port Royal | 75005 | Paris | 4 360 |
| Paris/Jean Goujon | 100% | 19/21 rue Jean Goujon | 75008 | Paris | 8 460 |
| Paris/So Pop | 50% | 6 rue Fructidor | 75017 | Paris | 31 000 |
| Paris/N2 Batignolles | 50% | ZAC Clichy Batignolles | 75017 | Paris | 15900 |
| Levallois/ALIS | 100% | 47 rue Baudin | 92300 | Levallois-Perret | 20 500 |
| Montrouge/Flow | 100% | 58/60 avenue De La Marne/ 165/173 avenue Pierre Brossolette | 92120 | Montrouge | 23 500 |
| Châtillon/IRO | 100% | 82-90 rue Pierre Sépard | 92320 | Châtillon | 25 070 |
| DS Extension 2023 | 50% | 10/12 rue Latécoère | 78140 | Vélizy-Villacoublay | 27 550 |
| Meudon/Ducasse | 100% | 16 A 20 rue Du Maréchal Juin | 92360 | Meudon-La-Forêt | 5 100 |
| Cœur D'Orly/Belaia | 50% | Cœur D'Orly | 94310 | Orly | 22 600 |
| Lyon/Silex 2 | 50% | 9 rue Des Cuirassiers | 69003 | Lyon | 30 900 |
| 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 | 6 300 |
| Total Projets Engagés | | | | | 237 740 |
| Meudon/Opale | 100% | 23-25 avenue Morane Saulnier/ 22-24 avenue Maréchal Juin | 92360 | Meudon-La-Forêt | 37 000 |
| 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 |
| Total Projets Maîtrisés | | | | | 142 057 |

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

1.10.2. Bureaux Italie

Liste des actifs en exploitation et en développement à Milan : 72% du portefeuille Bureaux Italie en valeur part du groupe

■ Synthèse

| Zone | Surface à 100% (en m ²) |
|--|--|
| Milan - Actifs en exploitation | 402 883 |
| • CBD & Porta Nuova | 139 240 |
| • Centre | 10 108 |
| • Semi-Centre | 87 655 |
| • Periphery | 165 880 |
| Milan - Actifs en développement | 153 039 |
| TOTAL MILAN | 529 190 |
| <i>Actifs hors Milan</i> | 981 781 |

■ Liste des actifs

| Nom/Adresse | % de détention | Zone | Surface à 100% (en m ²) |
|--|-------------------|-------------|--|
| Actifs en exploitation | | | 402 883 |
| PIAZZA S. FEDELE 2 | 100% | QCA | 5 074 |
| PIAZZA SAN FEDELE 4 | 100% | QCA | 3 426 |
| VIA AMEDEI 8 | 100% | QCA | 6 550 |
| VIA CORNAGGIA 6 | 100% | QCA | 10 753 |
| VIA DANTE 7 (Ground-floor retail) | 100% | QCA | 2 048 |
| CORSO ITALIA 19 | 100% | QCA | 12 058 |
| PIAZZA SAN FEDELE 4 | 100% | QCA | 3 426 |
| VIA MERCATO 3 | 100% | QCA | 436 |
| LARGO PAOLO GRASSI 1 | 100% | QCA | 2 500 |
| PIAZZA DUCA D'AOSTA 8 | 100% | QCA | 497 |
| CORSO MONFORTE 17 | 51% | QCA | 3 415 |
| Torre Garibaldi (Piazza Sigmund Freud) | 100% | Porta-Nuova | 44 650 |
| VIA MARCORA 12 | 100% | Porta-Nuova | 345 |
| VIA CERNAIA 8 | 100% | Porta-Nuova | 7 498 |
| VIA PRINCIPE AMEDEO 5 | 100% | Porta-Nuova | 6 549 |
| VIA TONALE 11 | 51% | Porta-Nuova | 19 202 |
| VIA PARINI 6 | 51% | Porta-Nuova | 7 082 |
| Total QCA & Porta Nuova | | | 139 240 |
| CORSO MAGENTA 63 | 100% | Centre | 946 |
| CORSO MAGENTA 59 | 100% | Centre | 5 712 |
| PIAZZA SAN PIETRO IN GESSATE 2 | 100% | Centre | 3 450 |
| Total Centre | | | 10 108 |
| SYMBOSIS AB/Piazza Adriano Olivetti, 1 | 100% | Semi-Centre | 24 869 |
| VIA VITTORIA COLONNA 4 | 100% | Semi-Centre | 3 750 |
| VIA MESSINA 38 | 100% | Semi-Centre | 24 056 |
| VIA BERNINA 7 | 100% | Semi-Centre | 12 347 |
| VIA MAROSTICA 1 | 100% | Semi-Centre | 9 296 |
| VIA ARESE 5/7 | 100% | Semi-Centre | 559 |
| VIA BRENTA 3 | 100% | Semi-Centre | 468 |
| VIA PLINIO 48 | 100% | Semi-Centre | 318 |
| VIA MANTEGNA 11 | 51% | Semi-Centre | 5 978 |
| VIA CESARE BALBO 8 | 51% | Semi-Centre | 6 014 |

| Nom/Adresse | % de détention | Zone | Surface à 100% (en m ²) |
|---|----------------|-------------|--|
| Total Semi-Centre | | | 87 655 |
| PIAZZA MONTE TITANO 10 | 100% | Périphérie | 12 198 |
| VIA ROMBON 11 | 100% | Périphérie | 7 064 |
| VIA LORENTEGGIO 266 | 100% | Périphérie | 31 942 |
| VIA ERITREA 48/8 | 100% | Périphérie | 2 514 |
| VIA ANGELO SCARSELLINI 14 | 100% | Périphérie | 18 430 |
| VIALE DELL'INNOVAZIONE | 100% | Périphérie | 23 018 |
| VIA MARCO AURELIO 24-26 | 51% | Périphérie | 61 400 |
| VIA FOLLI 17 | 51% | Périphérie | 4 807 |
| VIA CASCINA BELLARIA 4 | 51% | Périphérie | 4 507 |
| Total Périphérie | | | 165 880 |
| Milan - Actifs en développement ⁽¹⁾ | | | 153 039 |
| VIA DANTE 7 (Offices) | 100% | QCA | 4 693 |
| VIA DELL'UNIONE | 100% | QCA | 4 177 |
| PIAZZA DUCA D'AOSTA | 100% | QCA | 2 515 |
| THE SIGN/VIA SCHIEVANO ENRICO 7 | 100% | Semi-Centre | 26 196 |
| SYMBIOSIS SCHOOL/VIA ADAMELLO | 100% | Semi-Centre | 7 941 |
| SYMBIOSIS D/VIA ADAMELLO | 100% | Semi-Centre | 18 638 |
| Total projets engagés | | | 47 900 |
| THE SIGN - BÂTIMENT D | 100% | Semi-Centre | 11 379 |
| SYMBIOSIS - AUTRES BÂTIMENTS/VIA ADAMELLO | 100% | Semi-Centre | 77 500 |
| Total projets maîtrisés | | | 95 000 |

(1) Hors projet Vitae, engagé en 2019 et dont le terrain sera acquis en 2020.

1.10.3. Résidentiel Allemagne

Nombre d'unités à Berlin par code postal : 59% du portefeuille Résidentiel Allemagne en valeur part du groupe

■ Synthèse

| Régions | Nombre d'unités |
|-----------------------------|-----------------|
| Berlin | 17 034 |
| Dresde | 3 625 |
| Leipzig | 1 594 |
| Hambourg | 2 366 |
| Rhénanie-du-Nord-Westphalie | 16 698 |
| • Essen | 5 619 |
| • Duisburg | 3 165 |
| • Mülheim | 2 180 |
| • Oberhausen | 1 962 |
| • Autres villes | 3 772 |
| TOTAL | 41 317 |

■ Nombre d'unités par code postal à Berlin

| Code postal | Nombre d'unités |
|---------------|-----------------|
| Berlin | 17 034 |
| 10115 | 82 |
| 10117 | 26 |
| 10119 | 31 |
| 10178 | 142 |
| 10243 | 141 |
| 10245 | 217 |
| 10247 | 248 |
| 10249 | 60 |
| 10317 | 268 |
| 10365 | 34 |
| 10405 | 294 |
| 10409 | 87 |
| 10435 | 40 |
| 10437 | 368 |
| 10439 | 81 |
| 10551 | 122 |
| 10553 | 166 |
| 10555 | 39 |
| 10557 | 350 |
| 10559 | 108 |
| 10585 | 72 |
| 10587 | 75 |
| 10589 | 88 |
| 10623 | 7 |
| 10625 | 69 |
| 10627 | 21 |
| 10629 | 43 |
| 10707 | 64 |
| 10709 | 248 |
| 10711 | 47 |
| 10713 | 68 |
| 10715 | 39 |
| 10717 | 45 |
| 10719 | 51 |
| 10777 | 100 |
| 10779 | 32 |
| 10781 | 22 |
| 10783 | 42 |
| 10785 | 172 |
| 10789 | 333 |
| 10823 | 76 |
| 10825 | 17 |
| 10827 | 94 |
| 10829 | 172 |
| 10961 | 113 |
| 10963 | 25 |
| 10965 | 174 |
| 10967 | 205 |
| 10969 | 15 |
| 10997 | 227 |

| Code postal | Nombre d'unités |
|-------------|-----------------|
| 10999 | 219 |
| 12043 | 240 |
| 12045 | 139 |
| 12047 | 336 |
| 12049 | 475 |
| 12051 | 418 |
| 12053 | 313 |
| 12055 | 263 |
| 12059 | 338 |
| 12099 | 106 |
| 12103 | 4 |
| 12105 | 129 |
| 12107 | 151 |
| 12109 | 185 |
| 12157 | 84 |
| 12159 | 84 |
| 12161 | 164 |
| 12163 | 198 |
| 12165 | 25 |
| 12167 | 435 |
| 12169 | 115 |
| 12203 | 44 |
| 12205 | 12 |
| 12207 | 93 |
| 12209 | 13 |
| 12247 | 115 |
| 12249 | 535 |
| 12277 | 139 |
| 12307 | 11 |
| 12347 | 42 |
| 12351 | 371 |
| 12355 | 30 |
| 12435 | 10 |
| 12439 | 25 |
| 12459 | 321 |
| 12487 | 64 |
| 12489 | 40 |
| 12529 | 54 |
| 12555 | 158 |
| 12557 | 8 |
| 12559 | 11 |
| 12623 | 28 |
| 12683 | 205 |
| 13086 | 833 |
| 13088 | 37 |
| 13089 | 8 |
| 13156 | 57 |
| 13158 | 11 |
| 13187 | 84 |
| 13189 | 38 |
| 13347 | 432 |

| Code postal | Nombre d'unités | Code postal | Nombre d'unités |
|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
| 13349 | 158 | 13587 | 25 |
| 13351 | 225 | 13591 | 49 |
| 13353 | 462 | 13595 | 106 |
| 13355 | 29 | 13597 | 59 |
| 13357 | 369 | 13599 | 20 |
| 13359 | 217 | 13629 | 60 |
| 13403 | 158 | 14052 | 30 |
| 13407 | 57 | 14059 | 29 |
| 13409 | 189 | 14109 | 12 |
| 13465 | 5 | 14163 | 12 |
| 13467 | 8 | 14165 | 9 |
| 13469 | 32 | 14167 | 18 |
| 13503 | 5 | 14193 | 17 |
| 13507 | 43 | 14195 | 20 |
| 13509 | 34 | 14467 | 7 |
| 13581 | 25 | 14471 | 17 |
| 13583 | 244 | 14473 | 67 |
| 13585 | 267 | | |

1.10.4. Hôtels en Europe

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

1.11. FACTEURS DE RISQUE, CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

1.11.1. Facteurs de risque

Les risques spécifiques à l'entreprise dont la réalisation pourrait avoir un effet significatif sur la situation financière ou sur les résultats de la société sont présentés ci-dessous. 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 la date des présentes comme susceptibles d'avoir des effets défavorables significatifs. De plus, Covivio détenant une participation significative dans la société cotée Covivio Hotels, les lecteurs sont invités à prendre connaissance de la partie dédiée aux facteurs de risques du Document d'Enregistrement Universel (URD) de cette société. Certaines spécificités concernant les risques relatifs au patrimoine résidentiel allemand détenu par Covivio Immobilien (filiale à 61.7% de Covivio) sont décrites ci-dessous.

Covivio a actualisé en 2019 sa cartographie des risques à l'échelle du Groupe, dans laquelle ont été intégrées l'ensemble des filiales

et activités, pour tenir compte de l'évolution des métiers exercés ainsi que de l'environnement. Les résultats ont été présentés et partagés avec le Comité d'Audit de Covivio en septembre 2019, puis avec le Conseil d'Administration en octobre 2019. La présentation a permis de souligner les risques majeurs et les plans d'actions à mettre en place ou à renforcer afin d'améliorer leur maîtrise ainsi que 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 précédemment.

Les tableaux ci-dessous reprennent par catégorie uniquement les risques spécifiques les plus significatifs auxquels Covivio pourrait être confronté. Pour chaque catégorie une description plus détaillée des risques figure par ordre d'importance établie en fonction de la probabilité de les voir se matérialiser et de l'ampleur estimée de leur impact.

1.11.1.1. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio

| Risques | Dispositif de maîtrise | Matérialité |
|---|--|-------------|
| RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT DANS LEQUEL OPÈRE COVIVIO | | Élevée |
| Risques liés à l'évolution du marché immobilier | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Le total des actifs de Covivio à fin 2019 (25,7 Md€) est essentiellement constitué de la valeur d'expertise des immeubles qui s'élève fin 2019 à 24 Md€ (soit plus de 93%). Ainsi, toute baisse 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 la société opère. Ils peuvent être soumis à des fluctuations, notamment en ce qui concerne les loyers et les prix de l'immobilier, en fonction de l'équilibre entre l'offre et la demande et de la conjoncture économique. Covivio pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie en matière de locations, de cessions, et d'investissements, à un moment ou à des conditions de marché favorables, et pourrait être contrainte de les différer, en raison des fluctuations auxquelles peut être soumis le marché immobilier. 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 différents de ceux de Covivio. En Europe, le volume d'investissement en immobilier a encore augmenté en 2019 pour atteindre 281 Md€ (+ 3% par rapport au record déjà historique de 2018). Notamment en raison de la présence des investisseurs étrangers en forte croissance (+ 10%). L'activité locative du Groupe est également soumise à une forte pression concurrentielle. Depuis quelques années des sociétés des conseils auprès des utilisateurs se sont développées prenant en charge la négociation et la mise en concurrence. | <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 de 98,3% à fin décembre 2019, durée ferme résiduelle ferme des baux de 7,1 ans) Le Groupe privilégie la réalisation de développements au profit de grands comptes, préloqués en majorité avant le lancement ou la livraison (le taux de précommercialisation sur les projets engagés à fin 2019 s'établit à un niveau élevé de 54%) 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 <i>Very good</i> ou LEED <i>Gold</i>) La diversification des activités en termes de produits et de géographie participe à la réduction de l'impact du risque. Covivio a mis en place une politique de partenariats long terme assortie d'une dynamique constante d'étude de projets suivis très en amont par des équipes dédiées. 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 mises en place, 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 <i>coworking</i> et de <i>coliving</i>, 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 liés à l'environnement économique ou instabilité politique | | |
| <ul style="list-style-type: none"> En cas de dégradation ou d'instabilité du contexte économique en Europe, Covivio pourrait subir une diminution de la demande pour ses projets d'immobilier d'entreprise et une diminution du taux d'occupation et des revenus locatifs, pouvant entraîner une baisse de la valorisation du patrimoine. Comme cela a pu être le cas par exemple à Barcelone en Espagne, où l'instabilité politique de 2017 a pesé à court terme sur la performance des indicateurs immobiliers hôteliers. | <ul style="list-style-type: none"> Les mesures de réduction des risques mises en place par Covivio consistent en : <ul style="list-style-type: none"> la diversification de ses activités en termes de produits et de géographie la qualité des partenariats et des locataires ; la durée résiduelle des baux élevée (7,1 années fermes à fin 2019) les 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, etc.). | |

1.11.1.2. Risques liés aux systèmes d'information et à la cybercriminalité

| Risques | Dispositif de maîtrise | Matérialité |
|---|--|-------------|
| RISQUES LIÉS AUX SYSTÈMES D'INFORMATION ET À LA CYBERCRIMINALITÉ | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Les montants de flux que la société peut être amenée à décaisser notamment lors des cessions et acquisitions, exposent Covivio plus particulièrement au risque 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 fishings, sans pour autant que la société ait subi de préjudice financier jusqu'à présent. Compte tenu de son activité résidentielle en Allemagne (plus de 45 000 locataires personnes physiques) et également d'exploitant hôtelier à travers sa filiale Covivio Hôtels, la société est particulièrement concernée en matière de gestion des données personnelles, confidentielles et bancaires de ses clients. 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>Les mesures mises en place afin de réduire ce risque sont plus amplement décrites dans le paragraphe 1.11.4.2 « Des systèmes d'information performants et sécurisés » :</p> <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 de pénétration formations et sensibilisations aux risques cyber réalisation d'une cartographie des risques cyber souscription d'une assurance cyber. <p>Covivio a également nommé en France, en Allemagne et en Italie des <i>Data Protection Officers</i>, garants de la protection des données personnelles traitées dans le Groupe (cf. paragraphe 2.6.3.1 du présent document).</p> | Élevée |

1.11.1.3. Risques juridiques

| Risques | Dispositif de maîtrise | Matérialité |
|---|--|-------------|
| RISQUES JURIDIQUES | | |
| Risques liés à l'évolution des réglementations immobilières | | |
| <ul style="list-style-type: none"> L'évolution des réglementations en matière de baux commerciaux ou d'habitation, notamment en matière de durée, d'indexation, de plafonnement des loyers serait 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 fin janvier 2020 une loi prévoyant notamment un gel et un plafonnement des loyers dans la ville pendant cinq ans. L'impact de la réglementation est estimé à environ 1% des revenus locatifs de Covivio. 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. D'autre part, 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 et les activités de foncière (activités SIIC) doivent représenter plus de 80% de son activité. Toute modification des règles fiscales (imposition, taxes) pourrait avoir un impact défavorable sur les résultats financiers. | <ul style="list-style-type: none"> Une veille réglementaire est en place pour anticiper et analyser ces risques dans un contexte 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 représente 9% des revenus totaux de Covivio. Le contexte réglementaire fiscal reste évolutif et nécessite de la part de Covivio un suivi particulièrement rigoureux et constant. | Élevée |
| Risques de fraude et de corruption (plus amplement décrit en 2.6.1) | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Covivio groupe emploie plus de 1 000 salariés en Europe et génère un cA consolidé. Il est de ce fait assujetti à la réglementation Sapin 2 visant la lutte contre la fraude et la corruption. Cette nouvelle réglementation peut de ce fait entraîner de fortes sanctions si Covivio ne répondait pas totalement aux obligations de conformité quant à la mise en place d'un dispositif anti-corruption La cartographie des risques de fraude et de corruption réalisée au sein du groupe a permis d'identifier les secteurs et activités les plus exposés. Le recours à des intermédiaires sur les activités de ventes ou les acquisitions peut exposer la société au risque de corruption passive. Les risques de fraude et de corruption pourraient avoir des conséquences d'ordre financier et réputationnel pour Covivio. | <ul style="list-style-type: none"> Covivio forme l'ensemble des collaborateurs aux risques de fraude, de malveillance et de corruption (cf. paragraphe 2.6.2.2). Covivio a mis en place des processus de paiements sécurisés ainsi que le suivi des procédures de gestion. La nomination d'un <i>Compliance Officer</i> en charge de la conformité aux réglementations liées à la fraude et la corruption (cf. paragraphe 2.6.2.2) sécurise la Société. Covivio déploie dans l'ensemble des sociétés du groupe les huit mesures de prévention des risques de corruption telles que définies par la loi Sapin 2. En sus de la mise en place d'un Code de Conduite [1] d'un régime disciplinaire [2], de plans de formation dédiés [3], d'une cartographie des risques de corruption [4] et d'un dispositif d'alerte interne [5], Covivio, porte une attention particulière à la probité de ses principaux clients et fournisseurs, en diligentant des enquêtes de probité [7] et en mettant en place un reporting comptable spécifique qui vise à détecter les principaux risques de fraude et de corruption identifiés [7]. | |
| Risques environnementaux, sanitaires et sécuritaires (plus amplement décrit en 2.3.3) | | |
| <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 l'image et à la réputation du Groupe. 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. Début 2020, l'épidémie du Coronavirus s'est développée en Europe. Pour rappel, 80% des revenus 2019 de Covivio étaient constitués de loyers fixes en Bureaux et Résidentiel : <ul style="list-style-type: none"> 57% issus de bureaux en France, en Italie et en Allemagne, loués majoritairement à des grands groupes comme Orange, Suez, Vinci, Dassault Systèmes, Thales, Telecom Italia, etc. 23% issus de résidentiel en Allemagne. Sur l'activité Hôtels, qui représentait 18% de nos revenus en 2019, la pandémie impacte directement la partie variable, qui représente 9% de nos revenus. Ces revenus variables sont principalement constitués d'hôtels loués à Accor en France (5%) et d'hôtels en murs et fonds (4%) situés en France et en Allemagne. Depuis le début d'année (au 15 mars 2020), les hôtels en murs et fonds affichent une baisse de leur RevPar de l'ordre de 11%. Les revenus fixes concernent essentiellement des baux long-terme signés dans le cadre de partenariats avec des contreparties solides, comme InterContinental, NH Hotels, B&B, etc. | <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'action associés pour anticiper les réglementations à venir. Concernant la prévention des risques sanitaires et environnementaux, la cellule environnementale de la Direction de l'Ingénierie Immobilière, en charge de ces risques, applique une politique rigoureuse, notamment en assurant le suivi des diagnostics environnementaux (plomb, amiante, pollution des sols) avec son partenaire-expert Provexi, le suivi des commissions de sécurité pour les hôtels et IGH du groupe, le suivi des certifications de performance environnementales des actifs (HQE exploitation, Breeam In Use) ainsi que des nouvelles certifications de bien-être et de connectivité des immeubles. Enfin, Covivio procède à la suppression des tours aéroréfrigérantes susceptibles d'amener un risque de Légionelle ou à la limitation de celles-ci jugées nécessaires et dont l'exploitation est alors particulièrement suivie. Les mesures de santé/sécurité préconisées par le gouvernement ont été relayées au sein des équipes fin février 2020. | Élevée |

1.1.1.4. Risques liés aux actifs immobiliers de Covivio

| | | |
|---|-------------------------|-------------|
| Risques | Dispositifs de maîtrise | Matérialité |
| RISQUES LIÉS AUX ACTIFS IMMOBILIERS DE COVIVIO | | Moyen |

Risques liés à la valorisation des actifs

Covivio comptabilise ses immeubles de placement à leur juste valeur.

- La société est donc soumise au risque de variation de la valeur d'un actif estimée par les experts, pouvant intervenir suite à un ajustement des hypothèses retenues (taux de rendement, valeur locative, taux d'occupation), et susceptible d'impacter l'actif net réévalué de Covivio.
- L'évolution rapide des modes de travail dans les entreprises pourrait entraîner une obsolescence du patrimoine et une dégradation des indicateurs opérationnels du Groupe.
- L'absence de certification ou une localisation peu attractive des immeubles, peut entraîner une perte d'attractivité du patrimoine ou des surcoûts de travaux à réaliser.
- À titre d'information, le tableau ci-dessous présente l'impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel

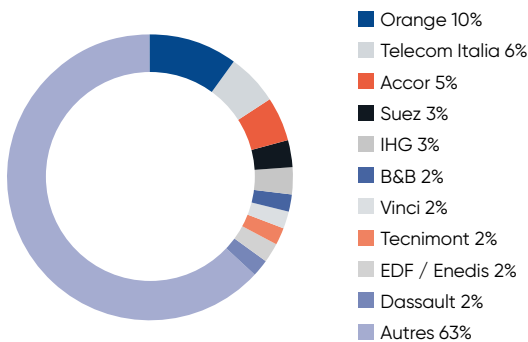
| ME | Rendement ⁽¹⁾ | Variation de valeur du patrimoine | |
|---------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| | | Taux Rendement -50 bps | Taux Rendement +50 bps |
| Bureaux France ⁽²⁾ | 5,1% | 545 | -448,1 |
| Bureaux Italie | 5,6% | 325 | -271 |
| Hôtels en Europe ⁽²⁾ | 5,3% | 535 | -438,2 |
| Residentiel Allemagne | 4,0% | 906 | -706,5 |
| TOTAL | 4,9% | 2310 | -1863,8 |

(1) Y compris actifs détenus par des sociétés mises en équivalence, hors actifs Murs & Fonds
(2) Rendement sur patrimoine en exploitation - hors droits

- Le processus d'expertise fait l'objet d'une procédure contrôlée régulièrement. La société a notamment fixé des règles de rotation d'experts très strictes.
- Par ailleurs, l'amélioration constante de la qualité du patrimoine de Covivio ainsi que la durée résiduelle ferme élevée des baux permettent d'assurer une certaine résilience de la valeur des actifs en période de crise (84% du patrimoine total de Covivio dispose d'une labélisation environnementale à fin 2019).
- Une analyse de la sensibilité des variations de taux de rendement sur la variation de valeur d'actifs figure dans la partie 3.2.2.6 du présent document. Une synthèse des méthodologies et des travaux d'expertise figure au paragraphe 1.9 du présent document.
- Enfin, une Direction de l'Innovation et une Direction Digitale ont été mises en place, afin d'anticiper et d'intégrer au cœur de la stratégie ces sujets. À titre d'exemple, Covivio a su développer une offre adaptée aux besoins des utilisateurs en matière de *coworking* et de *coliving*, mettant ainsi à leur disposition, en complément d'un lieu de vie et de travail, un ensemble de services dédiés. Cette nouvelle offre participe au renouvellement des actifs de Covivio en les intégrant dans une dynamique de changement lié à l'Innovation ainsi qu'à la Digitalisation.

Risques liés aux locataires

- Covivio a fait le choix stratégique de développer des partenariats locatifs auprès de grands comptes et de grandes entreprises. Ainsi certains locataires représentent une part importante des revenus locatifs du Groupe comme l'illustre le graphe ci-dessous.



- Covivio et ses filiales sont également soumises au risque de dégradation de la solidité financière de leurs locataires pouvant aller jusqu'à l'insolvabilité, ce qui affecterait les résultats du Groupe. En 2019, La société a été confrontée à la défaillance d'un de ses locataires (Sequana) qui a 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 a pu être conservé.

Le Groupe s'attache à diversifier son portefeuille de locataires. Ainsi, depuis plusieurs années, le poids de certains locataires grands comptes comme Orange en France, Telecom Italia en Italie et Accor pour l'activité hôtels a considérablement diminué. Le poids des 3 premiers locataires dans les revenus est passé de 41% en 2014 à 21% à fin 2019)

- 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.
- L'intériorisation de la fonction de gestion locative notamment en Allemagne permet une réactivité et une proximité avec le locataire. Les impayés des locataires (le poste charges/ créances irrécouvrables) représentent 0,6% seulement des loyers totaux à fin 2019.
- 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.

- À l'arrivée à échéance des baux existants, la société pourrait ne pas être en mesure de les renouveler à des conditions équivalentes ou dans des délais raisonnables, notamment en raison des conditions macroéconomiques et du marché immobilier.
- Covivio pourrait ne pas réussir à maintenir son taux d'occupation et ses revenus locatifs.

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 2019, la durée résiduelle ferme des baux est de 7,1 ans.

1.11.1.5. Risques liés au développement de Covivio

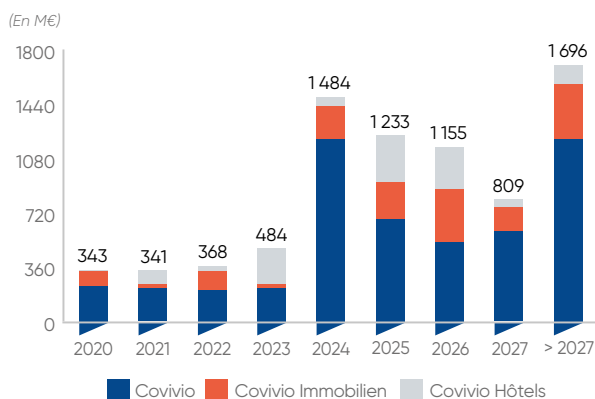
| Risques | Dispositifs de maîtrise | Matérialité |
|--|--|-------------|
| RISQUES LIÉS AU DÉVELOPPEMENT DE COVIVIO | | |
| Risques liés aux opérations de développement d'actifs immobiliers | | |
| <p>La part des activités de développement de Covivio s'est considérablement accrue ces dernières années. Le total du pipeline de développement à fin 2019 est de 8 Md€ (+ 48% sur un an) dont 2,3 Md€ de pipeline engagé. Covivo est de ce fait particulièrement exposée aux risques liés aux développements d'actifs immobiliers que sont une absence de maîtrise des délais et des budgets de construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coût de construction d'une opération supérieure 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 pré-déterminée. • Risque de commercialisation des actifs. • Impossibilité d'obtenir des financements à des conditions intéressantes. | <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, au Comité Stratégique et des Investissements et au Conseil d'Administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail. À fin 2019, le pipeline engagé est loué à 54%. • 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. • 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 développement sont réalisés chaque année et n'ont pas révélé à ce jour de dysfonctionnement. • Évoquer le ratio de fonds engagés à risque. | Moyen |
| Risques d'acquisition | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Le volume des acquisitions au cours de l'année 2019 s'est élevé à 897 M€. Également Covivio a annoncé le 13 février une offre publique d'achat sur une société cotée en Allemagne détenant 1,2 Md€ d'actifs. • Lors des acquisitions, Covivio pourrait surestimer le rendement attendu de celle-ci, qui serait alors réalisée à un prix trop élevé. • Covivio pourrait se porter acquéreur d'actifs comportant des défauts cachés, notamment en matière environnementale, ou des non-conformités non couvertes par les garanties obtenues dans le contrat d'acquisition. | <ul style="list-style-type: none"> • Des <i>due diligences</i> exhaustives 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. | |

1.11.1.6. Risques financiers

| Risques | Dispositifs de maîtrise | Matérialité |
|---------------------------|-------------------------|-------------|
| RISQUES FINANCIERS | | Moyen |

Risque de liquidité

- Covivio pourrait se trouver en risque de défaut de liquidité dans les cas où il ne parviendrait pas à mobiliser des ressources lui permettant de financer sa croissance.
- L'endettement de Covivio à fin 2019 s'élève à 6,7 Md€ en part du groupe, la société est donc exposée 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 une accélération ou un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté et, le cas échéant, la prise en possession des actifs concernés.
- 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 (LTV) reste maîtrisé à 38,3% à fin 2019, avec un objectif annoncé inférieur à 40%.
- 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 *Investment Grade* BBB+, perspective stable, de Covivio par Standard&Poors vient attester la maîtrise de ce risque.



- À fin 2019, le covenant le plus restrictif sur le niveau d'endettement est de 60%. Ainsi, la société pourrait voir baisser ses actifs de plus de 30% avant de toucher ce covenant. En ce qui concerne l'ICR (Interest Coverage Ratio) à fin 2019, il est de 573% largement supérieur au covenant limite de 200%.

Risques de taux

- Le recours à l'endettement du Groupe, dont la dette nette à fin 2019 s'élève à 6,7 Md€, l'expose au risque de variation des taux d'intérêt pouvant entraîner une augmentation significative des frais financiers si les taux venaient à fortement augmenter.
- Un coût de financement plus élevé réduirait les capacités de Covivio à financer son développement. Le taux de la dette actuelle de Covivio reste bas et s'élève à 1,55% à fin 2019. Une augmentation de 25 bps du taux de l'Eurobor trois mois aurait un impact de 0.1% sur l'EPRA *Earning* du groupe.
- 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 *swaps*. Elles ne réalisent pas d'opérations de marché dans un autre but que celui de la couverture de leur risque de taux.
- À fin 2019, la dette de Covivio est couverte à 84% avec une durée moyenne de couverture de 7,7 ans.
- Les sensibilités à une hausse de taux d'intérêt sont décrites au paragraphe 3.2.2.3 du chapitre 3.

1.11.1.7. Risques liés au défaut d'attraction et de rétention des talents

| Risques | Dispositifs de maîtrise | Matérialité |
|--|-------------------------|-------------|
| RISQUES LIÉS AU DÉFAUT D'ATTRACTION ET DE RÉTENTION DES TALENTS | | Faible |

- Covivio est une société qui repose sur un nombre limité d'équipes (<1 000) au regard de son chiffre d'affaires et de la valeur de ses actifs. Ainsi un nombre important de départs pourrait avoir des conséquences en termes d'organisation dans le groupe.
- D'autre part le secteur de l'immobilier est en forte croissance avec une concurrence accrue. Covivio pourrait être en difficulté pour conserver et recruter les talents (particulièrement les jeunes talents). Cela est d'autant plus le cas pour les équipes en Allemagne, où le pays atteint un taux de chômage historiquement bas.
- Covivio travaille activement sur :
 - l'aménagement et l'amélioration des conditions de travail des salariés notamment avec le télétravail mis en place au sein de la société, le baromètre engagement réalisé tous les deux ans auprès des collaborateurs permettant à Covivio de suivre leurs souhaits/orientations sur différents thèmes relatifs à l'entreprise et d'engager des plans d'action au niveau du groupe
 - les plans de formation proposés aux collaborateurs, la mise en place de graduate programme ainsi que du troisième plan de rétention en quatre ans
 - le lancement en 2019 de la marque employeur avec de nombreuses campagnes de communication sur les réseaux sociaux et diffusé par des ambassadeurs autres que des salariés de Covivio
 - la politique de rémunération avec un suivi rigoureux pour s'assurer de l'adéquation au marché
 - le turnover de la société de 6,2%(H/F) en 2019 présente son taux le plus bas sur ces trois dernières années.

1.11.1.8. Risques d'image et de réputation

| Risques | Dispositifs de maîtrise | Matérialité |
|--|---|-------------|
| RISQUES D'IMAGE ET DE RÉPUTATION | | Faible |
| <ul style="list-style-type: none"> L'augmentation croissante de l'utilisation des réseaux sociaux pour la diffusion de l'information expose la société à un risque d'image et de réputation. Ce risque est d'autant plus important que le groupe a fait le choix d'avoir une marque unique, en 2018. Covivio a développé depuis quelques années une activité de <i>Co-Working</i> et de <i>Co-living</i> et est ainsi en contact directement avec le client (BtoB). Comme c'est le cas également sur les hôtels gérés en exploitation ainsi qu'en Allemagne avec son patrimoine immobilier résidentiel. La marque Covivio est un atout précieux pour le groupe. Toute atteinte à celle-ci pourrait avoir des conséquences défavorables en matière concurrentielle. | <ul style="list-style-type: none"> Une veille sur les réseaux sociaux a été mise en place et permet de suivre et remonter les éventuels points de vigilance, positifs et négatifs. Le personnel travaillant en lien direct avec les clients s'applique à tenir compte de tous leurs avis et recommandations et à les traiter dans un court délai. <p>Un dispositif de gestion de crise est en place et des formations et sensibilisations ont lieu très régulièrement dessus.</p> | |

1.11.2. Politique d'assurance

1.11.2.1. 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 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.

À l'issue d'un appel d'offres pour la mise en place de nouveaux programmes d'assurances au 1^{er} janvier 2019, Covivio a revu l'ensemble des garanties et conditions financières de ses programmes d'assurances. Les assureurs de Covivio sont des assureurs de premier rang présentant tous une bonne notation de solidité financière.

1.11.2.2. Description des niveaux de couverture

1.11.2.2.1. Assurance du patrimoine immobilier

Les portefeuilles immobiliers sont assurés en valeur de reconstruction à neuf avec des extensions « pertes indirectes » et « pertes de loyers ». 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.

Covivio souscrit systématiquement, pour tous les projets immobiliers de restructuration, des garanties d'assurances légales « dommages-ouvrage » et « constructeur non-réalisateur », ainsi que des garanties « tous risques chantier », « pertes d'exploitation/de loyer » et « responsabilité civile maîtrise d'ouvrage », venant compléter l'assurance responsabilité civile du Groupe si nécessaire.

1.11.2.2.2. 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 activités de la société, ou du fait du patrimoine immobilier et de l'ensemble des équipements qui en dépendent, sont assurées dans le cadre d'un programme d'assurances spécifique apportant des montants de garanties élevés et cohérents par rapport à l'importance du patrimoine.

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

1.11.2.2.3. Assurances 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 ou de malversations, et de malveillance informatique, avec un contrat d'assurance spécifique. Compte tenu de la progression des risques cyber, Covivio a également souscrit un programme d'assurance lui permettant de bénéficier de l'ensemble des garanties aujourd'hui disponibles sur le marché de l'assurance contre les risques cyber.

Par ailleurs, en cas d'événements pouvant atteindre l'image et la réputation de Covivio, une couverture d'assurance a été souscrite lui permettant de financer l'intervention immédiate et les honoraires 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.

1.11.2.2.4. Assurance du patrimoine professionnel (bureaux, informatique, véhicules)

Le patrimoine professionnel qui comprend les murs des bureaux que la société exploite, ainsi que leur contenu et le matériel informatique, est assuré par des polices aux garanties étendues à divers événements. Un contrat spécifique au système d'information 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 couverts en tous risques par une police « flotte-auto » 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 ».

1.11.3. 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 (URD). Ce chapitre 2 constitue la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) de Covivio. Ce reporting 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 LTECV ⁽¹⁾ 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 publié par la *Task Force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD) (cf. 2.3).

Ce chapitre 2 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 impactées par l'évolution des conditions climatiques y sont détaillées par activité. 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 SASB ⁽²⁾, il fait l'objet d'une vérification par un tiers indépendant (2.8).

Les risques financiers inhérents aux effets du changement climatique semblent limités à court terme. Ils font l'objet de travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis.

Ces informations sont également contenues dans le Rapport annuel de performance durable de Covivio. (www.covivio.eu)

1.11.4. Contrôle interne, gestion des risques et conformité

1.11.4.1. Objectifs, périmètre et référentiel en matière de contrôle interne et de management des risques

1.11.4.1.1. Objectifs et limites

Pour faire face aux risques potentiels, dont ceux décrits au paragraphe 1.11, Covivio a mis en place, en France, en Allemagne et en Italie, un dispositif de contrôle interne adapté à son activité. Ce dispositif contribue à l'efficacité des activités et l'efficacité 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 de contrôle interne, 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.

1.11.4.1.2. 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 en France, en Allemagne et en Italie.

En 2019, Covivio a réalisé un nombre important d'acquisitions rentrant instantanément dans le périmètre de revue du contrôle interne.

1.11.4.1.3. 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.

1.11.4.2. Les composantes du dispositif de contrôle interne

1.11.4.2.1. 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.

1.11.4.2.1.1. 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) Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015.

(2) Sustainability Accounting Standards Board.

1.11.4.2.1.2. 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 :

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

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

La sécurité de l'infrastructure et du Système d'Informations 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 de l'Audit et du Contrôle Interne 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 les points suivants :
 - 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
 - le secours utilisateurs, en cas d'incident sur un immeuble d'exploitation entraînant une impossibilité pour les collaborateurs de travailler sur leur lieu de travail
3. des tests annuels 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 des recommandations sont en cours de déploiement pour renforcer la maîtrise du risque. À la suite de la cartographie, Covivio a souscrit une assurance cyber, plus amplement décrite dans le paragraphe 1.11.2 « Politique d'Assurance ».
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, 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 (notamment la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés), 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 en 2018, chargé de s'assurer de la Sécurité des Systèmes d'Information
8. L'élaboration en 2019 d'un PSSI : politique de Sécurité du Système d'Information.

1.11.4.2.1.3. Des procédures actualisées, validées et diffusées

Les procédures sont rédigées par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne 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, notamment les contrôles automatiques opérés par les systèmes d'informations.

Toute procédure, qu'il s'agisse d'actualisation, de nouvelle procédure, ou d'abrogation est validée par 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.

Pour renforcer leur validité et leur pertinence, toute procédure est cosignée par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, 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.

1.11.4.2.1.4. Formation des collaborateurs

La Direction de l'Audit et du Contrôle Interne 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 Éthique notamment)
- le rôle du déontologue.

En 2018-2019, ces formations ont porté plus particulièrement sur la lutte contre la fraude et la corruption, la protection des données personnelles, ainsi que sur le risque de cybercriminalité.

Par ailleurs, lors de son parcours d'intégration, tout nouveau collaborateur du Groupe rencontre la Direction de l'Audit et Contrôle Interne, qui lui présente le rôle du département et le sensibilise aux procédures de l'entreprise.

1.11.4.2.1.5. 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. Ainsi depuis début 2018, Covivio a créé une fonction Compliance Groupe s'appuyant sur des relais locaux. Celle-ci a pour mission de s'assurer de la coordination et la maîtrise des sujets pour l'ensemble du Groupe. 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 § 2.6.2 du présent document.

1.11.4.2.2. Un management des risques évolutif

1.11.4.2.2.1. Cartographie des risques

Comme évoqué dans la partie 1.11, Covivio réalise depuis plus de 10 ans des cartographies des risques lui permettant d'avoir une meilleure connaissance des risques pouvant impacter les résultats de l'entreprise, de suivre leur évolution et de renforcer leur maîtrise. Les risques significatifs sont présentés en 1.11.1.

1.11.4.2.2.2. 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 de :

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

1.11.4.2.2.3. 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.

1.11.4.2.3. 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.

1.11.4.2.3.1. Contrôle des risques sur investissements, cessions et financements

Conformément aux règles de gouvernance (cf. paragraphe 5.5 document de référence), 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.

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

1.11.4.2.3.2. Contrôle des activités récurrentes

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

Les points de contrôles des activités récurrentes portent sur les actions nécessaires pour :

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

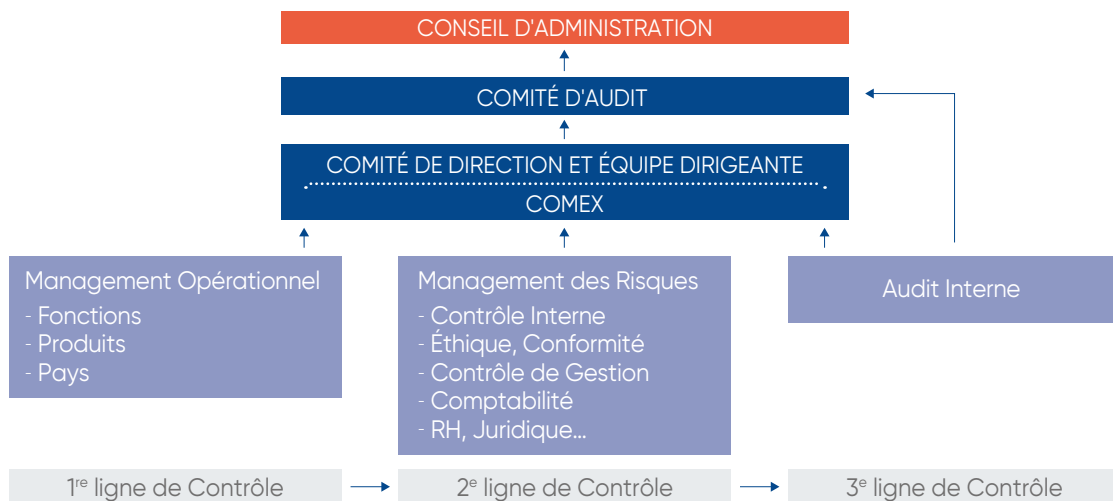
Le contrôle du respect des budgets est effectué par le Contrôle de Gestion.

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

1.11.4.2.4. Dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

1.11.4.2.4.1. Organisation du dispositif de contrôle interne et de gestion des risques

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



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.

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

1.11.4.3.1. 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.

1.11.4.3.2. Acteurs

1.11.4.3.2.1. 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.

1.11.4.3.2.2. 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.

1.11.4.3.2.3. 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.

1.11.4.3.2.4. 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 Recommendations* 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.

1.11.4.4. Perspectives 2020

En 2020, la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne s'assurera 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 des réglementations relatives à la lutte contre la fraude et la corruption (Sapin 2) et la protection des données personnelles, constitueront les principaux enjeux de l'année 2020 en matière de Compliance.

DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE



| | |
|---|-----------|
| 2.1. Edito du Directeur Général | 96 |
| 2.2. Une vision stratégique à long-terme | 97 |
| 2.2.1. Affirmer notre rôle d'opérateur immobilier responsable | 97 |
| 2.2.2. Promouvoir un modèle économique résilient | 101 |
| 2.2.3. Coconstruire la performance avec les parties prenantes | 104 |
| 2.2.4. Identifier les risques et saisir les opportunités | 107 |
| 2.2.5. Développer la RSE au cœur du modèle d'affaires | 109 |
| 2.2.6. Un plan d'action RSE européen et ambitieux | 112 |

| | | | |
|--|------------|---|------------|
| 2.3. Bâtiment durable | 118 | | |
| 2.3.1. Obsolescence des actifs/ Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales | 121 | | |
| 2.3.2. Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications) | 128 | | |
| 2.3.3. Sûreté/Sécurité environnementale/ Conformité réglementaire | 137 | | |
| 2.3.4. Un second <i>Green Bond</i> de 500 M€ émis en 2019 | 140 | | |
| 2.4. Accélérer la mutation des territoires | 144 | | |
| 2.4.1. Intégration dans la ville durable | 146 | | |
| 2.4.2. <i>Supply chain</i> responsable | 154 | | |
| 2.4.3. Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...) | 157 | | |
| 2.5. Un capital humain européen créateur de valeur | 160 | | |
| 2.5.1. Compétences/Attractivité/Diversité | 161 | | |
| 2.5.2. Autres enjeux identifiés lors de la cartographie des risques RSE | 169 | | |
| | | 2.6. Une gouvernance fondée sur l'éthique et la performance | 173 |
| | | 2.6.1. Une gouvernance efficace et adaptée à la stratégie de l'entreprise | 174 |
| | | 2.6.2. Fraude/Corruption/Éthique | 179 |
| | | 2.6.3. Protection des données <i>corporate/smart building</i> | 181 |
| | | 2.7. La performance RSE | 183 |
| | | 2.7.1. Indicateurs environnementaux | 183 |
| | | 2.7.2. Indicateurs sociaux | 209 |
| | | 2.7.3. Tableau de concordance – obligations réglementaires | 217 |
| | | 2.7.4. Index SASB – Real Estate Standard | 220 |
| | | 2.7.5. Annexe : tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards | 221 |
| | | 2.8. Vérification du tiers indépendant | 222 |
| | | 2.8.1. Vérification des informations sociales, environnementales et sociétales | 222 |
| | | 2.8.2. Vérification du tiers indépendant – Green Bond | 225 |



AVANT-PROPOS

Chaque année, le chapitre 2 du Document d'enregistrement universel (DEU) de Covivio rend fidèlement compte de la stratégie de développement durable de l'entreprise. Ce chapitre est constitutif de la **Déclaration de Performance Extra-Financière** (DPEF) issue des dispositions de l'ordonnance du 19 juillet 2017 et du décret du 9 août 2017. Cette DPEF a été préparée avec l'appui des directions fonctionnelles et opérationnelles du groupe. Elle est validée en Comité de Direction et est présentée en Conseil d'Administration. 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 ses enjeux liés au climat, répondant ainsi notamment 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).

2.1. EDITO DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Construire du bien-être et des liens durables

Le 4 décembre dernier, Covivio a affirmé publiquement sa Raison d'être, fruit d'un projet commun mené par le Conseil d'Administration et les équipes internes, à l'échelon européen. Covivio a ainsi exprimé son rôle, en tant qu'opérateur immobilier responsable et attentif à ses impacts, auprès de l'ensemble de ses parties prenantes : clients, actionnaires et partenaires financiers, équipes internes, collectivités mais aussi les générations futures et la planète.

Après l'adoption de notre identité européenne en 2018, nous avons en effet souhaité aller plus loin dans notre prise de position sur les enjeux sociaux et environnementaux. La formalisation de notre Raison d'être ne marque pas une rupture vis-à-vis des multiples actions RSE que nous conduisons déjà, mais traduit toute l'impulsion que nous entendons leur offrir. Fondée sur des objectifs concrets, notre Raison d'être porte nos valeurs et notre façon de nous réinventer chaque jour afin de créer des espaces vivants pour travailler, voyager, habiter.

Les pages qui suivent détaillent à la fois les objectifs et les réalisations conduites par le groupe dans toutes les dimensions de la RSE : résilience de nos actifs et de notre modèle d'affaires, décarbonation progressive de nos activités dans une trajectoire 2 °C, voire 1,5 °C, efficacité énergétique, sauvegarde de la biodiversité, implication dans la construction d'une ville plus inclusive.

Attendues depuis une dizaine d'années, les dispositions du « décret tertiaire », publié en juillet 2019, ont été anticipées chez Covivio avec une réduction sensible des ratios de consommation

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, 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).

d'énergie (-35% sur le portefeuille Bureaux France entre 2008 et 2019) et le choix d'un immobilier ambitieux et performant : 100% de nos actifs *core*⁽²⁾ seront certifiés⁽³⁾ d'ici fin 2020 pour les actifs de Bureaux situés en France (90,4% à fin 2019) et d'ici 2025 pour l'ensemble des portefeuilles (84% à fin 2019). Après avoir calculé en 2017/2018 notre trajectoire 2 °C 2030, conforme à l'Accord de Paris 2015 sur le climat, nous la déclinons en 2019/2020 en plan d'actions pour la décennie à venir, et travaillons à l'optimiser pour viser 1,5 °C. Calculée avec le CSTB pour nos trois métiers au niveau européen, cette trajectoire carbone a été approuvée par l'initiative internationale *Science Based Targets* (SBT) dès l'été 2018.

Depuis de nombreuses années, Covivio est reconnu comme l'un des pionniers et des leaders européens en matière de développement durable. En septembre 2019, Covivio a fait appel à l'agence spécialisée Vigeo-Eiris afin de conduire une analyse complète de ses enjeux ESG. En obtenant la meilleure note possible, A1+, Covivio se place au premier rang des opérateurs immobiliers européens et au 7^e rang mondial, tous secteurs confondus. Le succès du deuxième *green bond* que nous avons émis dans les jours suivants l'annonce de cette notation, pour un montant de 500 M€, a témoigné de la confiance des investisseurs dans la stratégie de Covivio et permet d'atteindre 14% de dette verte à fin 2019. Notre dernière obligation verte servira à financer le développement d'actifs situés dans des grandes métropoles en France et en Italie et bénéficiant de certifications environnementales avec un haut niveau de performance visé (HQE Excellent, BREEAM Excellent, LEED Platinum), voire de labels spécifiques tels que Biodiversity, Osmoz ou Wirescore.

(1) Sustainability Accounting Standards Board.

(2) Immeuble « Core » : destiné à rester durablement en portefeuille.

(3) cf. section 2.3.1.4.

Pour continuer à progresser, nous nous appuyons sur des dynamiques d'innovation menées en interne, telles que le projet collaboratif « 1001 ideas », doublement primé en 2019, ou la mise en place de groupes de travail spécifiques, en s'alliant à des associations reconnues ou l'univers des PropTech, *via* Impulse Partner notamment.

Pour renforcer nos engagements sociétaux, Covivio va créer en 2020 une Fondation qui fédèrera 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 identifié par la Fondation. En outre, afin de suivre ces engagements associés à notre Raison d'être, les challenger et les renouveler, Covivio créera également en 2020 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.

La nouvelle décennie qui s'ouvre est lourde d'enjeux (climatiques, environnementaux, sociaux...) mais aussi de promesses d'une meilleure prise en compte de l'humain et de l'environnement, pour léguer des villes et un monde plus agréable aux générations à venir.

Covivio œuvre en ce sens depuis plus de 10 années. Notre stratégie et les résultats présentés dans les pages qui suivent en attestent. Notre Raison d'être, « construire du bien-être et des liens durables », capitalise sur cette dynamique, sur nos valeurs et sur la confiance acquise auprès de nos parties prenantes. Ces liens durables sont une richesse pour nos équipes, qui animent cette Raison d'Être au quotidien.

Christophe Kullmann

Directeur Général

Avec un patrimoine qui dépasse 24 Md€ (16 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 technique, 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

Le plan stratégique de Covivio est fondé sur 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, et une approche *client-centric* visant à anticiper les besoins des clients, les évolutions des marchés et les 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, coworking, coliving, télétravail et travail « nomade », nouveaux concepts hôteliers « comme à la maison », etc. En plaçant l'humain et 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 notre rôle d'opérateur immobilier responsable

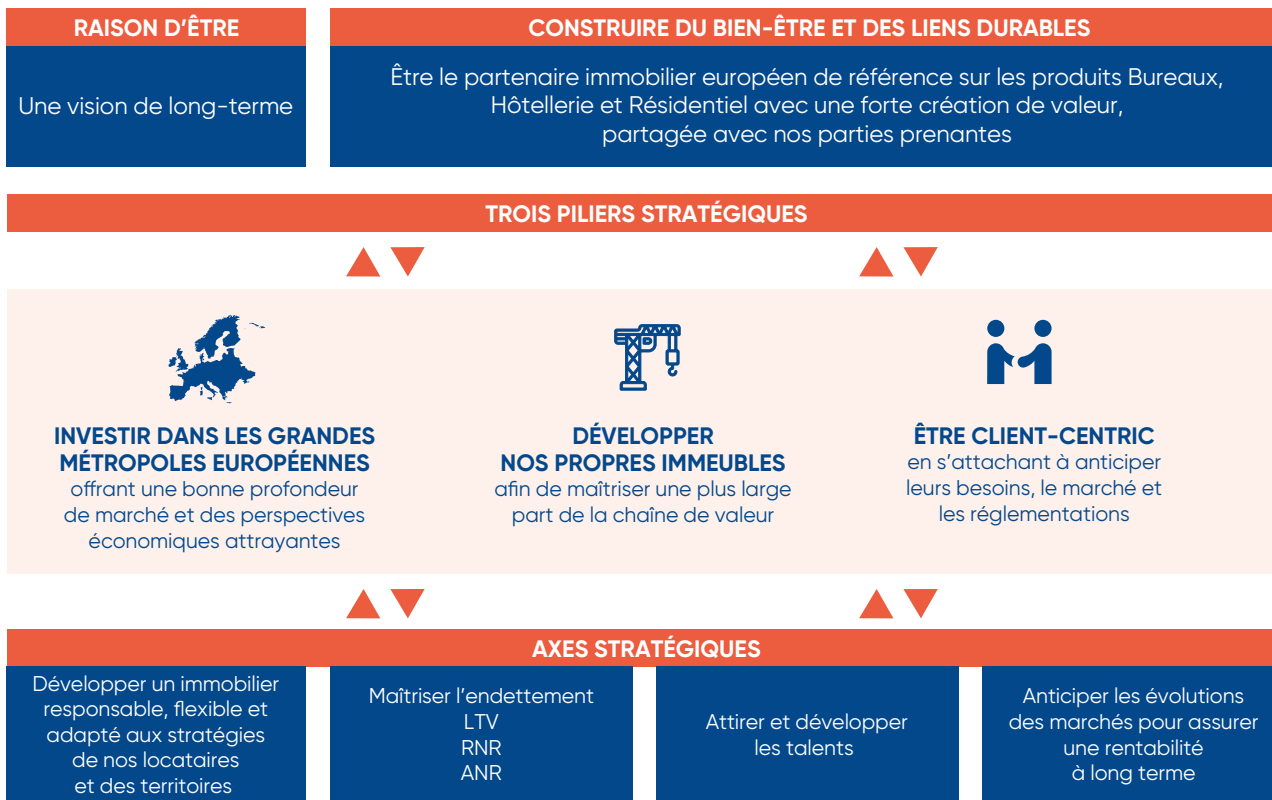
Covivio a bâti sa réussite en s'imposant comme le partenaire de confiance privilégié de grands comptes qu'elle accompagne dans leurs stratégies immobilières. Outre l'achat de portefeuilles d'immeubles auprès d'acteurs majeurs (Orange, Telecom Italia, EDF, AccorHotels...), dans le cadre d'opérations d'externalisation (« *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 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 la société.

La Raison d'être de Covivio prend un certain nombre d'engagements chiffrés par l'adoption d'un manifeste (paragraphe 1.3.2.). Pour Covivio, formaliser sa Raison d'être a été l'occasion d'affirmer ses ambitions auprès de ses parties prenantes assorties d'objectifs concrets. A ce stade, il n'a pas été identifié d'avantage à l'intégrer dans les statuts, en souhaitant par conséquent prendre le temps de la réflexion avant d'envisager cette possibilité.

La vision à long terme de Covivio se nourrit de la mission que le groupe s'est fixée : capitaliser sur un savoir-faire fort 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

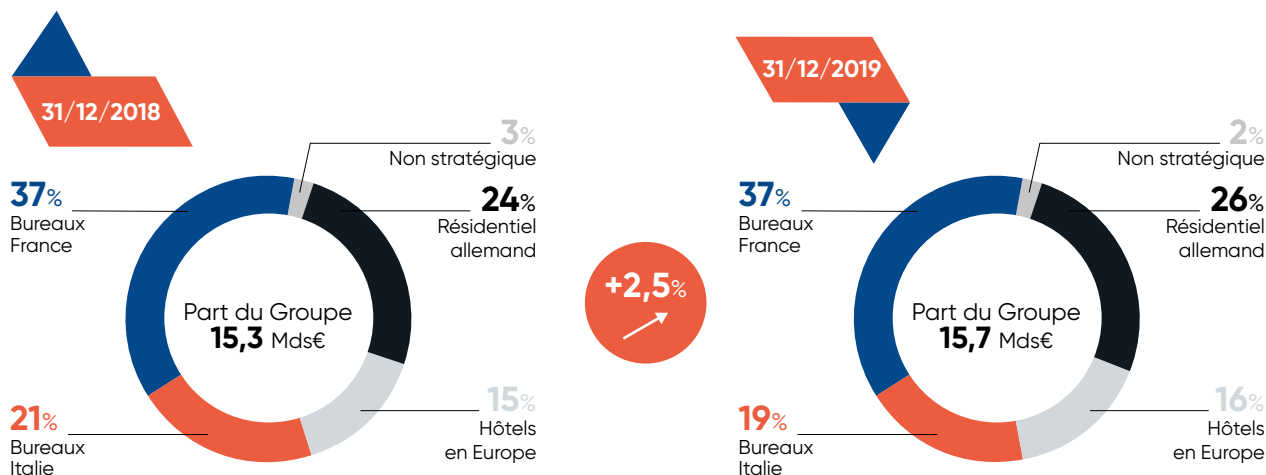


2.2.1.1. Covivio : trois activités, 12 pays européens

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 et en Italie, marchés matures 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 produits s'accompagne d'une diversification de l'offre : en Bureaux, développement d'une solution innovante de coworking, sous la marque Wellio, en Résidentiel, déploiement d'une solution de co-living et en hôtellerie (2.3.1.2), 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



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 et climatiques, 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 de façon à 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 devenu impératif de limiter les émissions de gaz à effet de serre et les facteurs concourant l'augmentation des températures extérieures (installation d'équipements rejetant du chaud en extérieur...). Par leurs implications croisées, le volet social est indissociable du volet environnemental. La ville doit donc 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. Concentrant des enjeux majeurs sur les plans sociaux, économiques et environnementaux, la ville doit intégrer l'évolution des modes de vie et des aspirations des habitants pour améliorer leur cadre de vie, l'accès à l'éducation, la culture, l'hygiène et la santé.

Propriétaire de portefeuilles d'actifs immobiliers édifiés en ville et acteur de la reconstruction de la ville sur la ville, Covivio s'attache à lutter contre l'étalement urbain et à limiter l'artificialisation des sols, en réfléchissant aux conditions de mise en œuvre d'un objectif « zéro artificialisation nette ». Acteur des grandes transitions environnementales, sociales et technologiques, Covivio conçoit et gère ses immeubles comme de véritables leviers en faveur d'une ville plus résiliente et inclusive. Des immeubles intégrés à un écosystème urbain tant sur les plans

climatique, culturel, sociétal qu'en matière de connectivité, mobilité, biodiversité... autant de travaux et de projets conduits le plus souvent en lien 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 évoqués précédemment, 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 : COP (*Communication On Progress*), Documents de Référence, Rapports Développement Durable et bien sûr dans le cadre de la présente Déclaration de Performance Extra-Financière. 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. La COP 2019 de Covivio permet notamment de mettre en avant les interconnexions existantes entre les 17 ODD et les 10 principes du Pacte Mondial au regard de ses activités. Elle est disponible sur le site dédié de l'ONU ainsi que sur le site Internet de Covivio⁽²⁾.



L'analyse, conduite en interne en 2017 et complétée en 2018, a permis d'aboutir à une matrice faisant ressortir huit ODD majeurs pour Covivio, compte tenu des cibles qu'ils visent :



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, d'une part sur les portefeuilles d'immeubles développés et détenus par Covivio, et d'autre part sur le périmètre « corporate » de l'entreprise, vis-à-vis de l'interne, 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>



L'APPROPRIATION DES 8 ODD MAJEURS PAR COVIVIO

3 – Bonne santé/bien-être : délivrer aux occupants des immeubles de Covivio comme à ses propres salariés, des locaux privilégiant le confort et l'agrément de vie en s'appuyant notamment sur des choix de matériaux, d'aménagement et d'optimisation des surfaces, qui ont un impact positif sur le bien-être, la capacité de travail, l'attractivité des talents et finalement la santé.

Exemple de cible : 3.9 – D'ici à 2030, réduire nettement le nombre de décès et de maladies dus à des substances chimiques dangereuses, à la pollution et à la contamination de l'air, de l'eau et du sol. (2.3.3.3)

7 – Énergie propre et d'un coût abordable : mener une politique ambitieuse de réduction des consommations d'énergie (certifications des immeubles, contrats d'électricité verte, etc.) et participer à des groupes de travail pour intégrer progressivement dans les immeubles des solutions concrètes aux défis liés à la transition énergétique.

Exemple de cible : 7.2 – D'ici à 2030, accroître nettement la part de l'énergie renouvelable. (2.3.2.3.3)

8 – Travail décent et croissance économique : participer au dynamisme et à l'essor économique des territoires en soutenant plusieurs milliers d'emplois, en Europe au travers de ses différents métiers.

Exemple de cible : 8.5 – D'ici à 2030, parvenir au plein-emploi productif et garantir à toutes les femmes et à tous les hommes, y compris les jeunes et les personnes handicapées, un travail décent et un salaire égal pour un travail de valeur égale. (2.5.1.4)

9 – Industrie, innovation et infrastructure : s'inscrire dans une logique de ville plus durable et résiliente, en concevant et rénovant ses immeubles de la manière la plus circulaire et socialement acceptable possible, tout en prenant en compte l'environnement et les parties prenantes et en soutenant l'innovation au sein de la chaîne de valeur.

Exemple de cible : 9.1 – Mettre en place une infrastructure de qualité, fiable, durable et résiliente, y compris une infrastructure régionale et transfrontière, pour favoriser le développement économique et le bien-être de l'être humain, en mettant l'accent sur un accès universel, à un coût abordable et dans des conditions d'équité. (2.3.1)

11 – Villes et communautés durables : créer un immobilier responsable et promouvoir une ville plus résiliente et inclusive en étant acteur de la construction et de la croissance de grandes métropoles européennes.

Exemple de cible : 11.6 – D'ici à 2030, réduire l'impact environnemental négatif des villes par habitant, y compris en accordant une attention particulière à la qualité de l'air et à la gestion, notamment municipale, des déchets. (2.3.2)

12 – Consommation et production responsables : s'engager, via les activités de développement et de gestion d'actifs, ainsi que via la chaîne fournisseurs, à produire et consommer de manière responsable.

Exemple de cible : 12.6 – Encourager les entreprises, en particulier les grandes et les transnationales, à adopter des pratiques viables et à intégrer dans les rapports qu'elles établissent des informations sur la viabilité. (2.4.2.1)

13 – Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques : adopter une vision globale pour réduire l'empreinte carbone et celle des immeubles, à chaque stade de leur cycle de vie.

Exemple de cible : 13.2 – Incorporer des mesures relatives aux changements climatiques dans les politiques, les stratégies et la planification nationales. (2.3.3.1)

15 – Vie terrestre : s'engager en faveur de la lutte contre l'étalement urbain, la préservation de la biodiversité, l'émergence de l'économie circulaire, etc., en s'appuyant sur un plan d'action partagé à l'échelle européenne.

Exemple de cible : 15.5 – Prendre d'urgence des mesures énergiques pour réduire la dégradation du milieu naturel, mettre un terme à l'appauvrissement de la biodiversité et, d'ici à 2020, protéger les espèces menacées et prévenir leur extinction. (2.4.1.4)

Les pages qui suivent montrent comment les actions conduites par Covivio contribuent positivement à ces huit ODD ainsi qu'aux neuf autres avec des impacts variables.

2.2.1.4. L'innovation, accélérateur de savoir-faire au service de la création de valeur

Depuis sa création au début des années 2000, Covivio est reconnu pour sa capacité d'innovation, laquelle a tenu une place importante dans sa réussite économique : innovation dans les concepts de produits nouveaux et dans sa capacité à coconstruire avec ses parties prenantes de nouvelles solutions sur les plans immobiliers, technologiques, financiers ainsi qu'en termes de produits et services.

Dans le domaine de la RSE, cette innovation est permanente avec régulièrement l'émergence de nouvelles problématiques et la nécessité de trouver des solutions ou services nouveaux. En outre, dans l'exercice de ses métiers comme dans la vie de ses immeubles, Covivio déploie une stratégie digitale européenne (2.6.3.1) destinée notamment à optimiser la satisfaction des locataires (2.4.3.2) ainsi que la qualité de gestion et l'adaptabilité de ses immeubles.

Plus généralement, la stratégie innovation de Covivio, initiée en 2016, s'articule autour de trois axes spécifiques qui sont détaillés ci-après.

2.2.1.4.1. Miser sur l'innovation ouverte

Covivio collabore avec les start-ups pour identifier les solutions de demain et cela en testant pour ensuite déployer de nouveaux produits ou services prometteurs. Partenaire de l'accélérateur Impulse Partners, Covivio vise le renforcement de la culture de l'innovation, l'encouragement de tests pour l'amélioration continue des process internes et des offres, des produits et des services dédiés aux clients.

Par ailleurs, et à l'échelle européenne :

- Covivio a investi dans un fond de PropTech allemand (PropTech 1 Ventures*) permettant d'étudier des opportunités d'investissements directs dans des start-up qui viendront nourrir et soutenir notre stratégie d'innovation ;
- les pays dans lesquels Covivio est fortement implanté développent également des partenariats spécifiques avec des organismes de recherches tels que la fondation *Politecnico di Milano* en Italie. Cette dernière, associée à Covivio et à d'autres entreprises du secteur, développe des programmes de

recherche axés sur des sujets tels que l'efficacité énergétique des immeubles, le recours au numérique (BIM, objets connectés...) ou encore la mobilité.

2.2.1.4.2. Être en appui aux directions opérationnelles pour la mise en œuvre d'innovations concrètes

En appui et en coordination avec les directions opérationnelles (Développement, Relation clients, Développement durable, Digital, Systèmes d'information...), l'une des missions de la direction de l'innovation est de promouvoir la mise en œuvre d'innovations qui permettent d'améliorer la gestion des bâtiments, de réduire l'empreinte carbone du groupe ou encore de générer de nouvelles sources de revenus grâce à aux technologies qui transforment le secteur immobilier. À ce titre, il revient notamment à la direction de l'innovation :

- d'organiser et de diffuser une veille sectorielle européenne destinée à identifier les solutions et services de demain
- d'impulser des tests grandeur nature, en y associant les directions opérationnelles, destinés à anticiper les évolutions des attentes des clients.

2.2.1.4.3. Développer, à l'échelle européenne, une culture interne de l'innovation

Fin 2018, Covivio a lancé une démarche d'innovation collaborative nommée « 1001 ideas » où chaque collaborateur a eu l'opportunité de proposer ses idées sur l'entreprise de demain à travers une plateforme web collaborative, autour de quatre thématiques : « Mieux satisfaire les clients », « Europe : comment mieux travailler ensemble ? », « Qualité de vie au travail » et une rubrique plus ouverte « What else ? ». À l'issue d'une consultation de deux mois et après la participation de près de 500 collaborateurs, les idées ont été récoltées et analysées afin d'évaluer leur mise en œuvre. Aujourd'hui, 50% d'entre elles sont déployées ou en cours de développement au sein du groupe. Fin 2019, cette démarche « 1001 ideas » a été doublement récompensée :

- Trophée Innov'Acteurs dans la catégorie « Innovation interculturelle », prix argent ;
- Trophée « Innovation Team Best Practices 2019 » dans la catégorie « Stratégie de l'innovation », décerné par Le Club de Paris des directeurs de l'innovation.

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.

Avec une **durée résiduelle moyenne des baux de 7,2 ans**, Covivio offre une visibilité forte sur la pérennité de ses revenus.

Cette stratégie a permis depuis de nombreuses années une prise en compte rapide des défis liés à la RSE et à la définition de plans d'action cohérents conjuguant nativement durabilité et rentabilité.

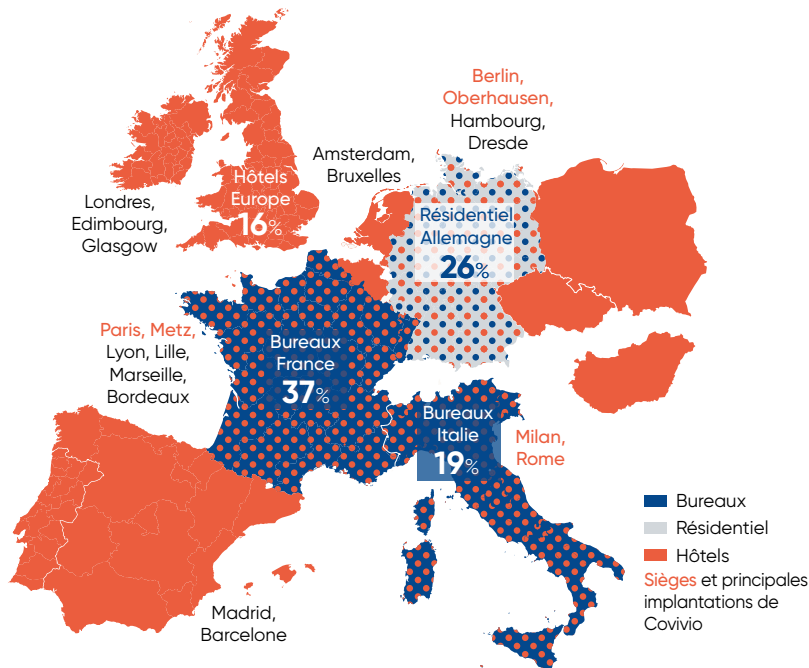
Le chapitre 3 du présent document présente de façon complète et transparente le détail de la situation économique et patrimoniale de l'entreprise.

* <https://proptech1.ventures/>

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 trois marchés où le groupe possède déjà une taille significative et continue de se développer.

Avec 900 M€ d'acquisitions et 1,2Md€ de cessions en 2019, Covivio a continué à recentrer son activité sur les actifs *core* situés dans les grandes métropoles européennes. En outre, grâce à l'acquisition d'importants portefeuilles hôteliers, Covivio a continué à étendre sa présence européenne à de nouveaux pays dynamiques offrant des perspectives de croissance tels que la Pologne, l'Irlande ou encore la République Tchèque.

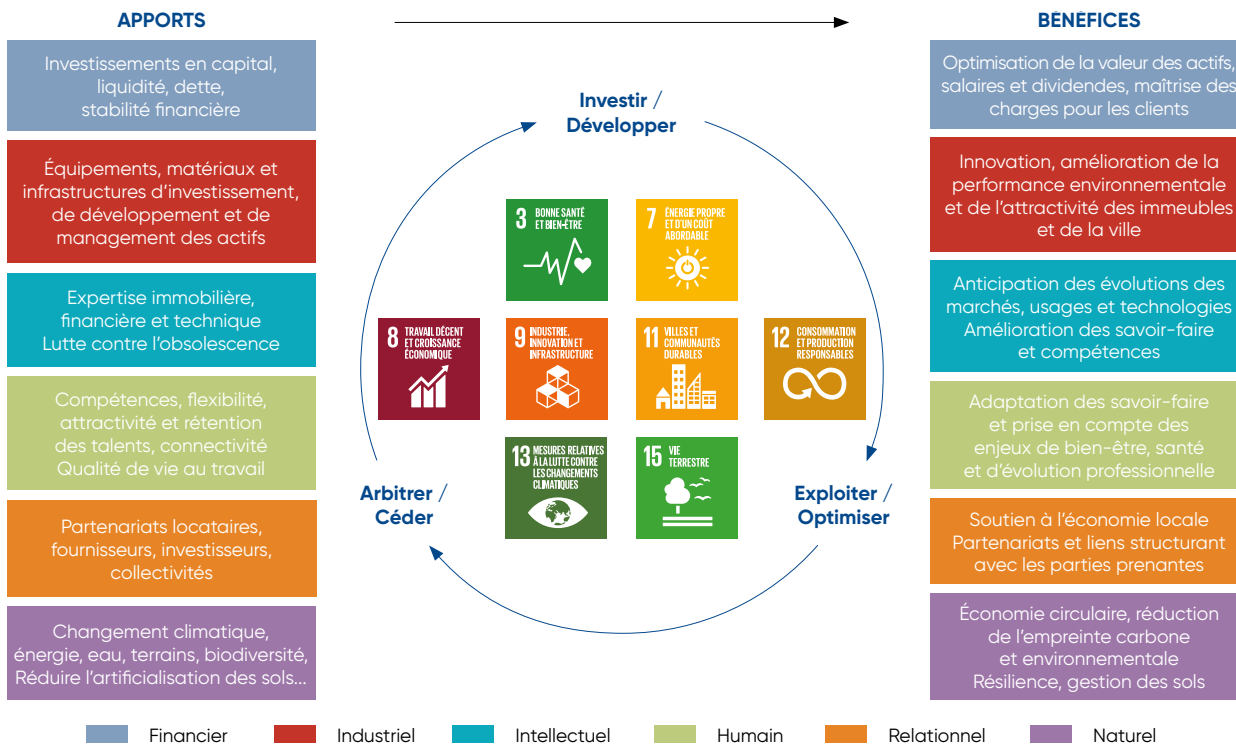


2.2.2.2. Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur

Le modèle d'affaires de Covivio est créateur de valeur à chaque stade du cycle immobilier : développement, gestion, arbitrage. Profitable à ses parties prenantes, cette création de valeur est responsable et s'inscrit dans la durée. L'illustration ci-après présente le modèle de Covivio de manière synthétique. Elle utilise

les six capitaux de la grille d'analyse de l'*Integrated Reporting* <IR> (IIRC ⁽¹⁾) (financier, humain...) dont elle reprend le code couleurs. Au cœur du modèle d'affaires de Covivio, on retrouve les huit Objectifs Développement Durable de l'ONU particulièrement mis en avant dans le cadre de ses activités (2.2.1.3).

Le modèle d'affaires de Covivio



Les indicateurs financiers et extra-financiers présentés dans le Document d'enregistrement universel 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.

(1) International Integrated Reporting Council (IIRC).

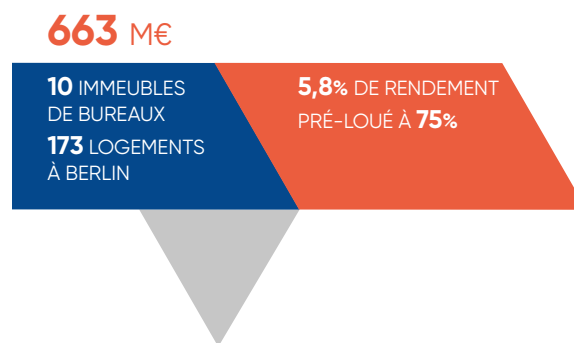
2.2.2.3. Des cash-flows sécurisés sur le long-terme

Avec un taux d'occupation moyen de 98,2% à l'échelle du groupe, dont 100% sur son activité Hôtels, Covivio déploie une stratégie d'investissements qui privilégie les actifs mono locataires (loués à un seul utilisateur). La durée ferme résiduelle des baux étant de 7,2 ans en moyenne à fin 2019, Covivio bénéficie d'une excellente visibilité sur ses cash-flows à venir, quasiment sans vacance structurelle ni impayés.

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

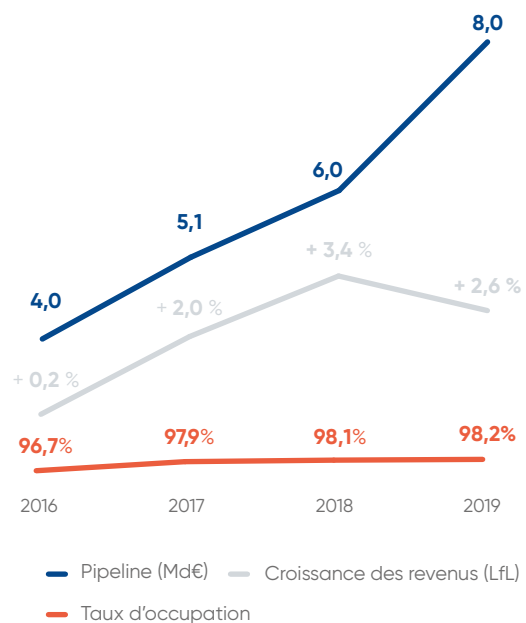
niveau de services et la satisfaction des locataires. Pour assurer des cash-flows dans la durée, Covivio s'attache à développer un immobilier environnementalement performant, adaptable et innovant. Lorsqu'un immeuble vient à se libérer, Covivio le restructure pour le remettre au niveau des meilleurs standards internationaux, permettant ainsi d'en maximiser sa valeur d'usage et financière. La sécurisation des cash-flows de Covivio sur le long terme passe également par la constitution d'un **pipeline de plus de 8 Md€** (dont 6,6 Md€ Part du groupe), qui va soutenir son développement européen au cours des prochaines années.

■ 2020, une année record de livraison à venir



Dans un environnement de taux d'intérêts bas, les rendements proposés par l'immobilier continuent d'attirer des flux de capitaux importants. Avec un rendement de l'ordre de 5% bruts depuis plusieurs années, l'action Covivio conserve une forte attractivité. Elle profite en outre d'un niveau de confiance élevé de la part des clients-locataires, grands comptes, banques et actionnaires.

La notation financière attribuée à Covivio par l'agence Standard & Poor's, BBB, perspective positive, salue la qualité du patrimoine, la solidité des cash-flows et du bilan. Les succès rencontrés par les *Green Bonds* émis en 2016 (500 M€) et 2019 (500 M€) ou les augmentations de capital (400 M€ en 2017 pour Covivio – 300 M€ en 2018 pour Covivio Hotels – 316 M€ en 2019 pour Covivio) en sont autant d'illustrations.



2.2.2.3.1. 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 survalueur de l'immeuble, dite **valeur verte**, qui n'est pas isolée aujourd'hui par les experts en évaluation immobilière.

Pour l'entreprise locataire, les gains en termes de confort, de bien-être et de santé de ses salariés se traduisent par une réduction des arrêts de travail (matériaux sains, qualité de l'air intérieur, etc.) 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 ⁽¹⁾ au sein d'un groupe de travail (VIBEO) afin d'analyser la corrélation entre la productivité et des thèmes comme la biophilie, les nouveaux aménagements des locaux, l'art et l'architecture, etc. En outre, 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). Il collabore notamment avec l'association Orée à différents travaux et publications sur ce sujet.

2.2.3. Coconstruire la performance avec les parties prenantes

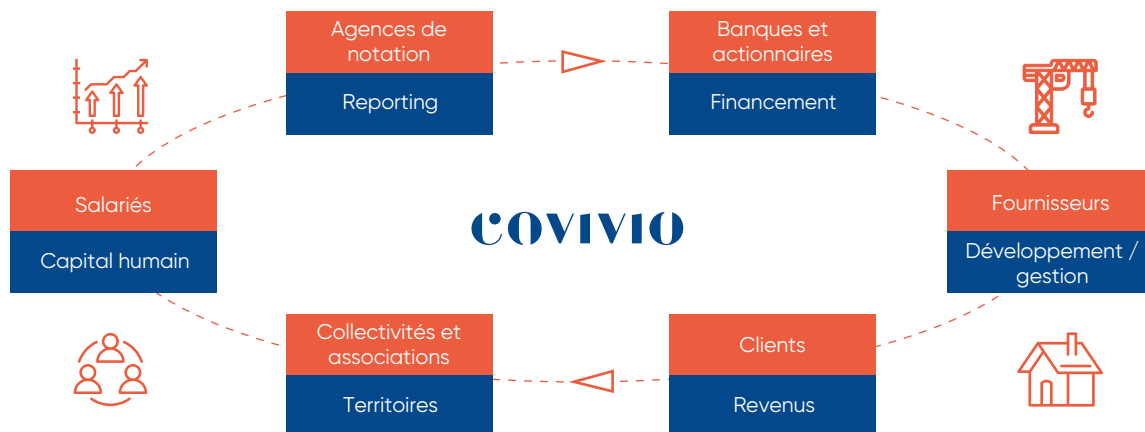
Pour atteindre des hauts niveaux de performances financières et extra-financières, Covivio est à l'écoute de ses parties prenantes et travaille en étroite collaboration avec elles afin de coconstruire les solutions immobilières les plus adaptées. Covivio a ainsi réalisé, dès 2012, une analyse de matérialité, régulièrement mise à jour depuis. Cette démarche s'appuie sur une bonne connaissance de ses parties prenantes et des défis qui s'imposent à chacun.

2.2.3.1. Covivio au cœur de la filière

Le secteur du bâtiment et de l'immobilier croise des métiers et des expertises extrêmement divers, ce qui contribue à l'enrichissement 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



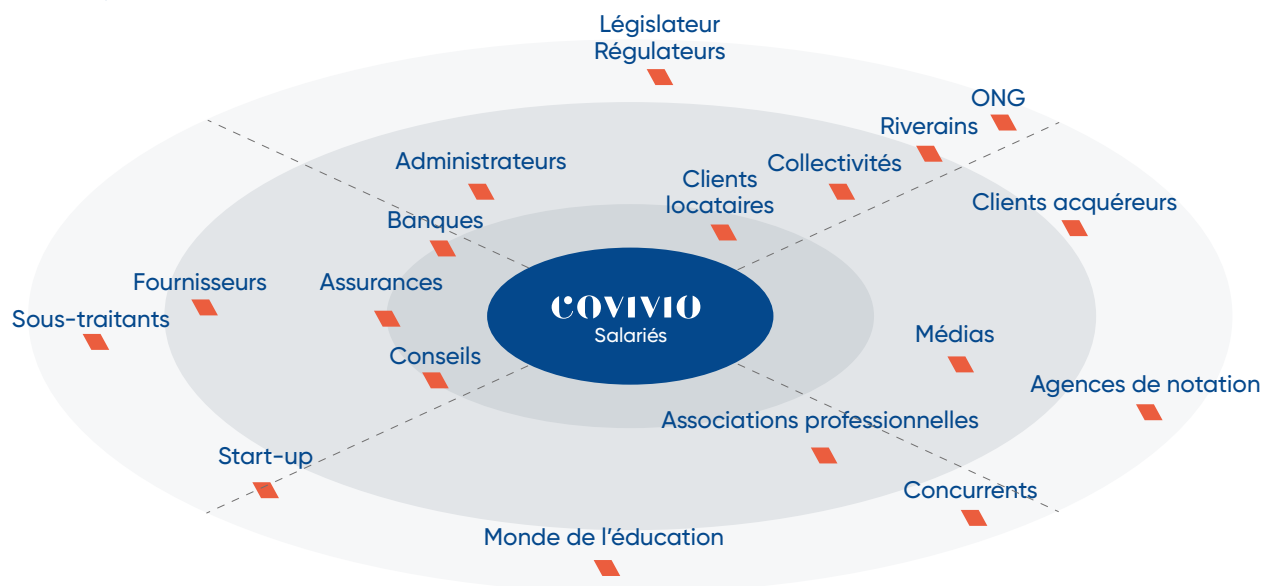
(1) BNP Paribas RE, Bolloré Logistics Services, Bouygues Construction EDF, Engie, Gécina, Ivanohé Cambridge, Saint-Gobain, Sanofi, Sercib...

2.2.3.2. Répondre aux attentes des parties prenantes (GRI 102-40 ; GRI 102-42 ; GRI 102-43 ; GRI 102-44)

La prise en compte des attentes des parties prenantes du groupe a été formalisée par une cartographie de celles-ci et la réalisation d'une matrice de matérialité dès 2010.

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.

■ 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 en 2020 un Comité des parties prenantes. Celui-ci permettra de renforcer la démarche de coopération et de proposer une offre de solutions immobilières et de services toujours plus adaptée aux évolutions des besoins et impératifs du marché.

■ Des modes de communication adaptés

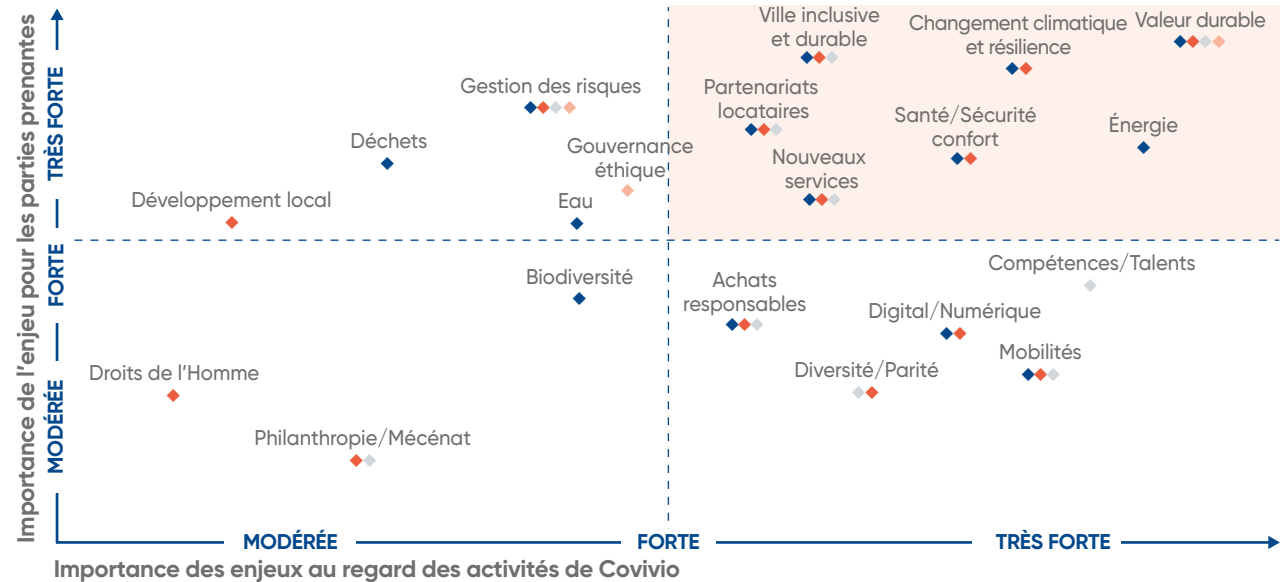
| Principales parties prenantes | Attentes des parties prenantes | Mode de communication | Chapitre |
|-------------------------------|---|--|----------|
| Clients | Co-construction de solutions innovantes « sur mesure » afin d'accompagner au mieux la stratégie immobilière de chacun | Comités de partenariat 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 et Rapport développement 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 et de l'IIRC. Elle trouve un nouvel écho dans le cadre de la DPEF.

■ Matrice de matérialité de Covivio



- E** ◆ Environnement / Bâtiment Durable (cf. chapitre 2.3)
- S** ◆ Sociétal (cf. chapitre 2.4)
- S** ◆ 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... 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. Elle est donc nettement plus étendue que ce qui est attendu selon le cadre défini par le SASB (2.7.4).

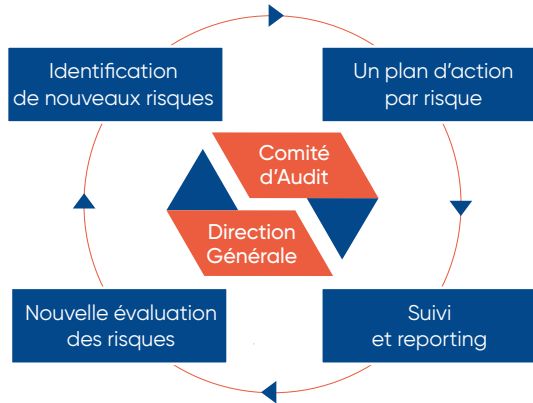
S'agissant des Droits de l'Homme, rappelons que Covivio est signataire du Pacte Mondial (GC Advanced) et s'engage à respecter les 10 Principes du Pacte Mondial et applique les Huit Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du

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 seront bientôt portés via une Fondation que le Groupe a pour projet de créer en 2020. La correspondance entre les enjeux désignés dans cette matrice et la nomenclature GRI Standards est détaillée en annexe, chapitre 2.7.5.

2.2.4. Identifier les risques et saisir les opportunités

Le chapitre 1.11 du présent Document d'enregistrement universel 2019 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 (1.10).

■ Parcours de suivi des risques



L'obsolescence des immeubles ou encore la continuité de l'entreprise en situation exceptionnelle (cyber sécurité, incendie, pandémie...) comptent parmi les risques RSE identifiés. Les plans d'action associés sont suivis périodiquement par la Direction Générale et le Comité d'Audit.

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 cartographie spécifique concernant les risques RSE a été conduite en interne chez Covivio en 2018.

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 EY 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.

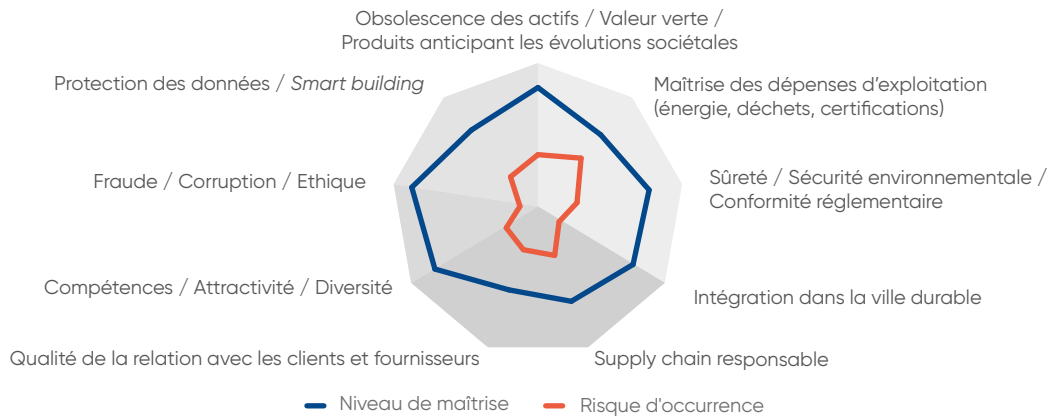
Cette cartographie a fait l'objet d'une validation en Comité de Direction et d'une information du Conseil d'Administration lors de sa réunion du 21 novembre 2018. N'ayant pas révélé de défauts majeurs de maîtrise des risques inhérents, l'étude n'a pas donné lieu à de mesures correctives immédiates. Conformément aux prescriptions de la DPEF, chaque risque fait l'objet d'un entretien spécifique de l'organisme tiers indépendant dans le cadre de sa vérification annuelle avec les collaborateurs les plus concernés par le risque.

2.2.4.2. Liste et description des principaux risques et opportunités RSE

L'étude de cartographie des risques a fait ressortir 9 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 (2.5.1.)
- fraude/corruption/éthique (2.6.1.)
- protection des données/Smart building (2.6.2.).

■ 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. Les enjeux de résilience et le risque climatique sont intégrés dans plusieurs de ces risques. 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. Elaborée 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 (1.3.2).

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

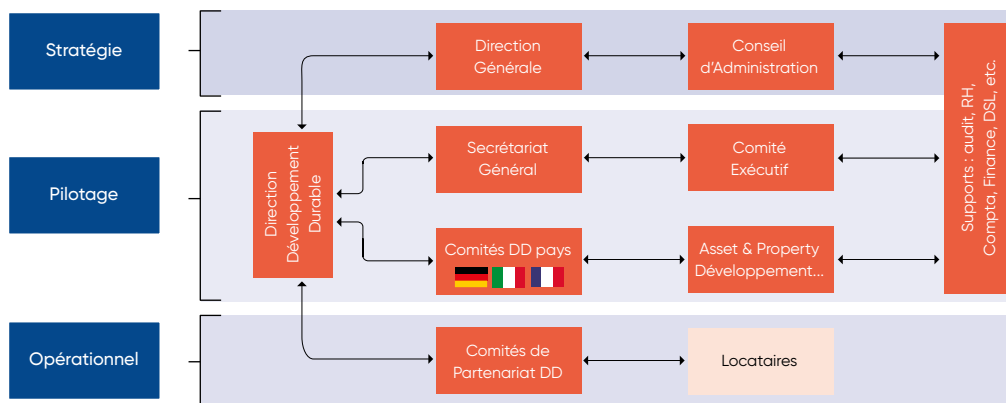
La Direction du Développement Durable propose et coordonne les initiatives au sein des différentes activités du groupe, avec l'appui de la Direction Générale et toute l'attention du Conseil d'Administration. Transverse à l'ensemble des activités du groupe, cette équipe dédiée fournit une expertise technique 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, 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. Afin de décliner la stratégie au niveau opérationnel, le Directeur Développement Durable anime un réseau de près de trente acteurs relais au sein du groupe. Il organise ou participe notamment à des réunions métiers avec les opérationnels, en France, en Allemagne et en Italie et participe également aux **Comités développement durable italien et allemand** qui impulsent et relaient les initiatives RSE au niveau local.

Dans le cadre des annexes environnementales, le Directeur du Développement Durable 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.

■ 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 CRESO⁽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 le référentiel *GRI Standards*. La seconde vérification porte sur les *Green Bonds* : allocation des fonds, respect des critères de sélection des actifs, suivi de la performance environnementale... Le présent document de Covivio reproduit les deux lettres d'assurance 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) offrent un autre exemple de valorisation de cette politique et de ses résultats. Covivio est notamment sélectionné dans les indices DJSI World et Europe, Euronext









Environment CDP, Ethibel Sustainability Index, FTSE4Good, Gaïa de Ethifinance, MSCI (note AA), STOXX Europe Sustainability et Global ESG Impact, Vigeo-Eiris 20 France, 120 Europe, 120 Eurozone, 120 Monde. 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 2018. Enfin, Covivio a de nouveau reçu en 2019 deux EPRA Gold Awards pour son reporting financier d'une part et extra-financier d'autre part.

2.2.5.4.1. Covivio obtient la meilleure note (A1+) au Corporate Rating de Vigeo-Eiris

Au terme de sa notation sollicitée de durabilité (Sustainability Rating) sollicitée auprès de Vigeo-Eiris, Covivio a obtenu la note maximale de A1+. Vigeo-Eiris, qui s'est rapprochée de 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* avec la meilleure note obtenue par une entreprise du secteur « Services financiers – Immobilier Europe » et la 7^e en Europe et au monde tous secteurs confondus.

(1) CRESO : Construction and Real Estate Sector Disclosures.

■ Évolution des notations extra-financières 2018-2019

| | | 2018 | | 2019 |
|---|--|----------------------------|----|--|
|  | VIGEO-EIRIS Première notation ESG sollicitée en 2019 | | | A1+ Rang secteur : 1/84 Monde : 7/4869 |
|  | Carbon Disclosure Project Participation depuis 2012 | A | ▲ | A- |
|  | ISS-ESG Prime depuis 2015 | C | ▼ | C+ |
|  | GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Green Star depuis 2013 | 86/100 (Bureaux France) | NA | 80/100 (Groupe) |
|  | DJSI Indice World depuis 2013, Indice Europe depuis 2016 | 62/100 | ▼ | 68/100 |
|  | Gaïa RATING Dans l'indice depuis 2013 | 83/100 | ▼ | 90/100 Rang : 2/230 |
|  | Ecovadis 1 ^{ère} participation en 2018 | 78/100 | ▼ | 81/100 Top 5 % |
|  | | AA | ▶ | AA |

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 2019, conformément au cadre de la DPEF. Les 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 |
| | | | | 100% |
| | | | | 80% |
| | | | 100% | |
| | | Développer et réhabiliter des actifs à hauteur de : | 66% | |
| | | | 100% | |
| | | N/A | | |
| | | Garantir le bien-être des clients | Développer des actifs labellisés en matière de bien-être | 100% R |
| | 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 | -15% |
| | | | 2008 / 2020 : -40% - Objectif : 295 kWh/m ² SHON/an | 2010 / 2030 : -50% |
| | | | 2015 / 2020 : -15% - Objectif : 165 kWh/m ² GLA/an | 2015 / 2030 : -30% |
| | | | Objectif : 194 kWh/m ² Nütz/an | 2017/2025 : -15% |
| | | | 2008 / 2020 : -40% - Objectif : 415 kWh/m ² /an | 2010 / 2030 : -50% (hôtels) |
| | | | Réduire les émissions de CO₂ : | 2010/2030 : -34% R |
| | | | Objectif : 20 Kgeq CO ₂ /m ² SHON/an | 2008/2020 : -20% |
| Objectif : 20,5 Kgeq CO ₂ /m ² GLA/an | | | 2015/2020 : -50% | |
| Objectif : 29 Kgeq CO ₂ /m ² Nütz/an | | 2017/2025 : -15% | | |
| Objectif : 33,6 Kgeq CO ₂ /m ² /an | | 2008/2020 : -40% | | |
| 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 | 2020/2030 : -15% | | |
| | Réduire la production de déchets et promouvoir le recyclage sur 100% du parc et 100% des chantiers de développements et restructurations | 100% | | |

◆ Challenge ◆◆ Objectif en cours d'atteinte ◆◆◆ Objectif atteint ou dépassé

| | PÉRIMÈTRE | ÉCHÉANCE | RÉALISATIONS 2019 | AVANCEMENT | CHAPITRE |
|--|------------------------|-------------|--|------------|-----------|
| | Parc européen core | 2025 | • 83,8% d'immeubles verts à fin 2019 | ◆◆ | |
| | Bureaux France | 2020 | • 90,4% d'immeubles core verts à fin 2019 (contre 84,4% en 2018) | ◆◆ | |
| | Bureaux Italie | 2022 | • 72,5% d'immeubles verts à fin 2019 (contre 67,1% en 2018) | ◆◆ | 2.3.1.3.1 |
| | Résidentiel Allemagne | 2020 | • 100% d'immeubles certifiés HQE Exploitation dès la fin 2019 | ◆◆◆ | |
| | Hôtels Europe | 2020 | • 56,8% d'immeubles verts à fin 2019 (contre 51,5% en 2018) | ◆◆ | |
| | Parc tertiaire | 2025 | • 100% des immeubles livrés en 2019 ont bénéficié d'une certification HQE ou BREEAM ou LEED : 8 actifs verts livrés, soit 45 600 m ² et 682 chambres | ◆◆◆ | 2.3.1.3.2 |
| | Résidentiel Allemagne | 2025 | • Réalisation d'un premier pilote sur une opération de développement de 106 logements à Berlin (certification HQE) | ◆◆ | 2.3.1.3.3 |
| | 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 FitWel suite à la rénovation de Art & Co. (Paris). Sa politique de labellisation "bien-être" sera décidée sur la base de cette expérimentation. | ◆◆ | 2.3.1.3.4 |
| | Groupe | 2020 / 2030 | • 321 kWh/m ² en 2019 | | |
| | Bureaux France | 2030 | • 303 kWh/m ² en 2019 -35% par rapport à 2008 | ◆◆ | |
| | Bureaux Italie | 2030 | • 131 kWh/m ² en 2019 -33% par rapport à 2015 | ◆◆◆ | 2.3.2.2 |
| | Résidentiel Allemagne | 2025 | • 225 kWh/m ² en 2019 -1,3% par rapport à 2017 | ◆◆ | |
| | Hôtels Europe | 2030 | • 369 kWh/m ² en 2019 -46,5% par rapport à 2008 | ◆◆◆ | |
| | Groupe | 2030 | • Trajectoire carbone (Scope 1, 2, 3) approuvée par l'initiative SBT : -34% d'ici 2030 par rapport à 2010 | ◆◆ | |
| | Bureaux France | 2020 | • 13,8 kgeqCO ₂ /m ² en 2019 -45% par rapport à 2008 | ◆◆◆ | |
| | Bureaux Italie | 2020 | • 12,8 kgeqCO ₂ /m ² en 2019 -69% par rapport à 2015 | ◆◆◆ | 2.3.2.3 |
| | Résidentiel Allemagne* | 2025 | • 31,4 kgeqCO ₂ /m ² en 2019 -8,2% par rapport à 2017 | ◆◆◆ | |
| | Hôtels Europe | 2020 | • 34,5 kgeqCO ₂ /m ² en 2019 -39,5% par rapport à 2008 | ◆◆ | |
| | Bureaux France | 2025 | • 0,4 m ³ /m ² en 2019 -4,8% par rapport à 2008 | ◆◆◆ | |
| | Bureaux Italie | 2025 | • 0,71 m ³ /m ² en 2019 -23,7% par rapport à 2015 | ◆◆◆ | 2.3.2.4 |
| | Résidentiel Allemagne* | 2025 | • 1,87 m ³ /m ² en 2019 +43% par rapport à 2015 (évolution du panel représentatif) | ◆◆ | |
| | Hôtels Europe | 2025 | • 1,5 m ³ /m ² en 2019 -34,8% par rapport à 2008 | ◆◆◆ | |
| | Groupe | 2030 | • 71% sur les immeubles en gestion directe bénéficiant d'un reporting déchets. 15 kg/m ² /an en 2019 | | 2.3.2.5 |
| | Groupe | Permanent | • 100% des actifs sont équipés de systèmes de collecte sélective de déchet | ◆◆◆ | |

* Panel représentatif.  Objectif lié à la raison d'être de Covivio (1.3.2).
◆◆◆ Nouvel objectif à partir de 2020.

| FAMILLE DE RISQUE | RISQUE | ENGAGEMENT | OBJECTIFS | |
|--|---|--|---|-----|
| BÂTIMENT DURABLE | AXE 1 : REDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PARC, MAINTENIR SON ATTRACTIVITE ET PRESERVER SA VALEUR | | | |
| 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 |
| | | Améliorer l'accessibilité   | 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 CITÉ, 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 | |
| | | Faire de chaque site un levier de biodiversité  | 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 | |
| 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% | | | |



Challenge



Objectif en cours d'atteinte












Objectif atteint ou dépassé

| PÉRIMÈTRE | | ÉCHÉANCE | RÉALISATIONS 2019 | AVANCEMENT | CHAPITRE |
|----------------|-----------|----------|---|------------|-----------|
| 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 |
| Bureaux France | 2020 | | <ul style="list-style-type: none"> Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration 83,3% (en valeur PdG) des bureaux sont accessibles à fin 2018 | ◆◆◆ | 2.4.15.2 |
| Bureaux Italie | 2020 | | <ul style="list-style-type: none"> Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration 99,5% (en valeur PdG) des bureaux directement gérés par Covivio en Italie sont accessibles à fin 2018 | ◆◆◆ | |
| 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 | ◆◆ | 2.4.2.1 |
| 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. | ◆◆◆ | 2.4.1.1 |
| Groupe | Permanent | | <ul style="list-style-type: none"> Etudes de satisfaction réalisées en France et en Italie : taux de satisfaction moyen supérieur à 90% Engagement à traiter toute demande clients sous 24h | ◆◆ | 2.4.3.1 |
| Groupe | Permanent | | <ul style="list-style-type: none"> Développement de nouveaux concepts de services : 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 réalisée en 2018 15 100 emplois soutenus | ◆◆◆ | 2.4.1.2.1 |
| | | | <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 dès 2020 qui rassemblera équipes, actionnaires, clients, fournisseurs, urbanistes... | ◆◆ | 2.4.1.3.1 |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> Adhésion aux principes et valeurs du Pacte Mondial de l'ONU : Trophée de la meilleure COP 2016 (France), publication de la première COP Groupe niveau GC Advanced dès 2018 Création d'une Fondation en 2020 qui fédérera l'ensemble de nos actions en faveur de l'égalité des chances et de la préservation de l'environnement | ◆◆◆ | 2.2.1.4 |
| 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"> 230 000 m² 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"> 98,7% (en valeur) du patrimoine situés à moins de 10 minutes à pied des transports en commun : 100% Bureaux France core / 98,3% Bureaux Italie / 96,5% Hôtels Europe / 98,% Résidentiel Allemagne (panel représentatif) | ◆◆◆ | 2.4.1.5.1 |

* Panel représentatif.

Ⓡ Objectif lié à la raison d'être de Covivio (1.3.2).

◆◆◆ Nouvel objectif à partir de 2020.

| FAMILLE DE RISQUE | RISQUE | ENGAGEMENT | OBJECTIFS |
|---|---|--|--|
| SOCIAL | AXE 3 : ENRICHIR, PAR DES POLITIQUES INNOVANTES, LES COMPÉTENCES DES COLLABORATEURS, LEUR MOBILITÉ, LEUR DIVERSITÉ, LEUR CAPACITÉ D'ADAPTATION POUR RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTES 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  |
| | | 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 |
| GOVERNANCE | AXE 4 : GARANTIR UN CADRE ÉTHIQUE ET TRANSPARENT ASSURANT DES PRATIQUES EXEMPLAIRES À TOUS LES ÉCHELONS DE L'ENTREPRISE | | |
| | Fraude / Corruption / Éthique | Conduire une gouvernance performante   | Optimiser la performance du Conseil d'Administration |
| | | | Rester leader en matière de transparence dans le reporting de nos activités |
| | | Promouvoir les valeurs éthiques  | 40% de femmes siégeant au Conseil d'Administration |
| | | | 45% de membres indépendants siégeant au Conseil d'Administration |
| | Gouvernance efficace et attentive à l'éthique | Protection des données / Smart Building  | 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  | | | |
| 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 | | ÉCHÉANCE | RÉALISATIONS 2019 | AVANCEMENT | CHAPITRE |
|-----------|---------|-----------|--|------------|-----------|
| | Groupe | Permanent | <ul style="list-style-type: none"> 994 salariés (51% de femmes et 49% d'hommes) dont 91% en CDI Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes | | 2.5.1.2 |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> Programme ex-aequo : sensibilisation des collaborateurs au sujet de l'égalité hommes/femmes, programme de mentoring bénéficiant à 19 françaises, Italiennes et allemandes. | | 2.5.1.4 |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> Accord Qualité de Vie au Travail en France, mise en place du télétravail | | 2.5.2.1 |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> Enquête de satisfaction des collaborateurs réalisées en 2019 à l'échelle du Groupe | | 2.5.1 |
| | Groupe | 2020 | <ul style="list-style-type: none"> Réalisation d'une première étude d'empreinte carbone corporate au niveau Groupe dès 2017 2,88 kgeqCO₂/salarié en 2018 | | 2.5.2.3.1 |
| | Groupe | Permanent | <ul style="list-style-type: none"> Nombreuses actions mises en œuvre : semaine du développement durable, visites de sites remarquables, organisation de green meetings | | 2.5.2.3.3 |
| | Groupe | Permanent | <ul style="list-style-type: none"> Implication de collaborateurs dans différentes actions : Palladio, Article.1, Passerelle... Dès 2020, 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 | | 2.6.1.2.3 |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> Observation des meilleurs référentiels internationaux : EPRA, Afep-MEDEF, GRI, SASB... | | 2.6.1.1 |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> 40% de femmes au Conseil d'Administration depuis 2017 | | 2.6.1.2.2 |
| | 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"> "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... | | 2.4.1.3 |
| | Groupe | Permanent | <ul style="list-style-type: none"> Riverside à Toulouse, premier immeuble labellisé R2S en France 3 immeubles Wellio certifiés Wiredscore, au 31/12/2019, 3 immeubles labellisés et plusieurs en cours de labellisation R2S ou WiredScore | | 2.6.3.1 |
| | Groupe | 2022 | <ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un système de Supervision sur des bâtiments tertiaire core en gestion directe 2029 / 2020 : 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 (1.3.2).

Nouvel objectif à partir de 2020.

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). Enfin, cette section couvre un troisième risque qui concerne la dimension sûreté et sécurité environnementale, et notamment la conformité réglementaire vis-à-vis de l'amiante, la légionelle, 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 d'actifs tertiaires (Bureaux en France et en Italie, Hôtels en Europe) et résidentiels (essentiellement en Allemagne). Au 31 décembre 2019, la valeur des actifs détenus par Covivio s'élève à 24 Md€ (16 Md€ en part du groupe). Le Groupe alimente sa croissance par une politique active de rotation du patrimoine, avec 1,5 Md€ d'investissements (dont 900 M€ d'acquisitions) et 1,2 Md€ de cessions en 2019, ainsi que par un pipeline de nouvelles

opérations atteignant 8 Md€ à fin 2019 (6,6 Md€ en PdG), dont 2,2 Md€ (1,8 Md€ en PdG) sont déjà engagés. Ce pipeline est détaillé dans le tableau ci-après. 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.

■ Une adaptation continue du patrimoine (en part du groupe)

| | Nombre de projets | | Surfaces ⁽¹⁾ (m ²) | | Prélocation | | Coût de revient ⁽²⁾ | | Rendement cible ⁽³⁾ | |
|-------------------|-------------------|------|--|---|-------------|------|--------------------------------|----------|--------------------------------|------|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| Pipeline européen | | | | | | | | | | |
| Projets engagés | 22* | 23* | 312 127 m ² & 790 chambres | 403 070 m ² & 108 chambres | 64%* | 54%* | 1 252 M€ | 1 794 M€ | 6,1% | 5,9% |
| Projets maîtrisés | 17* | 29* | 796 800 m ² | 898 800 m ² | NA | | 3,0 Md€ | 4,8 Md€ | | |

* Hors résidentiel allemand.

(1) Surfaces en 100%.

(2) Y compris foncier et coûts de portage.

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

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. Pour cela, Covivio s'est fixé des objectifs ambitieux et a mis en place des plans d'actions cohérents avec ses activités en Europe qui tiennent 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).

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.
- 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.

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. | Construction : <ul style="list-style-type: none"> Perte d'actifs Coûts de réparation ou remplacement Retards de construction Exploitation : <ul style="list-style-type: none"> Perte d'actifs Perte de valeur Interruption d'activité | Adaptation progressive du patrimoine | Reporting sur les risques environnementaux Part des actifs certifiés |
| | Blocage de transport. | | Études de résiliences ciblées | |
| Variations de températures : • Vague de chaleur • Vague de froid | Difficultés d'approvisionnement en eau et énergie. | Construction : <ul style="list-style-type: none"> Dimensionnement des installations chaud/froid Coûts supplémentaires Exploitation : <ul style="list-style-type: none"> Augmentation des coûts opérationnels Baisse du taux d'occupation Baisse de loyer | Choix de localisation Arbitrage | Consommation énergétique Émissions de CO ₂ |
| | Perte de confort thermique. | | Analyse du dimensionnement des équipements/ installations | |
| Augmentation des températures | Risque pour la santé des locataires. | Exploitation : <ul style="list-style-type: none"> Coûts opérationnels | Chartes Biodiversité Label BiodiverCity | Consommation énergétique Émissions de CO ₂ |
| | Destruction d'espaces verts. | | Objectif espaces verts | |
| Montée des eaux | Submersion d'actifs | Exploitation : <ul style="list-style-type: none"> Perte d'actifs Interruption d'activité | Arbitrage Choix de localisation | Étude submersion du patrimoine/statistiques |
| | | | Études résilience 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 : <ul style="list-style-type: none"> Augmentation des coûts Exploitation : <ul style="list-style-type: none"> Augmentation des coûts | Politique de construction bas carbone | Pourcentage de bâtiments verts |
| | | | Calcul de l'impact CO ₂ des choix de matériaux | |
| Évolutions réglementaires | Risque de non-conformité | Exploitation : <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> Augmentation des coûts d'exploitation Baisse de la liquidité | Politique de restructuration | Pourcentage de bâtiments verts |
| Ralentissement économique | Baisse de pouvoir d'achat | Exploitation : <ul style="list-style-type: none"> Incapacité à payer les loyers | Politique de diversification | Revenus par activité/ par pays... |
| Demande de bâtiments responsables | Risques réputationnels | Exploitation : <ul style="list-style-type: none"> Perte d'attractivité des actifs | Certification des bâtiments | Pourcentage de bâtiments verts |

Les labels et certifications obtenus par Covivio représentent des opportunités de moyen terme en rendant Covivio plus compétitif et attractif dans un marché confronté au changement climatique. 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.

Une cartographie des risques RSE conduite par la Direction du Développement durable en coordination avec la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne, validée par le Comité de Direction, a permis d'identifier les risques inhérents et résiduels portant sur les activités de Covivio.

Parmi les risques identifiés, les risques « Obsolescence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales », « Maîtrise des dépenses d'exploitation » et « Sûreté/Sécurité environnementale/Conformité réglementaire » portent sur des risques climatiques. Les plans de gestion de ces risques sont précisés dans leurs sections respectives.

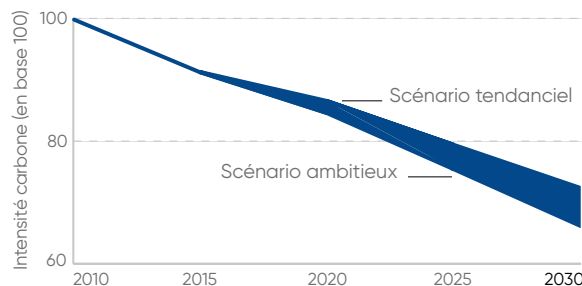
Indicateurs et objectifs

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) : 321 kWh/m² en 2019 - Objectif - 15% d'ici 2030 (vs 2020)
- émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité (2.3.2.2) : 26,7 kgCO₂/m² en 2019 - Objectif - 34% d'ici 2030 (vs 2010)
- verdissement du portefeuille européen (2.3.1.3) : 84% d'immeubles verts au 31/12/2019 - 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.

Trajectoire 2030 du poids carbone moyen d'un m² (construction + restructuration + exploitation) (Synthèse des différentes activités de Covivio en Europe)



DES OBJECTIFS CLIMAT SALUÉS PAR L'INITIATIVE SBT

En 2018, l'initiative *Science Based Targets* (SBTi) a approuvé les objectifs 2030 de réduction des émissions de gaz à effet de serre de Covivio, en ligne avec un « scénario 2 °C » de l'Accord de Paris. L'initiative *Science Based Targets* 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*). Elle évalue et vérifie les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre des entreprises, afin de s'assurer que ceux-ci s'inscrivent dans un « scénario 2 °C ».

Empreinte carbone de l'activité

La priorité de la stratégie climat de Covivio consiste à réduire son empreinte carbone résiduelle et celle de ses locataires dans le respect du « scénario 2 °C ». Des outils ont été développés 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 outils intègrent différents stades du cycle de vie : construction (impact du choix des matériaux, etc.), exploitation... ont été développés pour les gestionnaires d'actif et la Direction Technique à cet effet. Cette stratégie sera, le moment venu, complétée par une réflexion sur la neutralité carbone.

Au terme de travaux engagés avec le CSTB dès 2017, Covivio a calculé 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).

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 sept 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 au mètre carré.

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 mètre carré directement géré par Covivio (Scopes 1 et 2) d'ici 2030 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.

■ Indicateurs clés de performance relatifs au bâtiment durable (au 31/12/2019)

RISQUE « OBSOLESCENCE DES ACTIFS / VALEUR VERTE / PRODUITS ANTICIPANT LES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES »

90,4%
DE BUREAUX VERTS
EN FRANCE

72,5%
DE BUREAUX VERTS
EN ITALIE

100%
D'ACTIFS RÉSIDENTIELS
CERTIFIÉS SUR L'EXPLOITATION

56,8%
D'HÔTELS VERTS
EN EUROPE

RISQUE « MAÎTRISE DES DÉPENSES D'EXPLOITATION »

321 kWh/m²
INTENSITÉ ÉNERGIE
MOYENNE

26,7 kgeqCO₂/m²
INTENSITÉ CARBONE
MOYENNE

100%
DES ACTIFS BÉNÉFICIENT
D'UNE COLLECTE SÉLECTIVE

RISQUE « SÛRETÉ / SÉCURITÉ ENVIRONNEMENTALE / CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE »

100%
DES ACTIFS TERTIAIRES BÉNÉFICIENT 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 grâce à 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 (2.4.1.5.1) 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 (2.4.1.4). Éco-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 spécifiques 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, 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. Renforcer la satisfaction des clients

L'écoute régulière de nos clients *via* des enquêtes thématiques permet de faire ressortir des tendances de marché ainsi que de nouveaux besoins. En 2019, 1 300 de nos clients présents dans une douzaine d'immeubles ont été sollicités pour donner leurs avis et exprimer leurs attentes. Suite à cette enquête, l'offre de services dans les immeubles Covivio a ainsi été adaptée pour tenir compte des thématiques exprimées dont :

- les sujets de confort et de certifications environnementales
- les services disponibles dans les immeubles : accueil & conciergerie, restauration...
- les enjeux liés à l'accessibilité des immeubles en lien avec les transports publics
- la digitalisation des bâtiments.

En lien avec l'ensemble de ces demandes, c'est l'ensemble de la politique servicielle de Covivio qui est repensée selon les codes du service et du confort que l'on trouve dans le secteur hôtelier : immeubles dotés d'un service de conciergerie, d'espaces bien-être, de multi-types de lieux et de concepts de restauration... Au cours des années 2020 et 2021, plusieurs bâtiments emblématiques du portefeuille immobilier Covivio seront rénovés ou livrés selon ces nouveaux standards de services. Entre autres :

- en 2020, Carré Suffren à Paris (25 000 m²) avec une offre de services entièrement repensée
- en 2021, Silex2 à Lyon (31 000 m²), une nouvelle tour dans le quartier d'affaires de La Part Dieu. Ce bâtiment bénéficiera de plusieurs espaces de restauration, d'une offre flexible Wellio, des espaces de loisirs et arborés.

2.3.1.2. 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 de nombreuses 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.

Les espaces Covivio sont conçus pour améliorer l'expérience des utilisateurs, offrir une importante flexibilité et anticiper l'évolution du bâti afin de faire face à d'autres usages. Cette dynamique s'appuie sur six valeurs qui traduisent et incarnent la culture client de Covivio : l'agilité, la réactivité, l'anticipation, l'expertise 360°, la transparence et la proximité ; ces valeurs caractérisent l'offre de Covivio dans ses trois domaines d'activité : Bureaux, Résidentiel, Hôtels.

2.3.1.2.1. Le *coworking*, pour travailler autrement

L'innovation, *via* son offre de solutions immobilières que Covivio co-construit avec ses parties prenantes, participe à la lutte contre l'obsolescence, la défense des valeurs, ou encore l'amélioration de l'efficacité et de la sécurité des produits. Les espaces de *pro-working* Wellio, marque développée par Covivio dans ses immeubles, offrent à des entreprises de toutes tailles la possibilité de bénéficier d'un nombre de postes de travail adapté à leurs besoins, dans des espaces collectifs ou privatisés, avec une grande flexibilité en termes de durée d'occupation,

de surfaces, de nombre de bureaux et de salles de réunion, de services, etc. En cohérence avec la stratégie du Groupe, les espaces Wellio sont aménagés dans des immeubles neufs ou restructurés de Covivio répondant aux meilleurs standards internationaux, notamment en termes de bien-être et de respect de l'environnement. Les utilisateurs de ces nouveaux services sont à la fois de nouveaux clients de Covivio et des grands comptes locataires de surfaces dans un immeuble où ils apprécient de pouvoir bénéficier d'une certaine souplesse dans leur occupation (accueil/regroupement d'une équipe travaillant en mode projet, mutualisation de services et salles de réunion, etc.).

L'ACCÉLÉRATION DU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE BUREAUX FLEXIBLES, WELLIO

S'adressant tant à de grandes sociétés qu'à des entreprises de taille moyenne, toutes désireuses de pouvoir disposer de lieux de travail qui répondent aux besoins actuels de leurs salariés, l'offre Wellio rassemble aujourd'hui 5 sites pour un total de 15 200 m² (1 site à Marseille, 1 site à Bordeaux, 3 sites à Paris). Le taux d'occupation bureaux des sites ouverts depuis plus d'un an atteint déjà 99%. D'ici à 2022, près de 30 000 nouveaux mètres carrés verront le jour à Paris, Lyon et Milan. Ce dernier espace sera le premier espace Wellio situé hors de France, dans un immeuble emblématique du portefeuille italien, faisant l'objet d'une certification LEED Gold.

2.3.1.2.2. Le *coliving*, pour habiter autrement

Afin d'accompagner les nouveaux modes de vie, 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. L'objectif est de créer un lieu convivial pour accueillir des étudiants ou des jeunes salariés, cherchant à s'installer pour une période donnée tout en leur offrant la possibilité de rencontrer d'autres personnes de tous horizons. Privilégiant les quartiers dynamiques possédant une bonne desserte de transports en commun, Covivio Immobilier gère désormais 200 chambres sous la marque *Covivio to Share*. L'objectif est de mettre en place un système de location en ligne pour la réservation et le paiement des chambres. Nouvelle manière d'envisager le logement dans les métropoles où émergent de nouveaux besoins, ce concept est créateur de valeur pour le patrimoine de Covivio et favorise un esprit de communauté qui répond à des enjeux sociaux forts.

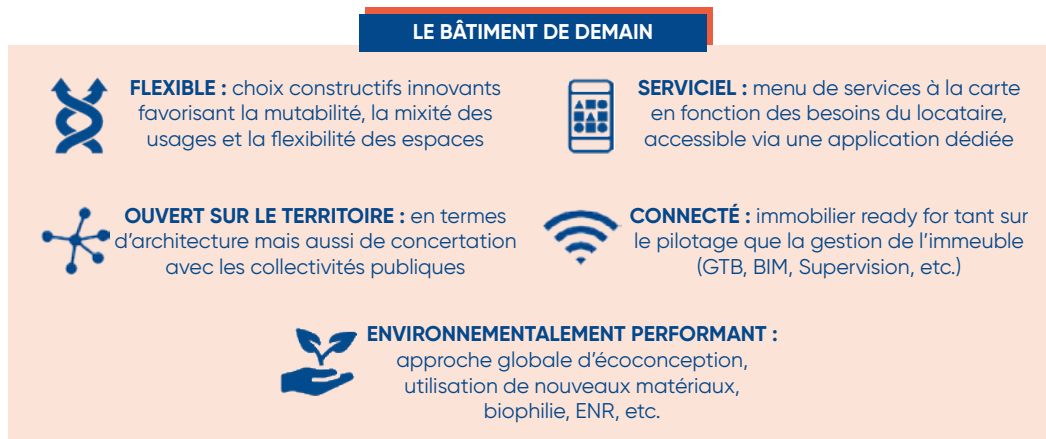
2.3.1.2.3. De nouveaux concepts, pour voyager autrement

Dans le domaine de l'hôtellerie, Covivio noue des partenariats avec des enseignes permettant de développer des concepts à la fois innovants et répondant à une nouvelle façon de voyager. En inaugurant par exemple le premier hôtel MEININGER en France en novembre 2019, Covivio renforce son partenariat initié dès 2014 avec l'enseigne allemande. MEININGER se différencie par un produit hôtelier hybride qui allie les services et le confort d'un hôtel économique aux meilleurs standards internationaux. Pour son premier établissement français, l'accent a été mis sur la conception d'un lieu de vie dynamique et respectueux de l'environnement, s'intégrant totalement dans son quartier. Dans le cadre de la démarche « un immeuble, une œuvre », Covivio, partie prenante active de ce programme, a sélectionné l'œuvre « Parure infinie » créée par Jules Levasseur. Enfin, en lien avec les ambitions RSE des deux partenaires, l'hôtel est certifié HQE « Très Bon ».

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 : lieux de convivialité et traitement qualitatif des espaces (flex office, coworking...), élargissement de la palette de services (conciergeries, fitness...), connectivité de l'immeuble

et généralisation du Wi-Fi, accessibilité pour tous types de handicaps, valorisation du lien homme-nature, accessibilité en transports en commun et doux, 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 pertinent, des caractéristiques supplémentaires de durabilité.

S'ENGAGER POUR LE BIEN-ÊTRE DES CLIENTS

Les habitants de l'hémisphère nord passent 90% de leur 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, dès 2020, tous les nouveaux projets de développement bureaux viseront une labellisation en matière de bien-être. Covivio a lancé le processus de labellisation WELL sur les opérations de développement *Flow* à Montrouge (23 500 m²) et *Symbiosis D* à Milan (18 600 m²), *Osmoz* sur la rénovation de son futur siège parisien rue Jean Goujon (8 500 m²) et sur *St-Ouen So Pop* (30 000 m²), et *Fitwel* sur *Art&Co* (13 600 m²). 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.

2.3.1.3.1. Accélérer la transition vers l'économie circulaire

La conception et la gestion des immeubles de Covivio intègre 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 en France, en Italie et en Allemagne, 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 de Covivio, en phase avec des certifications environnementales visées par le Groupe. 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 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.

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).

(1) http://www.institut-economie-circulaire.fr/Qu-est-ce-que-l-economie-circulaire_a361.html

LA RÉNOVATION DU SITE DE SAINT-OUEN – SOPOP

Suite au départ de Citroën du site de Saint-Ouen, Covivio a organisé la démolition de cet immeuble de 20 000 m² de manière innovante, avant de lancer la construction de plus de 30 000 m² de bureaux. Cette démolition est intervenue au terme d'une contractualisation du marché de travaux conduite *via* des échanges numériques de type *blockchain**. 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.

2.3.1.3.2. 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 2019, 71% (en surface) des opérations de développement de plus de 10 000m² en France et en Italie sont réalisées avec l'aide du BIM, soit 7 opérations pour plus de 140 000m².

En 2018/2019, Covivio, l'IFPEB, EIFFAGE Construction et SETEC Bâtiment ont été lauréats de l'appel à projets du Plan Transition Bâtiment Numérique (PTNB). Le projet retenu visait à résoudre la question : quelle charnière entre le BIM « conception » et le BIM-GEM (gestion, exploitation, maintenance), ainsi que la vision et la définition de ce dernier. Cette équipe pluridisciplinaire est partie du retour d'expérience effectué sur le Campus EIFFAGE à Vélizy, dont Covivio est propriétaire. Il s'agissait d'aider les maîtres d'ouvrage à formaliser leurs attentes, en fin d'exécution d'ouvrage neuf, pour passer d'une information de conception à une information pour l'exploitation. Les conclusions de cette étude ont été présentées en décembre, en présence de nombreux professionnels.

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)*, né à l'initiative de l'association SBA et porté par Certiveo (certificateur) et l'Alliance HQE-GBC. Covivio a testé *R2S*, label créé par l'association *Smart Building Alliance* (SBA) et porté par Certiveo et l'Alliance HQE-GBC, dans le cadre de la construction d'un immeuble de bureaux de 11 300 m² situé en bordure du canal du Midi à Toulouse. Livré en 2018 et conçu

autour de trois piliers (attractivité, accessibilité et bien-être), cet actif situé boulevard de la Marquette est l'un des pilotes ayant permis d'expérimenter *R2S*, et le premier ayant obtenu ce label.

2.3.1.3.3. 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 collaboration avec l'IFPEB⁽¹⁾, RTE et Enedis, afin de préparer la *smart city* de demain. Pour Covivio, il ne s'agit pas que la ville réalise une prouesse technologique, mais qu'elle assure davantage de bien-être à ses citoyens, et soit plus résiliente aux chocs climatiques à venir.

Covivio a signé, le 7 décembre 2017, en présence du Secrétaire d'État, Julien Denormandie, la Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains » initiée par le Ministère de la Cohésion des Territoires, avec le soutien de l'Alliance HQE-GBC et de l'association SBA, dont il est membre actif. Cette Charte établit un cadre de définition pour le bâtiment numérique et vise à encourager les démarches volontaires pour le déploiement des bâtiments connectés et communicants en France. Ses objectifs sont en adéquation avec les axes de travail de Covivio :

- proposer des services numériques répondant aux attentes des utilisateurs
- intégrer de manière croissante l'Internet des objets (IoT) dans les bâtiments
- assurer une connexion Internet optimale pour les utilisateurs
- accorder une attention particulière à la question de la cyber-sécurité et au respect des données personnelles
- améliorer l'accessibilité des infrastructures numériques du bâtiment afin de s'adapter aux évolutions technologiques.

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.

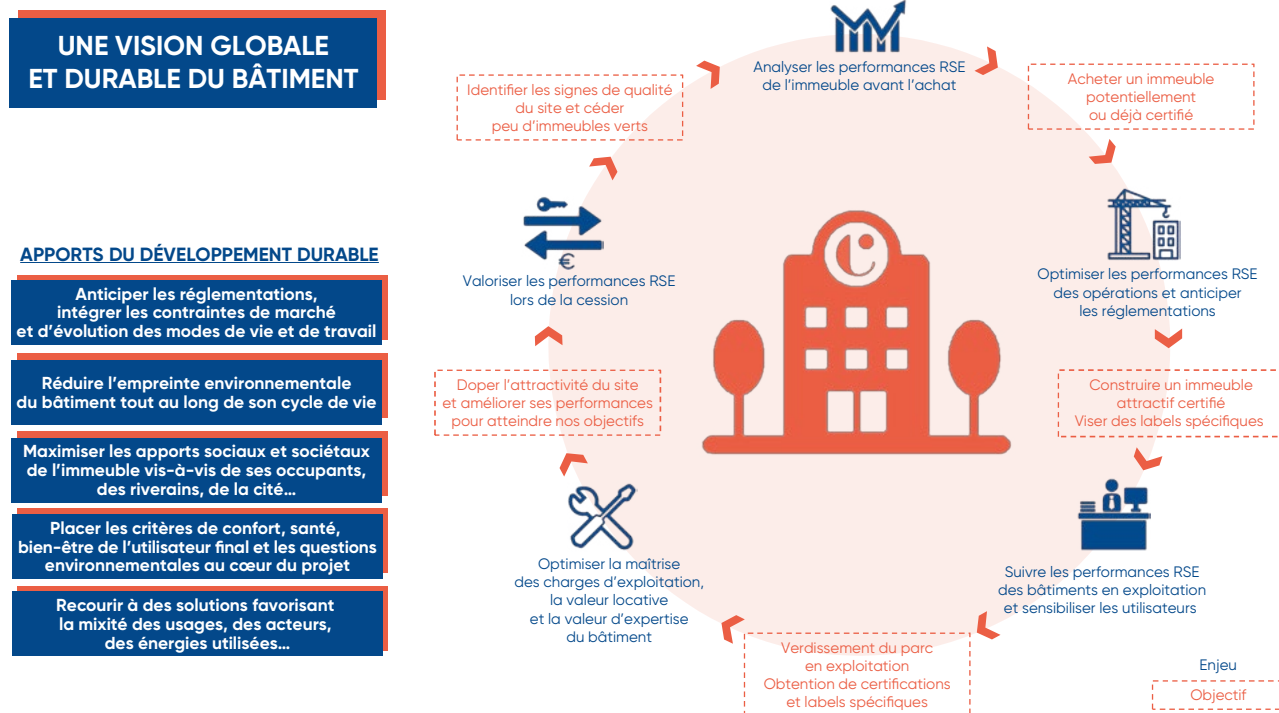
Partenaire de la mise au point de certains labels, Covivio est également pionnier dans l'expérimentation de nouveaux référentiels, comme *Level(s)*, lancé en 2017 par la Commission Européenne pour favoriser la construction durable et la transition vers l'économie circulaire. Investisseur de dimension 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 2019, 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. 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.

* *blockchain*, qui se définit comme « une technologie de stockage et de transmission d'informations, transparente, sécurisée, et fonctionnant sans organe central de contrôle » (blockchainfrance.net), ce qui simplifie et sécurise la procédure de signature des documents.

(1) Institut Français de la Performance Environnementale du Bâtiment.

Le schéma ci-après présente les apports du développement durable au bâtiment et les objectifs poursuivis par Covivio dans sa stratégie de verdissement du patrimoine.



2.3.1.4.1. Verdissement du parc au 31 décembre 2019

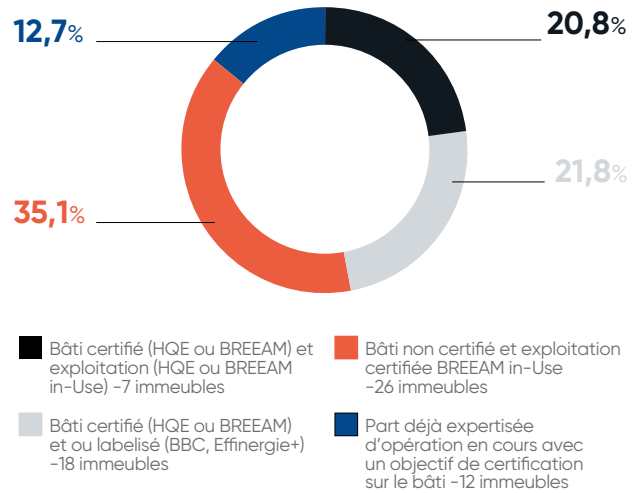
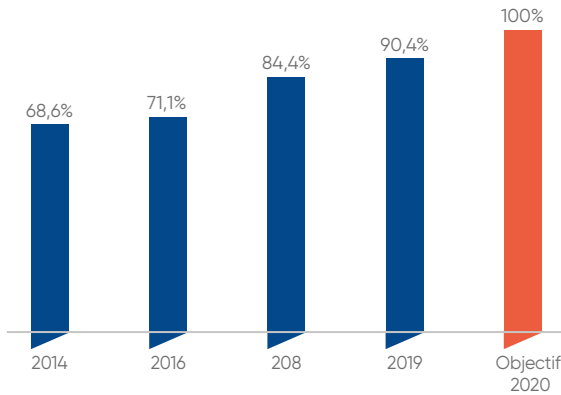
Covivio s'est fixé comme objectif de détenir 100% d'actifs verts d'ici fin 2025, faisant suite aux objectifs 2010-2020 propres à chaque activité : 100% du portefeuille Bureaux France Core d'ici fin 2020, 80% du portefeuille Bureaux Italie d'ici fin 2022, 100% du portefeuille Résidentiel Allemagne d'ici fin 2022, 66% du portefeuille Hôtels d'ici fin 2020. Au 31 décembre 2019, 83,8% des actifs du Groupe étaient certifiés pour leur construction (HQE, BREEAM, LEED) ou leur exploitation (BREEAM In-Use, HQE Exploitation, etc.). En dépassant les standards réglementaires, Covivio participe à la création d'une offre correspondant aux nouvelles attentes du marché, particulièrement dans les grandes métropoles européennes telles que Paris ou Milan, qui ont elles-mêmes entamé leur transition environnementale.

En complément de ces certifications globales, de nouveaux labels sont apparus, qui permettent de consacrer 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 ou OsmoZ ; etc. Covivio est régulièrement pionnier dans l'expérimentation de ces labels, voire collabore à la rédaction de certains d'entre eux, dès lors qu'ils trouvent une adéquation avec un projet de développement ou rénovation envisagé (typologie, caractéristiques...) et les attentes du client.

Évolution des taux de verdissement des différents portefeuilles

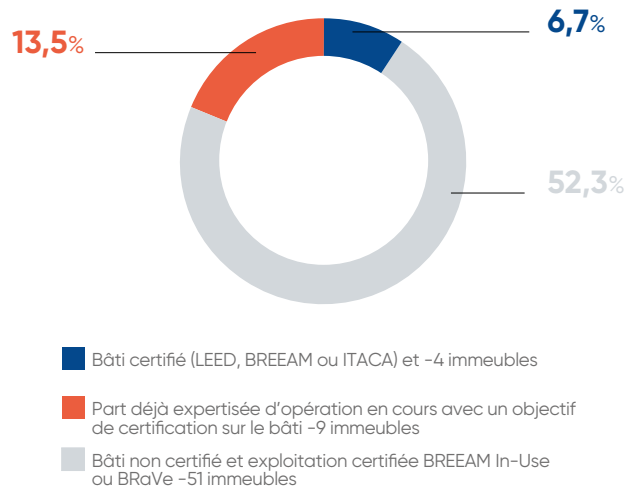
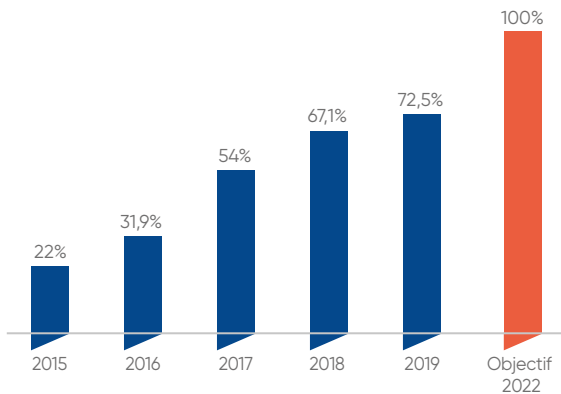
Bureaux France

■ Part des immeubles verts et répartition par type de certification (en valeur PdG au 31/12/2019)



Bureaux Italie

■ Part des immeubles verts et répartition par type de certification (en valeur PdG au 31/12/2019)



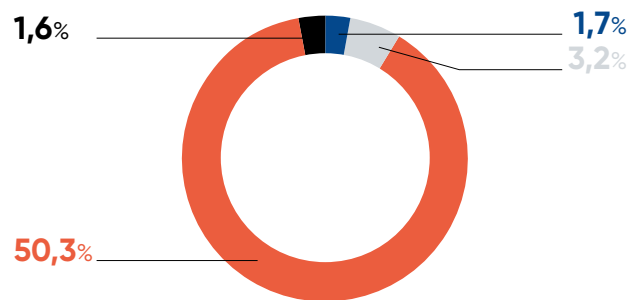
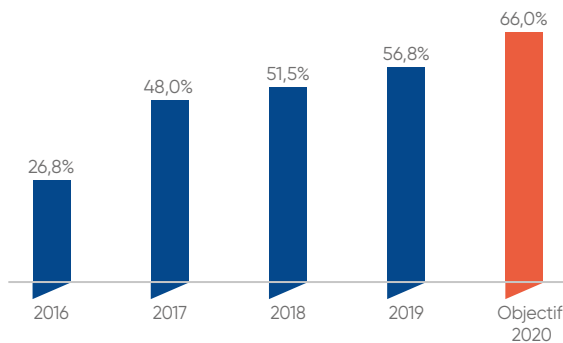
Résidentiel Allemagne

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 quatre 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 obtenue en décembre 2019 à la suite de 481 visites sur sites (environ 500 autres sites seront également visités en 2020) et d'un audit de management qui a révélé une très bonne qualité du portefeuille et de sa gestion.

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.

Hôtels Europe

■ Part des immeubles verts et répartition par type de certification (en valeur PdG au 31/12/2019)



- Bâti certifié (HQE ou BREEAM) et exploitation certifiée (BREEAM In-Use ou labels verts Hôtels) - 2 immeubles
- Bâti certifié (HQE ou BREEAM) - 7 immeubles
- Bâti non certifié et exploitation certifiée BREEAM In-Use ou système de management certifié (Planet 21, Green Key...) - 130 immeubles
- Part déjà expertisée d'opération en cours avec un objectif de certification sur le bâti - 3 immeubles

Le verdissement du portefeuille hôtelier bénéficie de l'engagement environnemental des locataires, grands opérateurs développant leurs propres stratégies Développement Durable. La plupart a 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*).

ALEXANDERPLATZ : UNE ADRESSE EMBLÉMATIQUE À BERLIN ET UNE VITRINE DES SAVOIR-FAIRE DE COVIVIO

Propriétaire d'une large emprise foncière située à Alexanderplatz, comprenant notamment l'hôtel Park Inn, Covivio a pour ambition de créer une nouvelle destination de choix au cœur de Berlin : un immeuble mixte de grande hauteur d'une surface de 60 000 m², qui offrira environ 26 700 m² d'espace de bureaux, 21 900 m² de commerces et 11 400 m² de logements. Il comprendra également des espaces de *coworking*, *coliving* et de détente, avec un *rooftop*-jardin, des restaurants et *food corners*, ainsi qu'une large gamme de services dédiés au bien-être des utilisateurs (crèches, fitness...).

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 (exclusivement en France),

LEED (exclusivement en Italie) 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 projets tertiaires développés par Covivio

| HQE | Niveau | Bon | Très Bon | Excellent | Exceptionnel | TOTAL |
|----------------------------------|-----------------|-----|----------|-----------|--------------|-------|
| 513 570 m ² certifiés | Nombre d'actifs | 1 | 9 | 20 | 5 | 35 |

| BREEAM | Niveau | Pass | Good | Very good | Excellent | Outstanding | TOTAL* |
|----------------------------------|-----------------|------|------|-----------|-----------|-------------|--------|
| 501 784 m ² certifiés | Nombre d'actifs | 3 | 9 | 14 | 4 | 0 | 30 |

*dont 16 actifs également certifiés HQE

| LEED | Niveau | Certified | Silver | Gold | Platinum | Total |
|----------------------------------|-----------------|-----------|--------|------|----------|-------|
| 106 905 m ² certifiés | Nombre d'actifs | 0 | 1 | 5 | 5 | 11 |

2.3.2. Maîtrise des 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 qui sont 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 *effnergie+*, BBC 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, et 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...

développée en 2008 par Politecnico di Milano afin de prendre en compte les performances énergétiques et environnementales, les caractéristiques des équipements et leur gestion, des critères de sûreté et de sécurité, la communication auprès des locataires, et facilite l'obtention de certifications. (<http://www.braverating.com>).

2.3.2.1.1. Certifier pour mesurer et pour progresser

L'amélioration des performances est réalisée dans le cadre des certifications exploitation, comme cela est explicité en introduction de cette section et évoqué dans la présentation de la stratégie de verdissement du patrimoine 2.3.1.4. Son suivi profite également d'outils spécifiques, afin de viser systématiquement, lors du renouvellement de la certification, une amélioration du niveau initialement obtenu.

Covivio fait partie des premières entreprises en Europe ayant participé dès 2017 au projet pilote « BREEAM In-Use Volume Sampling » en partenariat avec le BRE Global. Testé sur 22 immeubles de bureaux italiens, le projet a permis de définir une méthodologie efficace afin de certifier la gestion environnementale d'un portefeuille en exploitation.

Par exemple, les équipes italiennes de Covivio recourent à la grille de notation BRaVe pour un certain nombre d'actifs (neufs ou rénovés) avec l'objectif d'atteindre la note AA. Cette grille a été

2.3.2.1.2. 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 | LED |
|--|-------------|-----------|---------------------|-------------|---------------------|--------------------------|----------|
| 250 746 € | 2 030 683 € | 488 361 € | 226 161 € | 2 411 863 € | 256 901 € | 32 906 € | 10 650 € |

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 2019, le montant des rénovations améliorant la performance environnementale des actifs a atteint 17 M€. Concrètement, ce plan de travaux a donné

lieu au remplacement d'équipements énergivores, à l'installation de fenêtre à double ou triple vitrage (1 719 appartements en 2019), ou encore à l'isolation de façades ou de toitures. Par ailleurs, les équipes allemandes font systématiquement le choix de se raccorder au réseau de chaud urbain dès que les conditions le permettent ; si tel n'est pas le cas, les équipes optent pour des chaudières modernes moins consommatrices d'énergie.

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 de Covivio en termes de performances énergétique et carbone sur son portefeuille (2.2.6).

2.3.2.2.1. Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe

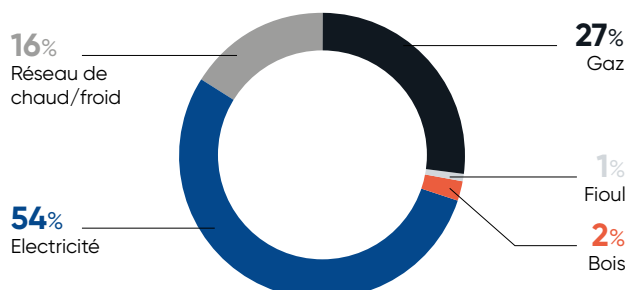
PÉRIMÈTRE DE REPORTING : 2 232 311 M²

Consommation d'énergie finale : 420 867 964 kWh⁽¹⁾

Dont part d'énergies renouvelables : 12%

Consommation d'énergie primaire : 716 756 640 kWh⁽¹⁾

Intensité énergétique du parc : 321,1 kWh⁽¹⁾/m²



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⁾. À l'heure où ses lignes sont rédigées, les deux arrêtés qui doivent le compléter ne sont pas encore publiés. 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. Covivio a anticipé ces mesures et fait de la performance énergétique l'un de ses objectifs forts sur l'ensemble de son portefeuille européen.

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 21 immeubles gérés directement par les équipes *property management* de Covivio en France.

En France, deux premiers contrats de performance énergétique (CPE) ont été signés, 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.

Premiers résultats : pour la tour CB21 à la Défense, une baisse des consommations d'énergie de 18% entre 2018 et 2019 a été relevée.

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 six 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.

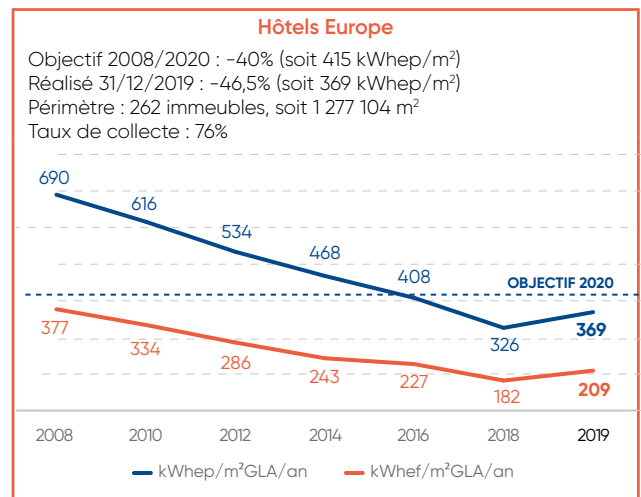
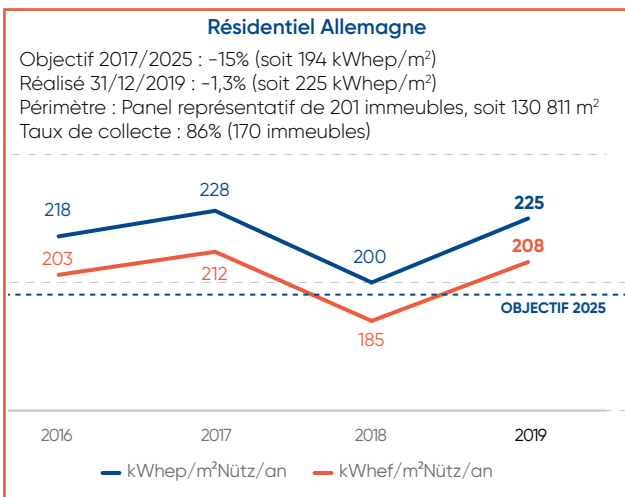
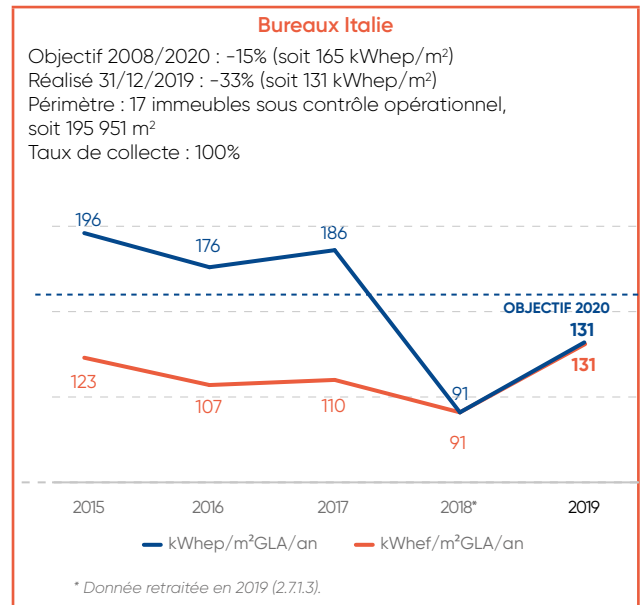
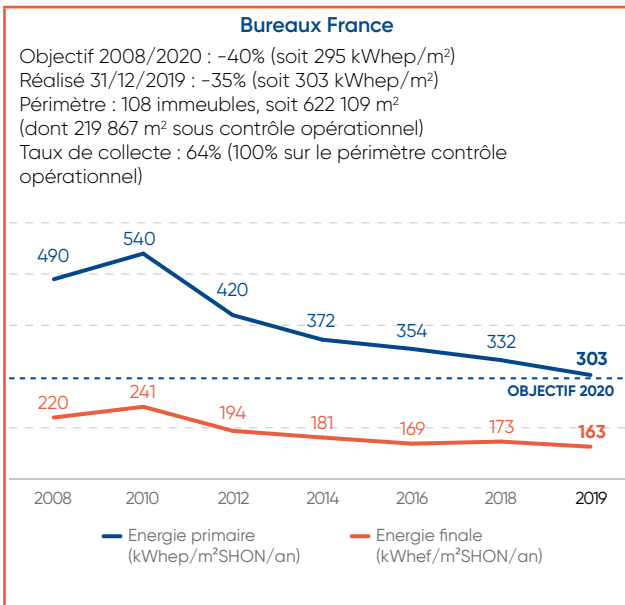
Les graphes ci-après présentent l'historique des consommations d'énergie des quatre portefeuilles analysés.

La trajectoire observée pour les Bureaux France fait à nouveau apparaître une baisse sensible des consommations, grâce aux mesures explicitées précédemment. S'agissant du portefeuille de Bureaux en Italie, l'évolution des consommations en 2019 est liée à des arbitrages qui ont conduit à une réduction du nombre d'immeubles en gestion directes, ainsi qu'à une réduction du taux de vacance. L'augmentation des consommations sur le panel allemand est inhérente à l'évolution du panel en 2019 pour prendre en compte l'acquisition d'immeubles en exploitation dont la performance énergétique n'a pas encore fait l'objet d'actions de la part des services techniques de Covivio. Le ratio de consommation énergétique du portefeuille de Covivio Hotels subit une augmentation suite à l'acquisition d'établissements haut de gamme offrant de nombreux services et dont le chauffage recourt pour partie au gaz et au fioul.

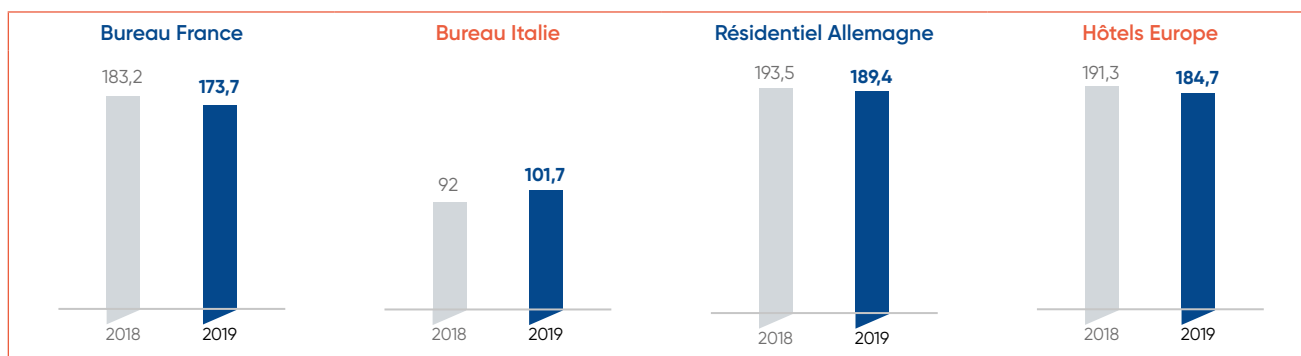
(1) En extrapolant les consommations du panel représentatif à l'ensemble du portefeuille résidentiel allemand, la consommation d'énergie s'élèverait à 524 287 910 kWh⁽¹⁾, soit une intensité énergie de 201,5 kWh⁽¹⁾/m² (2.7.1.4).

(2) La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, ou loi ELAN.

Les graphiques suivants présentent l'évolution de la consommation énergétique et l'avancement des objectifs fixés pour chaque portefeuille.



■ Évolution de la consommation énergétique à périmètre constant sur les portefeuilles (en kWh_{eff}/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.

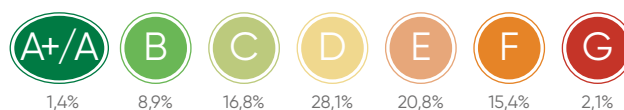
TAUX DE DIAGNOSTICS RÉALISÉS PAR ACTIVITÉ

Bureaux France Core = 93,5% en valeur/95,7% en surface
Bureaux Italie = 91,3% en valeur/88,7% en surface
Résidentiel Allemagne = 97% en valeur/97,4% en surface
Hôtels France = 85,4% en valeur / 85,2% en surface

Focus sur les *Energieausweis* du portefeuille résidentiel allemand

Au 31 décembre 2019, 40 049 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.

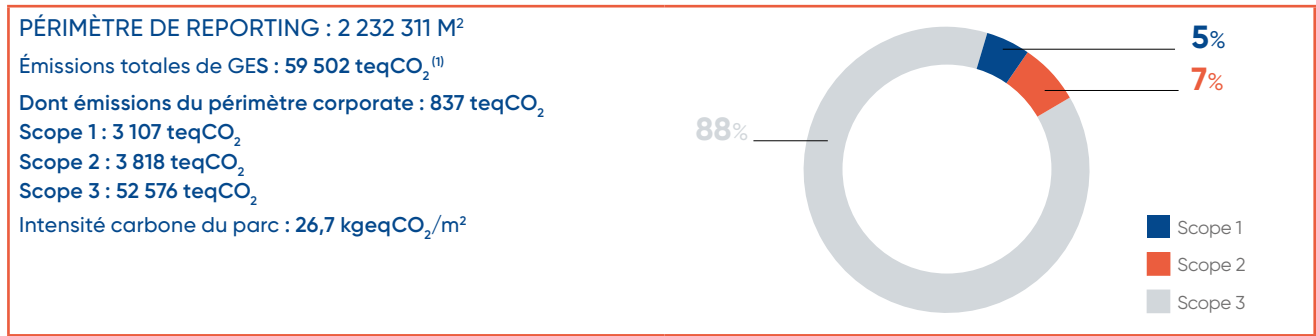
2.3.2.2.3. Transition carbone

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 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 travaille en 2019/2020 à la mise au point de son plan d'actions, à nouveau en coordination avec le CSTB, et 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 ?
- la plateforme Sekoya, lancée par Immowell Lab et Eiffage et qui regroupe un certain nombre d'acteurs. C'est la première plateforme carbone & climat, dédiée aux matériaux et procédés bas carbone.

(1) <https://www.ifpeb.fr/2019/11/25/hub-de-prescripteurs-bas-carbone/>

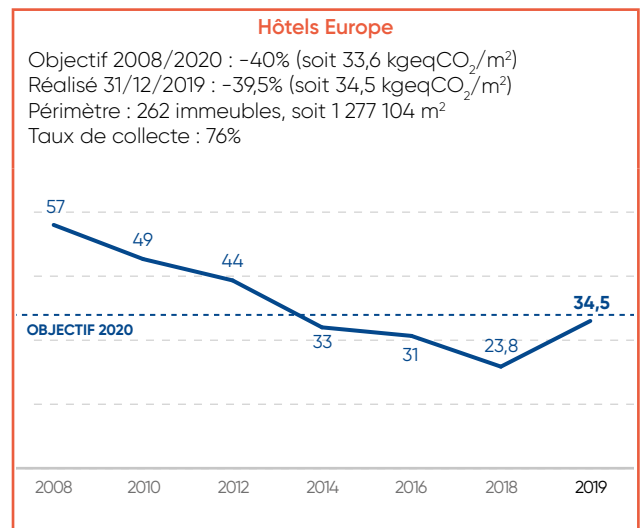
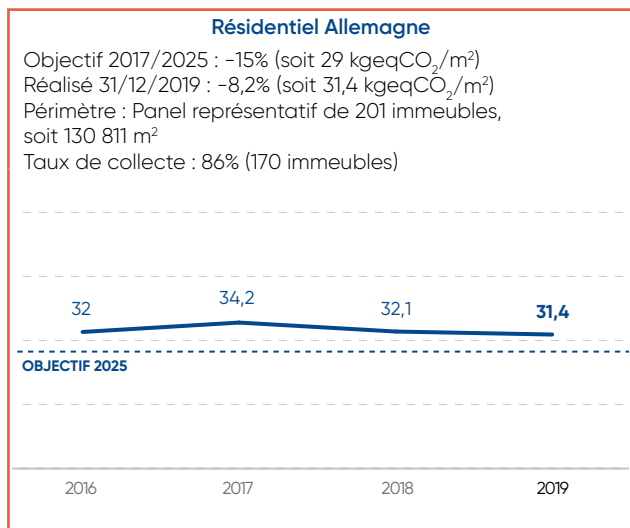
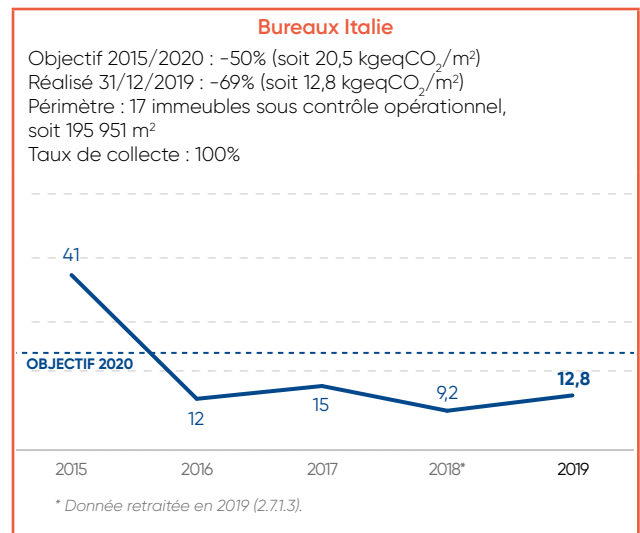
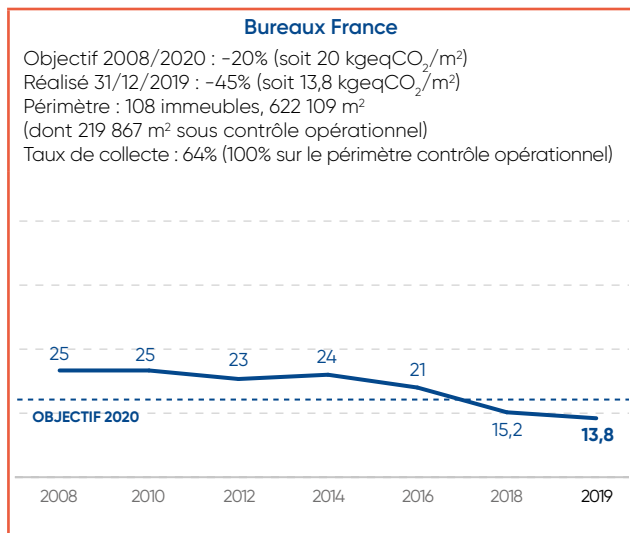
2.3.2.3.1. Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe



2.3.2.3.2. Évolution des émissions de gaz à effet de serre des différents portefeuilles

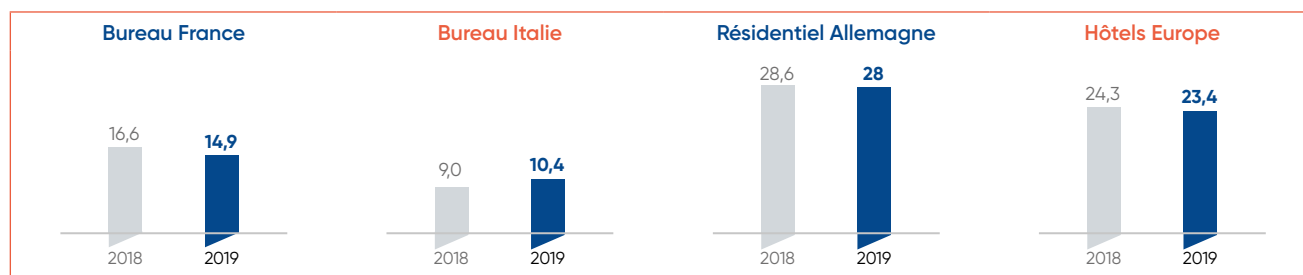
Les ratios présentés ci-dessous sont calculés par le CSTB à partir des données de consommation énergétique collectées sur les différents portefeuilles de Covivio. Ces calculs intègrent des ratios d'émission de gaz à effet de serre propres à chaque pays ainsi que des corrections climatiques, afin de rendre 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).

La baisse significative des émissions constatée en 2018 s'explique par la mise à jour des facteurs d'émissions des énergies, et en particulier celui de l'électricité. En effet, dans un souci d'approche conservatrice, les facteurs d'émissions n'avaient pas été mis à jour lors des exercices précédents. La décarbonation importante de la production d'électricité en Italie et en France notamment au cours de la dernière décennie, couplée à la volonté de s'aligner sur les pratiques de place les plus répandues avaient conduit à cette mise à jour.



(1) En extrapolant les émissions du panel représentatif à l'ensemble du portefeuille résidentiel allemand (2 601 871 m²), les émissions totales de GES s'élèveraient à 73 532 teqCO₂, soit une intensité carbone de 28,3kgeqCo2/m².

■ Évolution des émissions de GES à périmètre constant sur les portefeuilles (en kgeqCO₂/m²)



2.2.3.2.3.3. 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 à un contrat d’énergie verte a été fait, en cohérence avec les attentes des locataires, sur de nombreux actifs du Groupe, notamment sur la Tour CB21, à La Défense, en France. En Italie, Covivio a souscrit à un contrat d’électricité verte pour l’ensemble des actifs sous gestion directe, depuis décembre 2015.

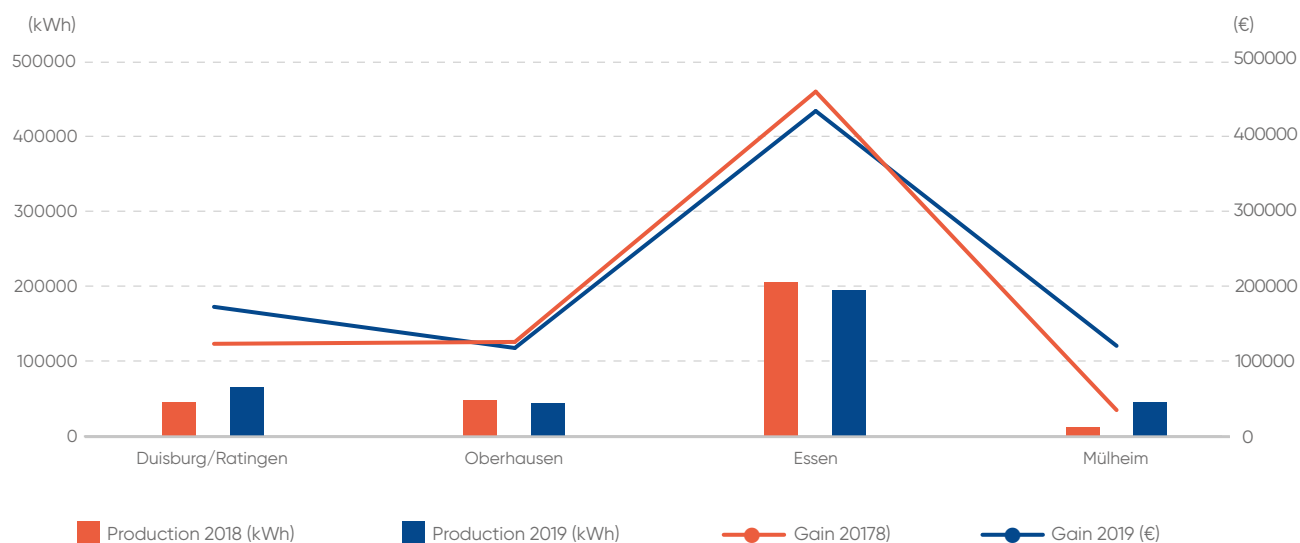
Plusieurs sites ont été équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou de panneaux photovoltaïques

(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.

Le cas de 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 neuf 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, permettant une hausse de la production de 14% entre 2018 et 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, à commencer par 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 Mülheim, 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).

Pour continuer à progresser dans l'analyse des performances de ses immeubles, Covivio a demandé au CSTB de rédiger un cahier des charges ACV qui sera utilisable dans différents pays européens et pour ses différentes activités : bureau, résidentiel

et hôtel. Ce document permettra à Covivio de faciliter la comparaison de ses immeubles et d'assurer le suivi de sa trajectoire carbone 2030.

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 2.71.

Périmètre de reporting : **2 237 757 m²**
 Consommation totale d'eau : **2 567 089 m³**
 Intensité eau du parc : **1,15 m³/m²**

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, toilettes 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.

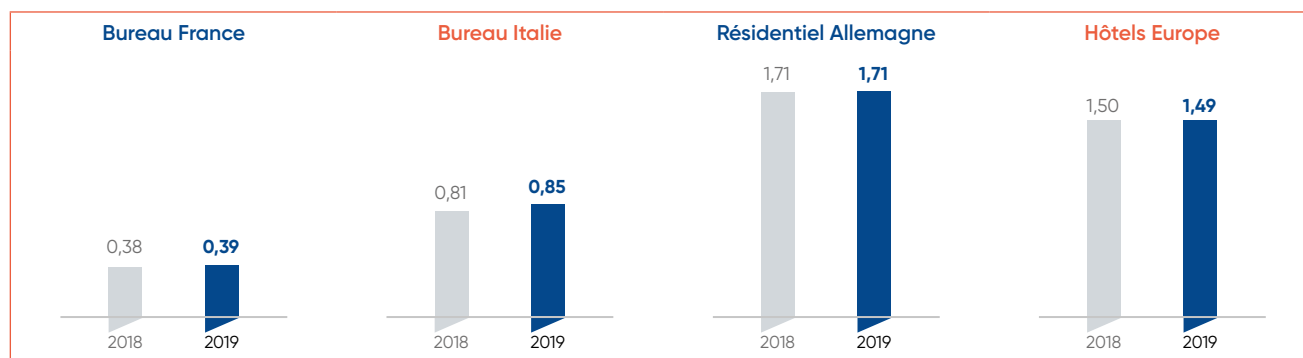
L'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville. Covivio n'est pas amené à puiser directement dans les nappes. Sur les chantiers, la consommation d'eau fait également l'objet d'un suivi et des mesures sont mises en place pour la réduire dans le cadre des certifications environnementales (2.3.1.3).

Parmi les quatre portefeuilles étudiés, seul le ratio de consommation d'eau des immeubles allemands se situe au dessus de sa cible (1,5 m³/m²/an), en raison de la prise en compte de sites nouveaux qui vont faire l'objet d'investigations à ce sujet.

Le tableau ci-dessous présente les objectifs et l'évolution de la consommation d'eau pour les différents portefeuilles (en m³/m²)

| Portefeuille | Objectif : Maîtriser la consommation d'eau en-deçà de : | Périmètre de reporting eau 2019 | Intensité eau au 31/12/2019 | Évolution de l'intensité eau pour chaque portefeuille |
|------------------------------|---|---|---|---|
| Bureaux France | 0,5 m ³ /m ² /an | 39 immeubles 630 894 m ² | 0,4 m ³ /m ² /an | |
| Bureaux Italie | 1 m ³ /m ² /an | 16 immeubles 175 594 m ² | 0,71 m ³ /m ² /an | |
| Résidentiel Allemagne | 1,5 m ³ /m ² /an | 181 immeubles 118 007 m ² | 1,87 m ³ /m ² /an | |
| Hôtels Europe | 2 m ³ /m ² /an | 278 immeubles 1 313 262 m ² | 1,5 m ³ /m ² /an | |

■ Évolution de la consommation d'eau à périmètre constant sur les portefeuilles (en m³/m²)



TRANSFORMER L'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 retenu l'entreprise BIOFLUIDES pour l'installation d'une pompe à chaleur ERS® 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 de grands 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.

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 seules données disponibles concernent 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 2018 et 2019). 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 (2.71). 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. À CB21, ces actions sont 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 MEININGER Porte de Vincennes**

| | |
|--|---|
| Surface Bureaux (<i>m²SDP</i>) | 8 000 m ² surface plancher |
| Énergie consommée | 352,6 MWh dont 1,78 MWh lié à la base vie |
| Eau | 1 499 m ³ dont 933,5 m ³ liés à la base vie |
| Déchets non dangereux – DIB (<i>tonnes</i>) | 1 215 tonnes |
| • Dont % recyclés/réemploi | 79,9% (970,3 t) |
| • Dont % incinérés dont valorisation énergétique | 21,1% (244,7 t) |
| • Dont % enfouis/mis en décharge | 0% |
| • Dont % gérés par la collectivité | 0% |
| Déchets verts (<i>tonnes</i>) | 2,4 tonnes |
| • Dont % recyclés/réemploi | 100% (2,4 t) |
| • Dont % incinérés dont valorisation énergétique | 0% |
| Déchets non dangereux – Acier (<i>tonnes</i>) | 2,4 tonnes |
| • Dont % recyclés/réemploi | 100% (2,4 t) |
| • Dont % incinérés dont valorisation énergétique | 0% |
| Déchets dangereux (<i>tonnes</i>) | 0,1 tonne |
| Déchets inertes (<i>tonnes</i>) | 44,2 tonnes |

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/ilot/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.

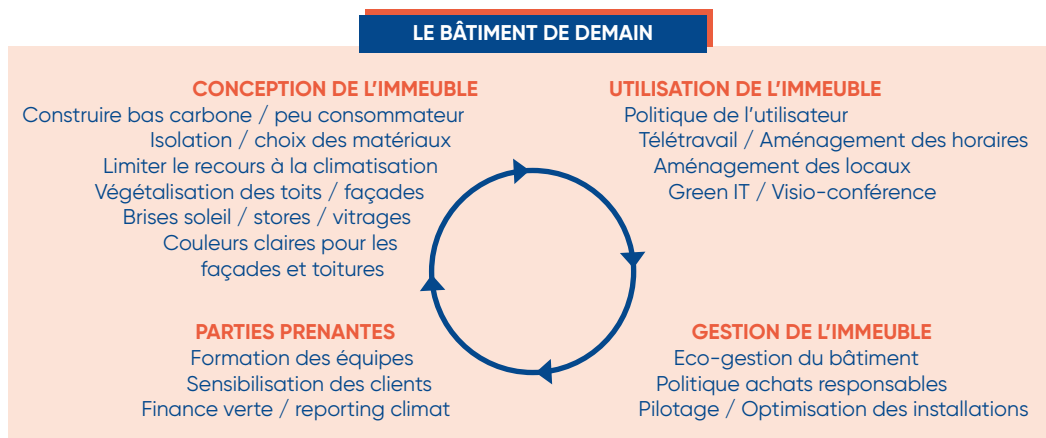
Les réponses de Covivio aux enjeux de résilience sont de deux ordres : réduire ses impacts environnementaux et s'adapter au changement climatique en anticipant ses conséquences. Pour l'écoconception de ses immeubles en Europe, Covivio

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 visio-conférence, 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.

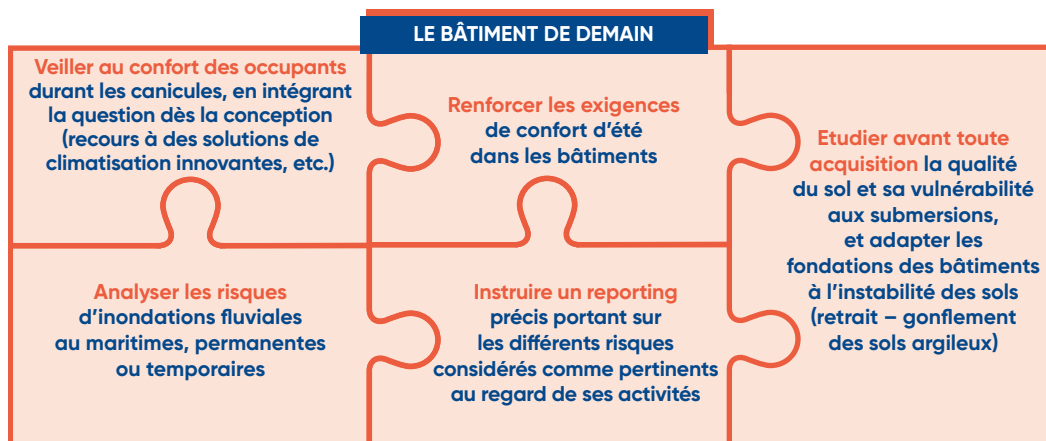
Le schéma ci-dessous illustre les principaux enjeux de résilience et quelques exemples de leviers d'action mis en œuvre.



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 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, 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. En France, Covivio recourt depuis de nombreuses années à la plateforme de gestion mise en œuvre par Provedi pour gérer ces risques.

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% 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 Provedi 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.

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. Le Groupe s'attache à évoluer vers des projets « zéro artificialisation nette », une part significative de ses opérations (53% des opérations Bureaux France en cours) consistant en des restructurations et surélévations d'ensembles existants.

2.3.3.3. Piloter les risques sanitaires et environnementaux

En 2019, Covivio n'a fait l'objet d'aucune condamnation à assainir ou dépolluer un terrain pour permettre son exploitation légale 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.

2.3.3.3.1. Conformité réglementaire

La Directive Européenne du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments (DEPEB ou EPBD pour *Energy performance of building directive*) a donné lieu à différentes réglementations encadrant différents sujets : construction neuve, travaux de réhabilitation, etc. (2.3.2)

Par ailleurs, 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 (légionelle...). 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 | |
|----------------------------------|--------|------|--------|------|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| Risques | | | | |
| Mouvement de terrain | 36 | 29 | 0 | 0 |
| Séisme | 4 | 1 | 236 | 227 |
| Inondation | 53 | 52 | 2 | 1 |
| Effet thermique | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Effet de surpression | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Effet toxique | 1 | 1 | 0 | 0 |
| Sécheresse | 5 | 4 | 0 | 0 |
| Avalanche | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Feux de forêt | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Précipitations exceptionnelles * | NA | NA | 0 | 227 |
| Cyclone | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Remontée de nappe | 1 | 1 | 3 | 8 |
| Volcan | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Minier | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres risques miniers | 0 | 0 | 0 | |
| Autres risques naturels | 21 | 23 | 0 | |

* Définition en lien avec la réglementation Italienne, hors périmètre des ERP en France.

| Domaine | Diagnostics réalisés | | | |
|--|----------------------|------|------|------|
| | 2018 | | 2019 | |
| État des risques et pollutions – nombre de cas examinés ⁽¹⁾ | 226 | 100% | 205 | 100% |
| Tours aérofrigorifères – nombre de sites concernés ⁽²⁾ | 0 | - | 0 | - |

(1) État des risques établis.

(2) Sites dont l'exploitant de la Tour est le propriétaire.

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.

En Allemagne, une attention particulière est également portée à la prise en compte des risques sanitaires et environnementaux. Pollution des sols, de l'eau, de l'air, ou encore risques naturels et technologiques sont autant de risques qui font l'objet de diagnostics avant chaque acquisition. 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.

S'agissant des immeubles détenus par Covivio Hotels, le suivi des risques sanitaires et de la sécurité environnementale est réalisé

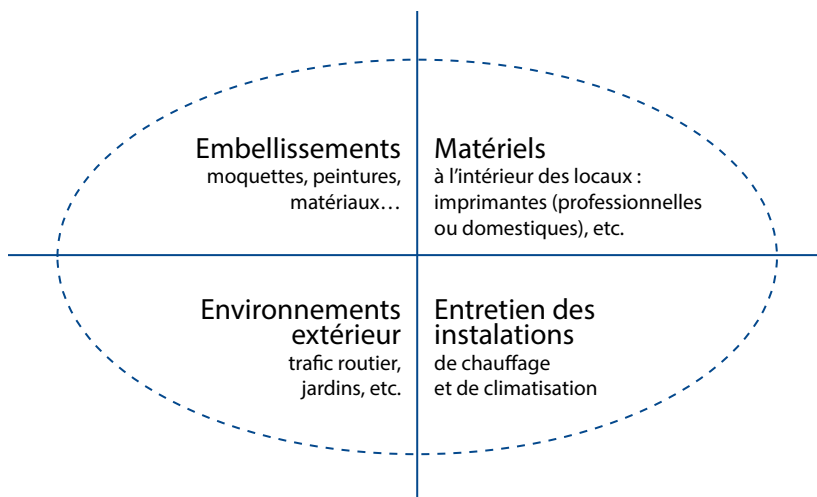
au sein de la Direction Environnement de la Direction Technique de Covivio. Les diagnostics de recherche d'amiante, pollution de sol, etc. sont établis à l'occasion de l'acquisition ou de la vente de chaque immeuble. Les contrats de bail des hôtels de Covivio prévoient systématiquement que le locataire 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.

2.3.3.2. Limiter les nuisances sonores

Le bruit génère du stress et est nuisible à la concentration, 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. 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, générée 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'euros⁽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 :



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 (13 en 2019). 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.

2.3.4. Un second Green Bond de 500 M€ émis en 2019

Après avoir émis avec succès son premier Green Bond d'une valeur de 500M€ en mai 2016, (échéance 2026 – coupon fixe de 1,875%), Covivio a procédé au placement de sa deuxième émission obligataire verte du même montant en septembre 2019 (échéance 2031 – coupon fixe de 1,125%). Ainsi, avec cette nouvelle émission, la dette verte de Covivio représente 14% de son endettement total.

Le succès de ces Green Bonds vient récompenser la stratégie ambitieuse de Covivio en matière de développement durable sur l'ensemble de ses activités en Europe. Le Green Bond émis en 2019 permet le financement ou le refinancement de quatre projets de bureaux en cours de développement dont deux restructurations, pour un total de 190 000 m², préloqués à 61% :

■ Actifs sélectionnés pour le Green Bond de septembre 2019

| Immeuble | Paris – Jean Goujon | Lyon – Tour Silex2 | Châtillon – IRO | Milan – The Sign |
|---------------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Surface | 8 460 m ² | 29 900 m ² | 24 600 m ² | 25 200 m ² |
| Livraison | 2021 | 2021 | 2021 | 2021 |
| Taux de prélocation | 100% | 53% | 20% | 98% |
| Certification principale | HQE Excellent | HQE/ BREEAM Excellent | HQE TB/ BREEAM Excellent | LEED Platinum |
| Labels | Osmoz/R2S/Biodiversity | R2S | Wiredscore/Biodiversity | Biodiversity |
| Montant alloués : 500 M€ | 182 | 138 | 74 | 106 |
| Montants utilisés : 375 M€ | 138 | 88 | 74 | 74 |

(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.

2.3.4.1. Des critères rigoureux et objectifs

Dans le cadre de cette 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 cohérents avec les attentes du marché et compatibles 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 trois 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 ; les actifs sélectionnés visent tous le niveau HQE Excellent ou BREEAM Excellent.
- 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 est réalisée 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 le *Green Bond*, lors de la composition de celui-ci ou en cas de cession de l'un des actifs, en conformité avec les critères du *Green Bond Framework* publié sur le site Internet de Covivio.

2.3.4.2. 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 (2.2.3.1).

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. Cette année, ce rapport porte sur les deux *Green Bonds*. Les actifs du second portefeuille étant en cours de travaux, la vérification du reporting exploitation a bien sûr visé exclusivement le premier portefeuille.

Comme pour sa première émission verte, Covivio s'engage à faire appel chaque année à un tiers indépendant afin de vérifier la bonne allocation des fonds conformément aux principes énoncés dans le *Green Bond Framework*, ainsi que les indicateurs de performance environnementale. 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.

2.3.4.3. Faits marquants concernant le premier Green Bond en 2019

Suite à la cession d'un immeuble du portefeuille en 2019, la constitution du périmètre a évolué en intégrant l'actif Quali 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 10 immeubles. Pour des raisons de confidentialité, en particulier concernant les immeubles mono-locataires, le détail des consommations par immeuble ne peut être reporté dans ces pages. Ces détails ont cependant été analysés par le CSTB dans le cadre des calculs de ratios, et vérifiés par EY dans le cadre de sa mission. Les tableaux de synthèse sont publiés au chapitre 2.7.1.2.

À climat constant et à périmètre constant, ces éléments font ressortir une baisse du ratio des émissions carbone de 4,8% entre 2018 et 2019, celles-ci passant de 9,5 à 9,1 kg_{eq}CO₂/m²SHON/an. Cette baisse est la conséquence de la réduction de 4,7% des consommations d'énergie à périmètre constant, qui passent respectivement de 133,6 à 127,3 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 légère diminution à un niveau de 0,36 m³/m²SHON/an (contre 0,38 en 2018).

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.

2.3.4.4. Synthèse – Respect des critères

■ Portefeuille d'actifs sélectionnés dans le cadre du premier *Green Bond*

| Actif | Fontenay Le Floria | Metz Le Divo | Vélizy Hélios | Vélizy Europe | Paris – Passy Steel | Nanterre Respiro |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------|
| Société | Covivio | SCI Pompidou Metz | Covivio | SCI 11 Place de l'Europe | Technical | Covivio |
| Financement d'immeubles verts | | | | | | |
| Détention | 100% | 100% | 50% | 50,1% | 100% | 100% |
| Date livraison | 2012 | 2014 | 2014 | 2015 | 2015 | 2015 |
| Surface | 9 175 m ² | 5 286 m ² | 46 749 m ² | 33 268 m ² | 3 681 m ² | 11 173 m ² |
| Profil HQE | 12/14 | 9/14 | 11/14 | 14/14 | 11/14 | - |
| BREEAM | - | - | Very Good | - | - | Excellent |
| Montant alloué : 500 M€ | 27 M€ | 12 M€ | 45 M€ | 37 M€ | 30 M€ | 49 M€ |
| Montant utilisé : 451 M€ au 31/12/2019 | 27 M€ | 12 M€ | 45 M€ | 37 M€ | 30 M€ | 49 M€ |
| Label énergie | BBC | BBC | - | BBC | BBC | BBC Effinergie+ |
| Cible 4 (Énergie) P ou TP | TP | TP | TP | TP | TP | 74% |
| Annexe environnementale | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Réduction de l'empreinte environnementale | | | | | | |
| Cible 3 (Chantier) P ou TP | TP | TP | P | TP | TP | 86% (Déchets) |
| Gestion de l'eau | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Gestion des déchets | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Installation d'une GTB | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Responsabilité sociale et territoriale | | | | | | |
| 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.

| | | | | | | | Cédé |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------|---|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Issy-les-Mx Edo | Levallois Thais | Nancy O'origin | Toulouse Riverside | Bordeaux Quai 8.2 E (en remplacement de Saint-Denis - Green Corner) | Montrouge Flow | Total | Saint Denis Green Corner |
| Covivio | Covivio | Covivio | BGA Transact. | SCI Factor E | Avenue de la Marne | | Covivio |
| 100% | 100% | 100% | 100% | 35% | 100% | | 100% |
| 2017 | 2017 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | | 2015 |
| 10 938 m ² | 5 555 m ² | 6 437 m ² | 10 854 m ² | 10 425 m ² | 21 204 m ² | 174 745 m ² | 20 817 m ² |
| 10/14 | 12/14 | 12/14 | 12/14 | 12/14 | Visé : 14/14 | Moyenne : 12/14 | 13/14 |
| Visé : Very Good | Visé : Very Good | Excellent | Very Good | Very Good | Visé : Excellent | TOTAL | Very Good |
| 72 M€ | 30 M€ | 18 M€ | 31 M€ | 49 M€ | 100 M€ | 500 M€ | 82 M€ |
| 72 M€ | 30 M€ | 18 M€ | 31 M€ | 34 M€ | 66 M€ | 451 M€ | 82 M€ |
| - | - | - | - | Effinergie+ | Effinergie | | BBC |
| P | TP | TP | P | TP | TP | 100% | P |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | * | | ✓ |
| TP | TP | P | TP | TP | TP | 100% | P |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 100% | ✓ |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 100% | ✓ |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 100% | ✓ |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 100% | ✓ |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 100% | ✓ |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 100% | ✓ |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 100% | ✓ |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 100% | ✓ |
| ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 100% | ✓ |

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 sur son savoir-faire reconnu en matière de partenariats long terme créateurs de valeurs. Covivio mobilise ses salariés (2.5.1), ses fournisseurs (2.4.2), ses locataires (2.4.3.2), et ses partenaires financiers (2.2.3.2), en les impliquant dans cette dynamique de conduite du changement. 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 extérieures (clients, fournisseurs...) ».

Conscient de l'importance de ces interactions, Covivio a placé la relation avec ses parties prenantes au centre de sa Raison d'être, et décidé de créer en 2020 un Comité des Parties Prenantes ainsi qu'une Fondation destinée à porter un certain nombre de projets en faveur de l'égalité des chances et de la préservation de l'environnement (annexe 1).

Covivio a concentré sa stratégie d'investissement dans les métropoles et capitales. 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. La *smart city* est censée faciliter 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. Avec un pipeline de développement européen de 8 Md€ à fin 2019, Covivio participe à l'éclosion d'une ville plus durable et plus inclusive.

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. Les opérations développées par Covivio, qu'il s'agisse de bâtiments neufs ou rénovés, sont conçues dans cet esprit, en favorisant notamment la transversalité, le travail en équipe (mode projet...), 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.

Les différentes activités de Covivio en Europe permettent de mutualiser les bonnes pratiques et innovations. C'est, par exemple, le cas de l'étude de l'empreinte socio-économique territoriale, réalisée dans un premier temps sur le périmètre du portefeuille Bureaux France, puis progressivement généralisée aux différentes activités du Groupe en Europe (2.4.1.2). C'est également le cas de la biodiversité, qui constitue l'un des défis majeurs pour les territoires (sauvegarde de l'environnement, bien-être des habitants...), et qui a donné lieu à la réalisation en 2017 d'une cartographie sur le portefeuille d'immeubles de Covivio. Actualisée fin 2019/début 2020, cette étude a de nouveau été conduite à l'échelle européenne (2.4.1.4).

La Raison d'être de Covivio insiste sur l'attention portée aux différentes parties prenantes et annonce la décision de créer en 2020 :

- un Comité des Parties Prenantes, composé notamment de figures du monde de la RSE
- 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 identifié par la Fondation.

La Raison d'être de Covivio répond ainsi à la volonté du Conseil d'Administration et de la Direction Générale de donner à ces sujets une nouvelle impulsion. Pour les équipes, elle concrétise des aspirations exprimées au cours d'une large consultation interne, durant 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 Raison d'être de Covivio est reproduite en annexe 1. La politique RSE de Covivio en ressort fortifiée, par l'adhésion des collaborateurs et le niveau d'ambition partagé par toutes les strates de l'entreprise sur des objectifs concrets.

■ Indicateurs clés de performance sociétale (au 31/12/2019)

8 MDE

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT EUROPÉEN

RISQUE « INTÉGRATION DANS LA VILLE DURABLE »

15 100

EMPLOIS SOUTENUS
GRÂCE AUX ACTIVITÉS DU GROUPE

1

CARTOGRAPHIE BIODIVERSITÉ
À DIMENSION EUROPÉENNE

98,7%

DES SITES ACCESSIBLES
EN TRANSPORTS EN COMMUN

120

FOURNISSEURS ONT SIGNÉ LA NOUVELLE VERSION
DE LA CHARTE ACHATS RESPONSABLES

RISQUE « SUPPLY CHAIN RESPONSABLE »

81/100

NOTE OBTENUE
À L'ÉVALUATION ECOVADIS
EN 2019

4

OUTILS AU SERVICE
DE LA POLITIQUE
ACHATS RESPONSABLES

58

FOURNISSEURS AYANT RÉPONDU
À L'ENQUÊTE RSE ONT FAIT
L'OBJET D'UNE VÉRIFICATION

**RISQUE « QUALITÉ DE LA RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTÉRIEURES »
(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 IMMEUBLES DE 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. Covivio intègre les nouveaux défis (énergétiques, carbone, culturels, socio-économiques) de la ville à ses immeubles, en veillant à ce qu'ils s'insèrent harmonieusement dans le tissu urbain, notamment du point de vue de l'accessibilité, de la mobilité, ou encore de la biodiversité. Ces enjeux sont primordiaux dans le processus de certification des actifs.

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 chacune de ses parties prenantes, Covivio a pris des engagements concrets et ambitieux qui contribuent à répondre 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.

Outre un ancrage historique en France et, depuis une dizaine d'années, en Allemagne et en Italie, Covivio est aujourd'hui présent dans un nombre croissant de grandes métropoles en Espagne, au Royaume-Uni et en Europe de l'Est. Pour œuvrer au plus près de ses parties prenantes, Covivio dispose en France, en plus de ses implantations de 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. C'est le cas avec le Sommet du Grand Paris, organisé par La Tribune en juin 2019. Ce Sommet, sur la thématique « Le défi de la qualité de vie », a accueilli des experts nationaux et internationaux de l'écosystème de la métropole pour une journée de débats et de partage autour des futurs projets et réalisations à venir. Ces débats ont permis de mettre en avant les acteurs, dont Covivio, qui bâtissent une métropole plus intelligente, inclusive et résiliente. Autre exemple à Lyon, où Covivio a pris part, en tant que mécène, à la Fête des Lumières organisée en décembre 2019. Ce partenariat sera renouvelé l'an prochain.

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. La réalisation d'études, enquêtes ou sondages (disponibles sur le site www.covivio.eu) sont régulièrement menés 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* ».

Le 17 décembre 2019, Christophe Kullmann a signé, au nom de Covivio, la Charte Entreprise-Territoire de Plaine Commune, dans le cadre du 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
- le recours à des éco-matériaux est privilégié, ainsi que la réutilisation des déchets de chantier.

2.4.1.1.1. Symbiosis, 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 vont constituer 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 a pour ambition de devenir 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.

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 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®.

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.

2.4.1.2.1.1. Les principaux résultats des retombées socio-économiques des activités Bureaux, Résidentiel & Hôtels

Impacts directs : correspondent à la présence de Covivio en France, Allemagne et Italie à travers ses **922 salariés** (Équivalent Temps Plein à fin 2018).

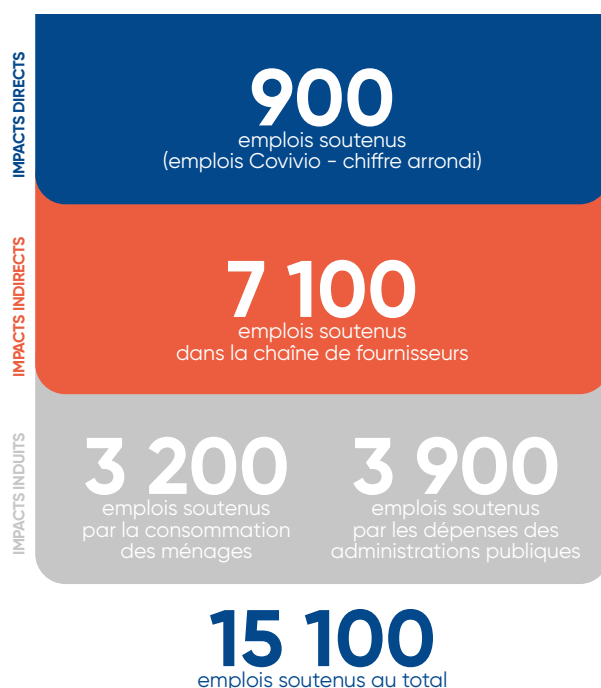
Impacts indirects : traduisent les retombées économiques générées par les achats ou les investissements. Covivio a ainsi dépensé, pour ses achats de biens ou de services, 520 M€, ce qui a généré de l'activité économique chez ses prestataires et fournisseurs. Cette activité a des répercussions sur l'ensemble 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, contribuent 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 : en France, ce sont 3 400 emplois induits soutenus au total, 2 500 emplois 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.

■ Détails des 15 100 emplois soutenus par type d'impacts et principaux secteurs d'activités soutenus



Source : Utopies.

2.4.1.2.1.2. Impacts catalytiques de près de 400 hôtels en patrimoine

Avec un patrimoine d'une valeur de 6 Md€ (total sous gestion à mi-2018), 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.

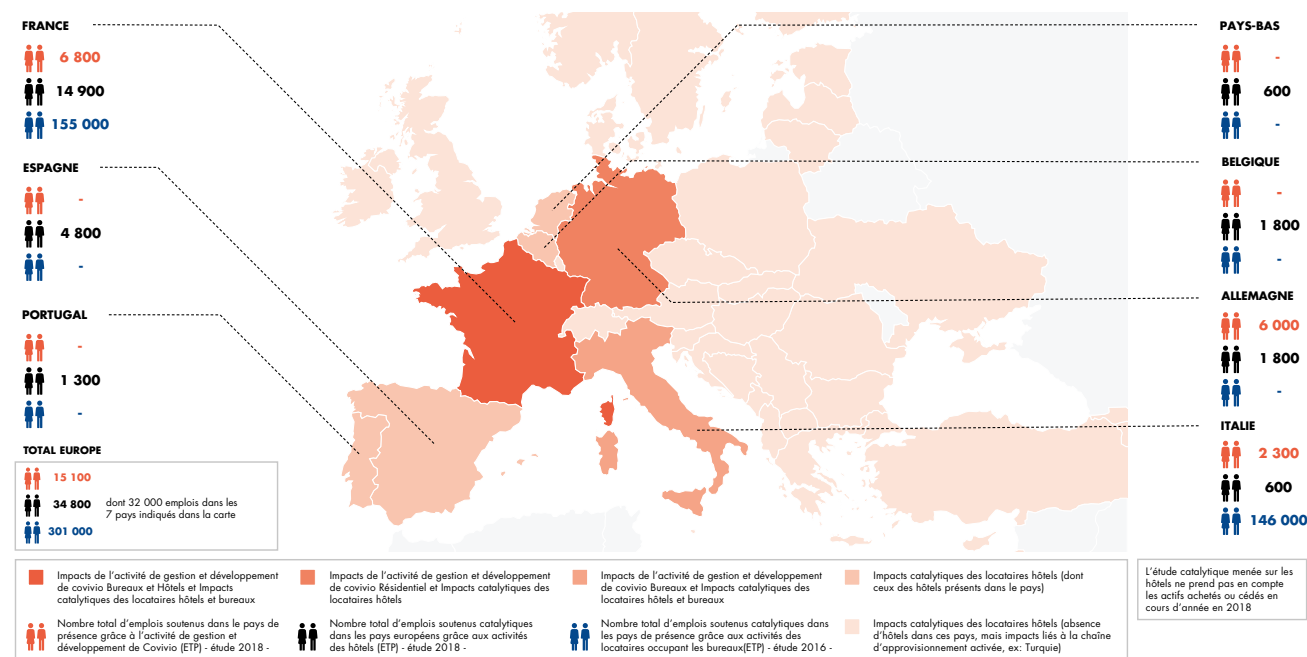
Covivio a entrepris d'évaluer le poids économique brut du fonctionnement de ses hôtels. Il est ainsi estimé que les opérateurs hôteliers locataires de Covivio contribueraient à la vie économique (de manière directe, indirecte et induite) à hauteur de 34 800 emplois en Europe. Cette contribution n'étant 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.

En 2016, Covivio avait mesuré de la même façon le poids économique brut des occupants de ses bureaux situés en France, soit les impacts directs, indirects et induits liés aux activités des sociétés locataires. Il avait été estimé qu'elles contribuaient au soutien de près de 301 000 emplois.

2.4.1.2.1.3. Synthèse des impacts socio-économiques de Covivio en Europe

Par ses activités de gestion et développement, Covivio soutient au total 15 100 emplois 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 entraînent des retombées à l'échelle européenne. Ainsi, il est estimé que 34 800 emplois sont soutenus par les hôtels en patrimoine en Europe, et 301 000 emplois sont soutenus par les bureaux en patrimoine en France et Italie.

■ Carte des impacts socio-économiques de Covivio en Europe



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.

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 (secteur 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 de la Charte Territoire Entreprise de Plaine Commune en faveur de l'emploi, l'économie locale ainsi que l'économie circulaire (2.4.1.1) s'inscrit dans cette dynamique.

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, lequel valorise 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 ses équipes. Cette année, la Fondation a décerné des bourses à des étudiants porteurs de projets de recherche innovants. Membre du Collège des fondateurs, Christophe Kullmann s'est particulièrement impliqué en 2019 dans le projet de l'Université de la Ville de Demain. Marjolaine Alquier de l'Épine, Directrice de l'Audit et du Contrôle Internes, est quant à elle membre du Comité des bourses du Pôle Avenir. En 2019, Covivio a tenu un stand au Forum des métiers de l'immobilier et de la ville coorganisé par la Fondation Palladio.

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, ou encore Politecnico di Milano et Università Boconi en Italie. Ces forums mobilisent chaque année une cinquantaine de collaborateurs. 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.

Enfin, Covivio a fait le choix de rémunérer l'ensemble de ses stagiaires, même si cela n'est pas obligatoire.

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 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, puis au démarrage de son activité professionnelle.

En 2019, Covivio a accueilli une formation Article.1 au sein de ses locaux parisiens, partagée avec des mentors internes et d'autres entreprises partenaires de cette association. Covivio soutient également le projet « Maison Article.1 » depuis sa création. Celui-ci a permis l'accompagnement de 200 jeunes et le déploiement de 40 projets solidaires depuis quatre ans.

En octobre 2019, Covivio a co-organisé, avec son partenaire Impulse Partners, un événement dans les locaux de Station F, haut lieu d'innovation parisien, abritant des incubateurs et des start-up. Cette visite inspirante a permis à la cinquantaine de participants, dont une vingtaine de jeunes mentorés, de découvrir des acteurs émergents du monde de l'innovation, avec en toile de fond la problématique de l'égalité des chances.

Le programme Passerelle, que Covivio conduit depuis 2008 en partenariat avec deux lycées situés en zones d'éducation prioritaire (ZEP), à Bobigny (93) et Forbach (57), constitue une autre action de mécénat de compétences. Il permet à de jeunes étudiants de BTS ou classes préparatoires de ces deux établissements 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 2 500 lycéens et élèves des deux établissements 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.

L'accompagnement des jeunes dans l'emploi se traduit également par le recrutement saisonnier d'étudiants, dont 50% dans le cadre du partenariat Passerelle sur les sites de Paris et Metz, ouvrant la porte d'une première expérience professionnelle à ces jeunes et au recrutement en CDI d'une jeune diplômée du Lycée Blaise Pascal. Des mentorés Article.1 ont aussi eu l'opportunité de réaliser des jobs d'été ou des stages de six mois chez Covivio.

Enfin, en août 2019, Covivio a participé au financement d'un voyage à Paris d'une vingtaine de jeunes du Foyer Sainte Constance de Metz. Ce dernier accueille des jeunes de 16 à 30 ans, pour la plupart privés de famille et seuls en France, dans le but de les accompagner dans leur développement personnel et professionnel. À l'occasion de la soirée des Vœux 2020 de Covivio, différentes activités proposées aux collaborateurs ont permis par ailleurs de reverser à ce foyer 1 000 € additionnels.

2.4.1.3.3. S'investir dans la vie de la cité

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 la dernière en date, réalisée en partenariat avec EY, « Baromètre des implantations de services en France », a été publiée fin 2019.

Covivio s'investit également auprès de l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique, organisme chargé de la mise en œuvre du programme de modernisation de Bordeaux, « Bordeaux 2030 », animé par la volonté d'améliorer le positionnement de la ville à l'échelle européenne. Lors d'événements à rayonnement international comme le MIPIM,

Bordeaux-Euratlantique et ses partenaires assurent la promotion de différentes opérations de développement urbain durable de la région, comme la Cité Numérique que Covivio a contribué à développer.

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.

En 2019, pour la troisième année consécutive, Covivio a été partenaire de la Mairie de Milan pour l'organisation de la *Green Week*. L'objectif de cette semaine est d'accroître la sensibilité des citoyens au développement durable, en présentant différents projets en cours à Milan. À cette occasion, une conférence a notamment été organisée pour présenter le concours *Reinventing Cities* dont Covivio est l'un des lauréats.

VITAE, LAURÉAT DU CONCOURS INTERNATIONAL REINVENTING CITIES

Lancé à l'initiative du C40 (1), le prestigieux concours *Reinventing Cities* a pour ambition d'impulser un vaste programme de rénovation urbaine durable. Situé à proximité de Symbiosis et de la Fondation Prada, le projet Vitae a été conçu dans une démarche d'intelligence collective en mobilisant de nombreux acteurs de référence à Milan. Vitae se positionne à la pointe de l'innovation et du développement durable en répondant aux enjeux climatiques : 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 et vigne en toiture. Le projet s'inscrit dans le programme européen *Sharing Cities*, en contribuant à la création d'un quartier intelligent pouvant répondre aux défis environnementaux de la ville.

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 Paris Action Climat. Cette Charte, invitant les entreprises à s'engager en faveur de la lutte contre le changement climatique et pour le Plan Climat, a été mise à jour en 2018 et signée de nouveau par Covivio. Covivio 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 révolutionner les métiers et surtout le marché immobilier.

En Allemagne, Covivio Immobilien 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 Immobilien 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-abri à Berlin. Covivio Immobilien soutient par ailleurs le projet *Sicher zur Schule*, « aller à l'école en sécurité », en participant à la sensibilisation des enfants aux risques de la route et à l'adoption de bons réflexes.

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. Pour la 12^e édition en 2019, Covivio a réuni une équipe européenne constituée de plus

de 100 coureurs provenant de France, d'Italie et d'Allemagne ! Ce rendez-vous sportif annuel destiné aux professionnels de l'immobilier, dont Covivio est l'un des sponsors, a reversé ses bénéfices au profit de la Fondation Abbé-Pierre pour le logement de défavorisés. Covivio profite de cette occasion pour soutenir l'association Perce-Neige en faveur des personnes handicapées mentales, en convertissant en don l'équivalent des kilomètres courus par son équipe.

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 (2.5.2.3.3).

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 (2)), 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'accroît ». Environ un million d'espèces animales et végétales est menacé d'extinction, dont « de nombreuses dans les prochaines décennies ». Nous assistons 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, gérés ou rénovés 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 et, en 2013 puis 2018, de la charte « Paris Action Climat ». 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 différentes nouvelles opérations.

(1) C40 : initiative réunissant de grandes métropoles mondiales (40 à l'origine, près d'une centaine aujourd'hui) mobilisées pour atteindre les objectifs de l'Accord de Paris de 2015.

(2) IPBES : Plateforme intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques.

2.4.1.4.1. Faire de la biodiversité un axe fort de sa Raison d'être

La biodiversité peut être définie comme la totalité des êtres vivant 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.

Sur ce constat, la politique biodiversité de Covivio se décline en six 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, tondre 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.

Sur les quatre immeubles du *green bond* émis en septembre 2019, trois visent l'obtention du label BiodiverCity®, dont The Sign, une première en Italie.

Au total, 230 000 m² de surfaces de bureaux de Covivio en cours de développement ou déjà livrés vont ainsi bénéficier du label BiodiverCity® ou Eco-jardin.

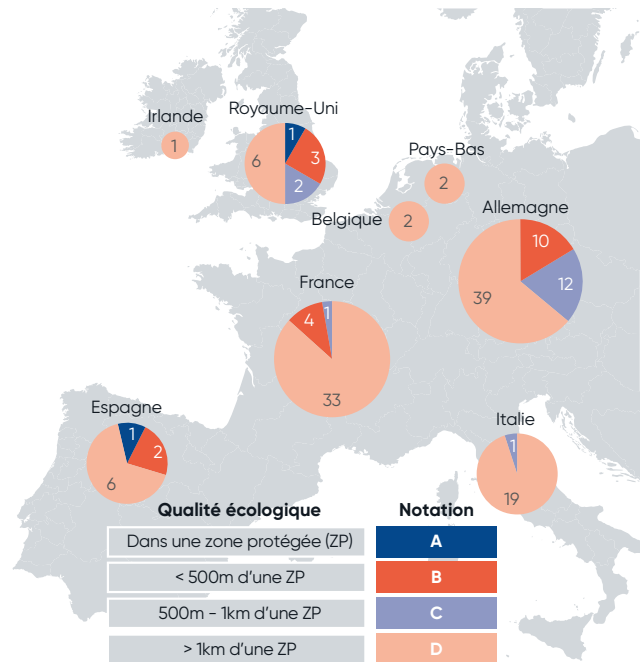
Afin d'aller plus loin dans la mise en œuvre de cette politique, Covivio a mandaté une étude européenne afin de caractériser ses impacts potentiels sur la biodiversité. Les résultats sont présentés ci-après, en s'appuyant sur les indicateurs GRI.

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 en 2017, Covivio a mandaté un tiers en 2020, 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 (multi-locataires), 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 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 ». Il s'agit, dans les îles britanniques, d'espaces reconnus pour la beauté de leurs paysages et protégés 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 dans la réserve de la plaine de Bièvre (38), l'une des principales voies de migration pour les oiseaux du Sud Est de la France, d'une superficie de 117 ha. 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), 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.

- La rénovation des jardins et terrasses végétalisées de l'immeuble Carré Suffren à Paris, conduite avec un écologue, a permis d'obtenir le label BiodiverCity®, une première pour un immeuble en exploitation en 2016. Par ailleurs, 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, projet lauréat de *Re-inventing Cities*, qui devrait accueillir 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 (98,7% à fin 2019).

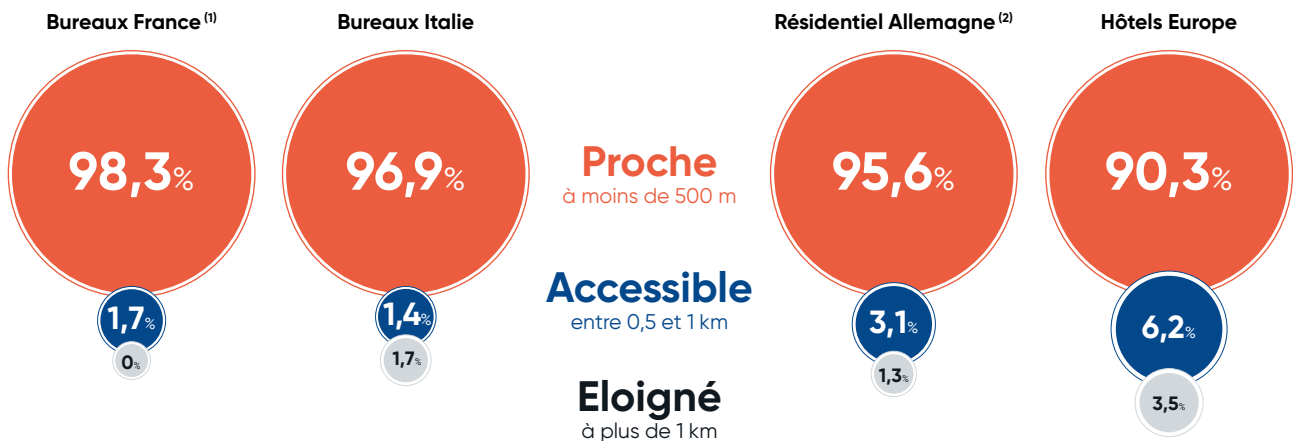
Un nombre croissant de métropoles dans lesquelles Covivio exerce son activité se penchent sur la question de la pollution atmosphérique, critère majeur de bien-être et de santé. Elles ont développé des services publics de mobilité. À Milan, par exemple, la municipalité a décidé de mettre en place un péage urbain à l'entrée de la ville pour réduire le trafic de voitures

polluantes. Les véhicules électriques en sont exonérés. Dès 2013, les équipes italiennes de Covivio ont pu bénéficier de stations de recharge gratuites et de quatre véhicules électriques à disposition des collaborateurs de Milan et Rome. Également à Milan, le projet Symbiosis (2.4.1.1) a été conçu en imaginant dès l'origine un programme de mobilité durable et innovant prévoyant notamment une piste cyclable, des stations de vélo en libre-service et une flotte de minibus autonomes reliant les différents bâtiments aux transports en commun milanais (métro et tramway). En Allemagne, Covivio met à disposition des vélos

à ses salariés et a équipé de véhicules électriques les ouvriers de peinture 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 2019.

■ Accessibilité des transports en commun au 31/12/2019 (en valeur PdG)



(1) Portefeuille Core + Développement
(2) Panel représentatif

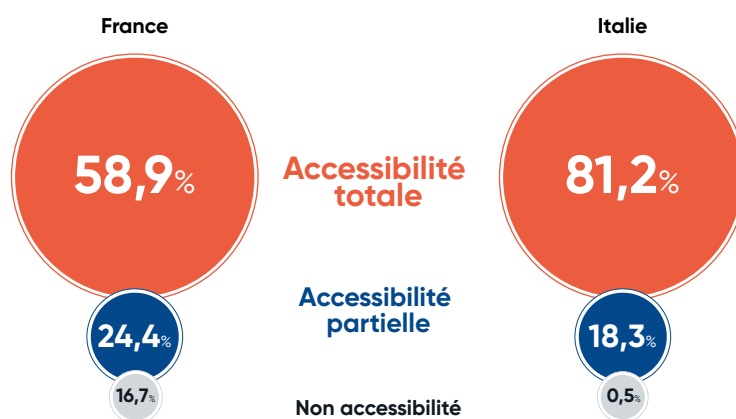
2.4.1.5.2. Agir pour l'accessibilité des bâtiments aux personnes en situation de handicap

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, pente des rampes d'accès, dimension des ascenseurs, 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 31/12/2019 (en valeur PdG)



Différentes solutions ont été déployées pour améliorer la qualité de vie des personnes vivant 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, rampe d'accès, ajout d'ascenseur 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 France, ainsi que les dépenses de fonctionnement de l'entreprise. La Charte Achats Responsables a été mise à jour en 2018/2019 pour prendre en compte les nouvelles réglementations, et a été traduite en anglais, italien et allemand, afin de la faire appliquer, principalement dans le cadre de développements nouveaux. Le questionnaire sur les pratiques RSE des fournisseurs a également connu une importante refonte en 2018/2019.

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). Cette dernière vise notamment à lutter contre la corruption et le blanchiment d'argent, garantir de bons délais de paiement, éviter la dépendance économique et les conflits d'intérêt, lutter contre les pratiques anticoncurrentielles ou encore observer les dispositions du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD). La Charte Achats Responsables de Covivio situe ses actions RSE vis-à-vis des 17 ODD 2030 de l'ONU ainsi que des 10 principes du Pacte Mondial. Cette Charte a été actualisée en 2018 pour tenir compte du changement d'identité et d'échelle du Groupe, et de nouvelles réglementations, notamment celles liées au RGPD. À fin 2019, 120 fournisseurs ont signé la nouvelle version de la Charte. Ce chiffre continuera à croître dans les mois qui viennent. La Charte a également été présentée aux principaux fournisseurs en Italie intervenant dans le cadre de développements, afin d'amorcer une première sensibilisation à la politique achats responsables
- une clause RSE permettant de contractualiser l'engagement RSE des fournisseurs. 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 écologiques de nettoyage, ainsi que la gestion de l'énergie et l'assistance lors des audits énergétiques et des analyses microbiennes. De même, en Allemagne, la grande majorité des produits référencés (matériaux, équipements...) par Covivio Immobilien bénéficient d'un label allemand exigeant, garantissant le respect de l'environnement et la santé des utilisateurs. Ces lignes directrices seront revues en 2020, notamment pour intégrer les

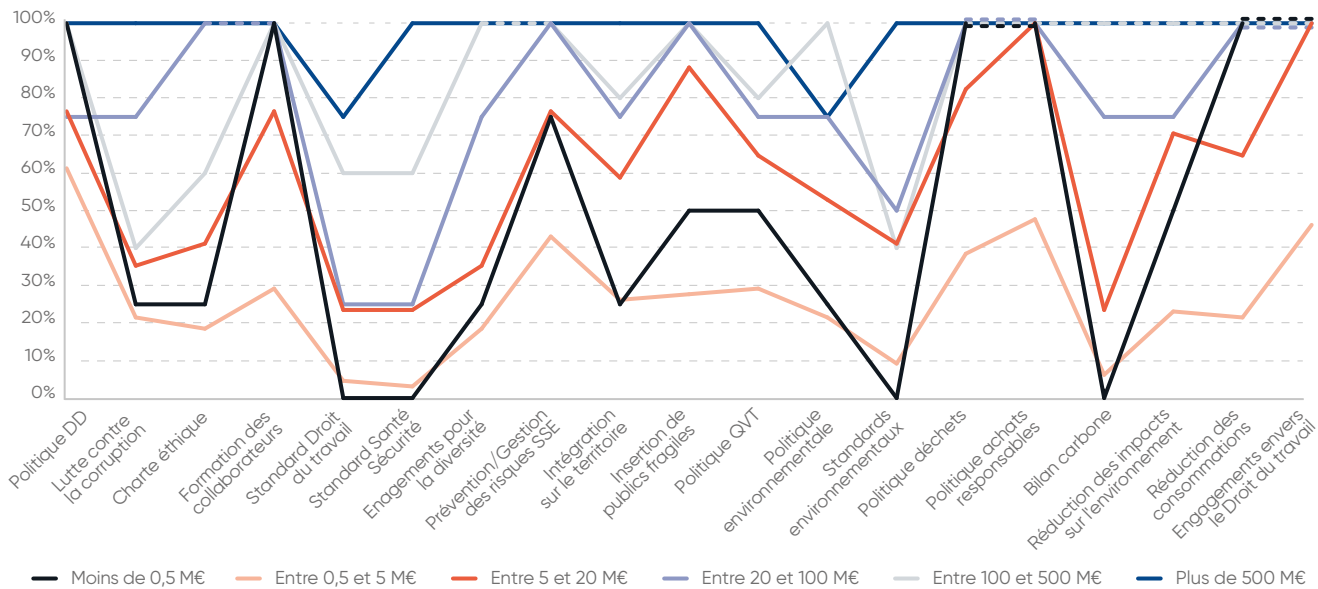
Le fait de bénéficier d'une « supply chain responsable » est clé pour le Groupe, tant les impacts en termes d'activité/continuité des opérations de Covivio et de réputation peuvent constituer un risque important. Cet enjeu recouvre notamment le sujet de l'accidentologie sur les chantiers, et plus particulièrement 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. Preuve de la bonne maîtrise de ces enjeux, Covivio a obtenu une note de 81/100 (niveau *Gold*) à sa seconde évaluation EcoVadis (vs. 78/100 en 2018), qui note plus de 50 000 entreprises sur la performance RSE de leur chaîne d'approvisionnement. Covivio se place ainsi parmi les 5% d'entreprises les mieux notées par cet organisme et bénéficie du statut « Exceptionnel ».

recommandations environnementales liées à la certification HQE Exploitation du portefeuille. Depuis 2011, sur le périmètre France, des clauses achats responsables sont insérées dans les cahiers des charges et contrats de maintenance/marchés de travaux. Enfin, une clause relative au respect des lois et réglementations applicables à la lutte contre la corruption a été intégrée dans les nouveaux contrats et cahiers des charges signés en France

- un questionnaire d'enquête 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 et du chiffre d'affaires de l'entreprise répondante. Les 49 questions abordent 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.). Le premier questionnaire, lancé en 2011, avait permis de recueillir les réponses d'environ 380 fournisseurs, représentant plus de 80% du montant des dépenses stratégiques. La version mise à jour du questionnaire est déployée depuis le second semestre 2019, et a permis de rassembler plus de 60 réponses à fin 2019
- une vérification annuelle, portant à chaque fois sur une dizaine de fournisseurs, a permis de vérifier à ce jour près de 60 fournisseurs et conseils. Réalisée par un tiers indépendant spécialiste des achats, cette vérification permet de s'assurer de la qualité des réponses et d'approfondir certains sujets : modalités mises en place par l'entreprise vérifiée quant à la sous-traitance, l'accidentologie, sa trajectoire carbone, etc.

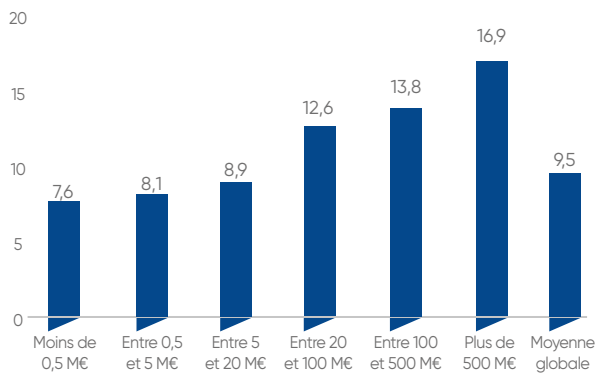
Le graphe ci-après montre le pourcentage de réponses positives aux thèmes abordés dans le questionnaire. Il fait apparaître une corrélation entre le niveau d'engagement RSE des fournisseurs et leur taille, exprimée en chiffre d'affaires.

■ Pourcentage de réponses positives aux thèmes du questionnaire RSE par catégorie de chiffre d'affaires au 31/12/2019



Le graphe ci-après présente les moyennes des notes (sur 20) obtenues par les fournisseurs sur la base des 63 premières réponses au questionnaire et après pondération en fonction du chiffre d'affaires de chacun. 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.

■ Notes moyennes par catégorie de chiffre d'affaires des entreprises au 31/12/2019



En 2015, Covivio a signé 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 litige ne s'est produit en 2019.

2.4.2.2. Une vérification annuelle

Une vérification annuelle des réponses au questionnaire est réalisée par un tiers spécialisé et indépendant (*BuyYourWay*), sur un panel diversifié d'une dizaine de fournisseurs. En 2019, 10 fournisseurs ont répondu à cette sollicitation. Outre la vérification d'un certain nombre de réponses, l'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. À fin 2019, aucune anomalie grave n'a été constatée et aucun fournisseur n'a été déréféréncé. Cette vérification est également l'occasion d'interroger les fournisseurs et conseils, au-delà du questionnaire, sur leurs pratiques en matière de sous-traitance, de sensibilisation des salariés à la RSE et au changement climatique ou encore de mesure de leurs impacts socio-économiques.



Les réponses de 58 fournisseurs ont, à ce jour, été vérifiées par ce tiers spécialisé, et ont bénéficié de recommandations.

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... Des équivalents du coordonnateur SPS⁽¹⁾ existent également en Italie et en Allemagne sur les projets de développement. En outre, un certain nombre d'autocontrôles sont réalisés par les fournisseurs. L'accidentologie fait par ailleurs l'objet d'un suivi spécifique (2.4.2.3).

En 2019, les 10 vérifications menées auprès de fournisseurs et conseils ont concerné des secteurs variés : gardiennage, construction, architecture, etc. Les entreprises ont obtenu des notes disparates, s'échelonnant de 7 à 16/20, du fait de leur taille et de leur proximité avec un client final personne physique (« BtoC »). En matière de Gouvernance de la RSE, la quasi-totalité des entreprises possède une démarche RSE. Bien que le niveau de formalisation soit très variable, il apparaît que chaque entreprise a, en fonction de ses enjeux, identifié des axes d'intervention et

mis en place des tableaux de suivi. En revanche, malgré l'existence de labels spécifiques à leurs secteurs respectifs, très peu ont eu recours à des systèmes de management tels que les normes ISO. Enfin, il est à noter que les fournisseurs ont tendance à se sous-estimer (la note finale post vérification est en effet parfois doublée, voire triplée), ce qui renforce l'intérêt de ces entretiens plus poussés.

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 concernant l'accidentologie. Le tableau suivant présente les différentes données collectées sur les chantiers d'immeubles en développement durant l'année 2019. Sur l'ensemble des chantiers de développement d'immeubles conduits en Europe, Covivio a déploré 2 décès au sein des entreprises intervenantes durant l'année en 2019 (vs. 0 en 2018).

En Italie, aucun accident grave n'a été à déplorer en 2019.

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 2019 (Données fournisseurs)

| | |
|---|---------|
| Nombre total d'heures travaillées sur les chantiers | 262 419 |
| Nombre d'accidents de travail avec arrêt | 7 |
| Nombre de jours d'arrêt de travail | 1 000 |
| Taux de fréquence des accidents | 26,67 |
| Taux de gravité | 3,81 |

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 cinq chantiers livrés en 2018 et 2019.

(1) Coordonnateur sécurité et protection de la santé.

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, salariés, fournisseurs, ou encore dans le cadre de ses actions menées auprès de collectivités et associations, Covivio privilégie une stratégie de partenariat long terme. Celle-ci est à la base de son succès.

Cherchant en permanence à progresser dans 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 *on demand* permettent à Covivio d'enrichir ce parcours client proposé et l'expérience utilisateurs.

Au travers de sa Raison d'être, Covivio s'est fixé publiquement des objectifs qualitatifs, afin de maximiser 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.

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. Les procédures mises en place couvrent l'ensemble du parcours client, de son entrée à son départ, afin de l'accompagner tout au long de son expérience au sein d'un immeuble Covivio. Les nouveaux outils déployés tels que l'application MonBuilding (2.6.3.1) ou des mesures de satisfaction instantanée ont pour objet d'optimiser cette expérience client.

Par ailleurs, en menant une politique de rénovation des espaces en collaboration avec ses locataires, Covivio a pour ambition de proposer une offre de services liés au bâtiment la plus complète et adaptée possible. Cette offre tient compte des enjeux de commercialisation et des spécificités du marché dans lequel l'immeuble est situé. Ainsi, pour l'ensemble des actifs directement gérés par Covivio, un programme d'investissement est dédié à la mise en place de services, tels qu'une application immeuble, un service de conciergerie, un espace bien-être, ou encore des partenariats avec des commerçants.

■ Renforcer l'expérience client grâce à des actions différenciantes



En complément de la grande étude de satisfaction menée en France en 2019 auprès de 1 300 utilisateurs finaux, Covivio réalise tous les six mois une enquête de satisfaction ciblée auprès de ses clients directement en relation avec les équipes Relation Clients. La dernière enquête a été conduite avec le concours d'un conseil extérieur, auprès de 127 clients des 27 immeubles multi-locataires core de Bureaux en France.

Les objectifs de cette enquête étaient de mesurer la satisfaction client, traiter les points de blocages par des plans d'actions définis et connaître les attentes clients pour faire évoluer le socle serviciel. Les résultats sont très satisfaisants :

- 90% des répondants reconnaissent la disponibilité des équipes Relation Clients
- 92% estiment que la qualité des réponses apportées est parfaitement adaptée aux enjeux
- 71% estiment que la plateforme web mise à disposition des locataires doit être dynamisée. Cela conforte l'intérêt des clients pour l'application MonBuilding mise en place par Covivio.

L'enquête conduite en Italie auprès de 131 locataires a 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, et en 2019 une application a été déployée auprès des locataires allemands (2.4.3.3).

En 2019, Covivio Immobilien a une nouvelle fois été reconnu par le magazine spécialisé *Focus Money* ⁽¹⁾ comme l'entreprise privée du secteur résidentiel la plus « juste ». Les résultats de l'étude sont issus d'un sondage, réalisé par *ServiceValue* auprès de 1 200 locataires de 23 entreprises immobilières allemandes. Les 32 catégories du questionnaire ont été rassemblées en six grandes thématiques : accès au logement, prise en charge des locataires, services proposés, loyers, état global des logements et développement durable. Covivio obtient un « Très Bien » à cinq des six thématiques, dont le développement durable, et se place ainsi 1^{er} des entreprises privées au classement général.

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 adaptée aux besoins. Ainsi, en novembre 2019, Covivio a co-organisé avec le leader des médias de l'innovation, Maddynews, un événement conçu autour de la thématique « Prêt pour une immersion dans le futur de l'immobilier vivant ? ». Utilisateurs et start-up innovantes ont pris part à des ateliers axés sur des thématiques d'actualité : la mobilité, les nouvelles offres de restauration et le bien-être.

2.4.3.2. L'innovation au cœur de l'approche client

L'immobilier évolue à une vitesse 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 chacun de ses trois produits (Bureaux, Hôtellerie et Résidentiel), Covivio a placé l'innovation au cœur de sa stratégie afin d'améliorer l'attractivité de ses immeubles et offrir à ses clients une expérience renouvelée.

À l'échelle européenne, cette stratégie s'articule autour de deux axes :

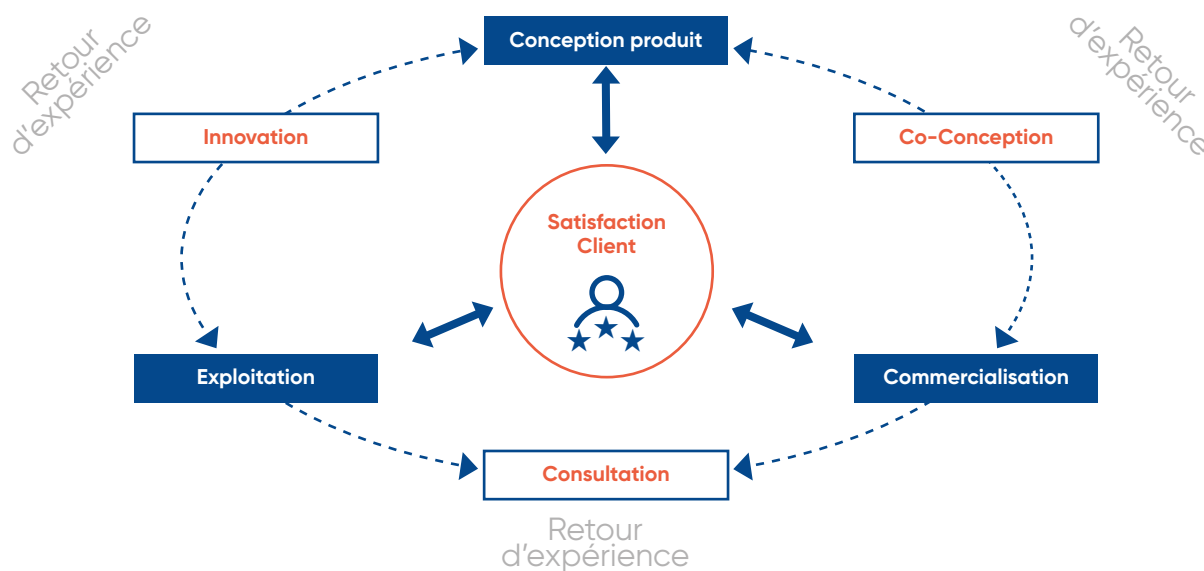
- concevoir des bâtiments intégrant et anticipant les nouvelles attentes : ouverture sur la ville, nouvelles conceptions des

espaces de travail, nouvelles offres immobilières, bâtiments connectés, bâtiments durables et performants énergétiquement

- développer de nouveaux services et solutions immobilières, qui renouvellent l'expérience clients et répondent aux attentes de nouveaux usages : *coworking* avec l'offre Wellio lancée début 2018 et *coliving* avec l'offre *Covivio to Share* déployée en Allemagne.

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 start-up, ou encore avec Maddynews, média des start-up et de l'innovation, qui promeut les actions de Covivio auprès de son écosystème
- créer des partenariats d'innovation avec les locataires grands comptes, 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.



(1) https://www.focus.de/finanzen/news/studie-fair-zum-mieter_id_10131786.html

■ Intégrer l'innovation au cœur de l'expérience client

À l'instar du partenariat initié en 2016 avec l'incubateur français de start-up immobilières, Impulse Partners, Covivio s'est rapproché de l'incubateur allemand, PropTech1 Ventures. Basé à Berlin, cet incubateur spécialisé est une référence du capital risque en Allemagne à destination de start-up immobilières positionnées sur la quasi-totalité des segments des métiers de l'immobilier résidentiel : bâtiment intelligent, transition énergétique, outils numériques de gestion... Cette collaboration avec ce fonds spécialisé concrétise la volonté de Covivio d'anticiper et de sourcer de nouveaux acteurs innovants avec pour ambition de faire évoluer les produits et services proposés aux clients. Outre ce partenariat avec PropTech1, Covivio a 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.

Dans le cadre du partenariat avec la Fondation Politecnico di Milano, Covivio et le département d'architecture de Politecnico travaillent conjointement sur le projet *Masterplan and perceptual study*. Visant à engager la communauté pour le développement de Symbiosis et de Vitae (2.4.1.3.3), ce projet a pour but de contribuer à l'optimisation de l'expérience finale de l'utilisateur et, in fine, de son bien-être. Vitae a ainsi été le pilote de l'application AR4CUP (*Augmented Reality for Collaborative Urban Planning*) basé sur l'utilisation de la simulation expérientielle à travers la réalité augmentée, pour anticiper et pré-évaluer les projets de design urbain. Le projet AR4CUP 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. Vitae est l'un des quatre finalistes des MIPIM Awards 2020, dans la catégorie *Best Futura Project*.

L'innovation faisant partie de l'ADN de Covivio, elle trouve toute sa place dans le Manifeste de sa Raison d'être, notamment au travers de l'objectif suivant : d'ici 2025, tous les immeubles multilocataires de Bureaux offriront une large gamme de services accessibles via une application mobile, et tous les développements Bureaux bénéficieront d'un haut niveau de connectivité.

2.4.3.3. Réussir ensemble la transition environnementale

Covivio a conscience de la nécessité d'impliquer ses partenaires (clients, fournisseurs...) 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 RSE : énergie, carbone, eau, déchets, transports, biodiversité... Ces échanges facilitent l'obtention des certifications HQE Exploitation ou BREEAM In-Use, choisis 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. En 2019, les Comités de Développement Durable ont couvert 270 hôtels et plus de 102 immeubles du portefeuille Bureaux France, soit 28 immeubles multi-locataires (soit 88 locataires rencontrés), neuf immeubles mono-locataires et 65 immeubles occupés par des locataires grands comptes.

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 annexé à l'ensemble des nouveaux baux signés. Au 31 décembre 2019, 21 baux signés intégraient le MoU.

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 propres clients, privés et professionnels, sont eux aussi de plus en plus demandeurs d'alimentation bio et saine, 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 s'exprimer et développer tout leur potentiel.

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. Un ambitieux programme de formation 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.

Tous ces actions couvrent le risque « Compétences/Attractivité/Diversité ». Elles sont détaillées au 2.5.1, avec des éclairages complémentaires au 2.5.2 touchant en particulier au dialogue social, à la santé-sécurité des collaborateurs, ou encore 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 2.2.6, 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 2019, Covivio emploie 998 personnes : 317 en France, 157 en Italie, 520 en Allemagne, trois collaborateurs au Luxembourg et une collaboratrice en Espagne. Le reporting

présenté ci-après concerne les 994 salariés implantés dans les principaux pays du groupe : la France, l'Allemagne et l'Italie (les collaborateurs luxembourgeois et espagnols 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 2019, la dimension européenne de la politique RH s'est encore accentuée avec le déploiement du Baromètre Engagement à l'ensemble des collaborateurs et la poursuite d'actions comme le programme *Ex-Aequo* ou la Marque Employeur, et par la tenue mensuelle de comités RH européens permettant de partager les bonnes pratiques et les priorités en matière de ressources humaines.

BAROMÈTRE ENGAGEMENT : UNE ENQUÊTE DE CLIMAT SOCIAL MENÉE À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE

Lancée pour la première fois en France en 2015, renouvelée en 2017, cette enquête en ligne menée par Kantar, préservant l'anonymat des répondants, a pour objectif de mieux connaître les perceptions des collaborateurs sur la qualité de vie au travail, le management, la gestion du changement, ou encore la coopération et transversalité, et de comparer Covivio à d'autres sociétés sur ces sujets.

En 2019, pour la première fois, le baromètre a été réalisé au niveau européen. Avec un taux de participation de 73,4% en Europe, les résultats sont significatifs et permettent de mieux identifier les forces et axes de développement, à l'échelle européenne et dans chacun des trois pays. Ainsi, à la suite du Baromètre, des ateliers mobilisant 120 collaborateurs volontaires en Allemagne travaillent sur cinq thématiques clés : management du changement, transversalité, communication interne, innovation et *customer centricity*.

À travers l'expression de sa Raison d'être début décembre 2019, Covivio s'est fixé l'objectif de mesurer le bien-être de ses équipes tous les 2 ans, d'en communiquer les résultats et d'investir sur les points d'amélioration exprimés.

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, dont un témoignage-débat animé cette année en Italie par Micaela Le Divelec Lemmi, *Managing Director* du groupe Ferragamo ;

- 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. 19 femmes françaises, italiennes et allemandes bénéficient aujourd'hui de ce programme.

■ Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2019)

994

SALARIÉS EN FRANCE, ALLEMAGNE ET ITALIE
(+ 8% vs 2018)

RISQUE « COMPÉTENCES / ATTRACTIVITÉ / DIVERSITÉ »

90,8%

DE SALARIÉS EN CDI

40

MOBILITÉS INTERNES

85,9%

DE SALARIÉS À TEMPS PLEIN

50%/50%

HOMMES / FEMMES SALARIÉS PERMANENTS
EN EUROPE

19

PARTICIPANTES
AU PROGRAMME EX-AEQUO

4%

D'ÉTUDIANTS
EN APPRENTISSAGE

100%

DE SALARIÉS COUVERTS
PAR UNE CONVENTION SECTORIELLE

108

RECRUTEMENTS EN CDI
EN 2019

2.5.1. 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 comme des sujets majeurs pour l'avenir de l'entreprise. Les pages qui suivent détaillent les différentes actions conduites dans ces domaines, avec un cap fixé au niveau européen et une autonomie conservée, 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).

L'étude conduite en 2018 sur les risques auxquels est confronté Covivio indique la sensibilité 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 psychosociaux (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.

2.5.1.1. Une politique de recrutement qui soutient la stratégie

L'effectif européen de Covivio est en augmentation par rapport à 2018, avec au total 994 collaborateurs au 31 décembre 2019, contre 922 à fin 2018. Cette croissance est liée à la dynamique de recrutement en contrat à durée indéterminée (CDI), portée par l'essor et la création de nouvelles activités au sein du groupe (Wellio, Développement résidentiel en France et en Allemagne...).

2.5.1.1.1. Une politique de recrutement ambitieuse

Structurée pour faire face à l'enjeu croissant d'attractivité et de rétention des talents, la Direction des Ressources Humaines de Covivio consacre en France 55% de son effectif au recrutement, au suivi des talents et à leur développement. La politique de Marque Employeur mise en place dans le cadre du changement d'identité a pris son essor en 2019, avec de nouveaux contenus éditoriaux à destination des réseaux sociaux et de publications destinées aux cibles étudiantes (*L'Étudiant*, *les Échos Start*). Des Ambassadeurs ont été désignés parmi les équipes, et formés à ce rôle durant une journée dédiée, en France et en Italie (programmée en Allemagne en 2020). 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. En Allemagne, une nouvelle page Carrières a été mise en ligne en 2019, venant compléter l'outillage mis en place en 2018 dans la continuité du changement d'identité. Les outils de recrutement et de *sourcing*, publications et annonces, sont conformes à la marque Covivio désormais déployée au niveau européen. L'équipe de recrutement a également été renforcée, afin de répondre à un besoin croissant sur un marché de l'emploi allemand tendu.

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.



Dans un contexte opérationnel très dense, le nombre de recrutements en CDI est resté élevé en France en 2019, avec 28 embauches CDI, correspondant dans plus de la moitié des cas à une création de poste, essentiellement pour accompagner le développement de nouvelles activités, comme l'*asset management* et le développement d'Hôtels en Europe, le *coworking*, ou encore les projets de transformation d'actifs bureaux en logements. Le *coworking*, sous la marque Wellio, a généré en 2019 un quart de ces créations de postes, (responsables de sites locaux, responsable de l'offre événementielle...) et s'installe comme un produit à part entière dans la stratégie business 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 *Chief Technical Officer* en charge du déploiement Cloud de la société.

En Allemagne, l'effectif a connu en 2019 une forte croissance du nombre de recrutements, avec l'arrivée de 112 collaborateurs (dont 60% en CDI), afin de renforcer les effectifs, à la fois au sein des équipes de développement compte tenu de la stratégie de création de valeur à partir des fonciers détenus par le Groupe, mais aussi au sein du *property management* et des équipes de commercialisation de Covivio Immobilien. Cette croissance se fait principalement à Berlin, qui regroupe 31% des effectifs allemands, contre 27% au 31 décembre 2018. Tandis qu'en France l'allocation géographique reste globalement stable, avec une part des effectifs parisiens s'élevant à 74%, (contre 73% au 31 décembre 2018).

En Italie, l'effectif est en hausse, par le biais d'embauches en CDI (+ 10% sur l'effectif CDI), en particulier dans les équipes de développement immobilier, mais aussi dans le cadre du lancement du *Coworking Wellio* à Milan, ou via l'embauche d'un IT manager pour accompagner la transformation digitale. La fusion de Beni Stabili avec Covivio au 1^{er} janvier 2019 n'a entraîné aucune restructuration ni perte d'emploi. La répartition géographique des collaborateurs en Italie reste similaire à celle de 2018, avec deux tiers de l'effectif situés à Milan, un tiers à Rome et deux collaborateurs désormais situés à Turin.

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 (53% des recrutements en CDI) et en apprentissage. La présence de Covivio sur des forums étudiants a de nouveau été importante en 2019 (ESTP, HEC, ESSEC, EDHEC, Dauphine), doublée par l'organisation d'*afterworks* avec les étudiants diplômés en fin d'année, et la mise en place d'un partenariat spécifique avec l'ESTP, qui permet au Groupe d'être présent auprès des étudiants dès leur entrée à l'école (sponsoring du Séminaire d'intégration par exemple). En Italie, Covivio participe aux Forums de *Politecnico* et de l'Università Bocconi à Milan. En Allemagne, huit personnes de moins de 30 ans ont été recrutées (près de 12% des recrutements en CDI), menant cette tranche d'âge à 9,4% des effectifs à fin 2019 (contre 3,6% à fin 2017), et permettant de poursuivre de manière continue la rotation des générations au sein des équipes.

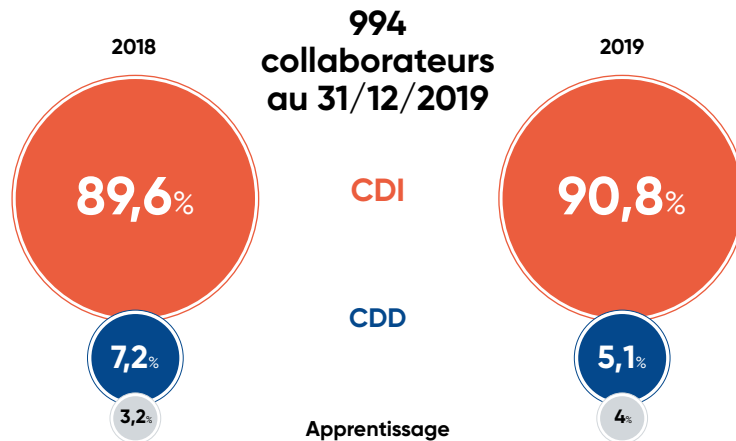
La qualité du processus de recrutement et d'intégration fait l'objet d'une attention soutenue. Au travers de quatre entretiens, conçus comme des échanges, les candidats ont l'opportunité d'avoir une vision concrète de l'entreprise et d'en comprendre les enjeux stratégiques. Un entretien avec la Direction Générale est organisé pour conclure le 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.

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 organisées régulièrement 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.

GRADUATE PROGRAM

En 2019, Covivio a créé un programme destiné aux jeunes diplômés embauchés en contrat à durée indéterminée (CDI). Dans le cadre de ce *Graduate program*, ils bénéficient d'un parcours de 18 mois composé de trois rotations dont une obligatoirement dans un autre pays du Groupe. Part 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. La première édition, en 2020, concernera trois jeunes en CDI.

2.5.1.1.2. Un effectif en croissance



En 2019, le nombre de contrats à durée déterminée (CDD) représente toujours en France une très faible part des effectifs (1,3% au 31 décembre). Un quart des CDD correspond à des remplacements d'absences et trois quarts concernent des surcroûts d'activité liés au développement de nouvelles activités, Wellio principalement. En Allemagne, le recours au contrat temporaire est traditionnellement plus fréquent, mais reste dans des proportions limitées (7% de l'effectif au 31 décembre 2019) et en baisse par rapport à 2018. La part des CDI continue ainsi de progresser (90% de l'effectif total à fin 2019), 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 baisse (6%), et correspond principalement à des remplacements d'absence pour congé maternité ou à des contrats liés aux mandats de gestion de l'activité de *Property Management*, par définition circonscrits dans le temps.

La répartition par catégorie socioprofessionnelle (CSP) continue à évoluer en faveur des Cadres, dont la part dépasse 80% de l'effectif France compte tenu des embauches de l'année (à 95% Cadres) et à des promotions d'Agents de Maîtrise (dont la proportion baisse de 11,6 à 10,4%) vers le statut Cadre. La part des Employés augmente en 2019, ce qui est exclusivement lié à l'augmentation du nombre d'apprentis, comptabilisés dans cette catégorie.

Le turnover des départs CDI est en forte baisse en France, à 6,2% (contre 9,2% en 2019). Le risque de rétention, fort dans le secteur immobilier, et clairement identifié dans notre cartographie des risques, 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), 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 3,3% seulement. En Italie, le turnover est en baisse et s'établit à 6%, contre 9,85% fin 2018. Un plan d'actions a été mis en place avec succès en 2019 pour réduire le turnover sur le métier de *Building Managers*, très sollicités sur le marché.

En Allemagne, le turnover des effectifs est en hausse, à 9,5% contre 8,3% fin 2018, dans un contexte de marché de l'emploi très dynamique, en particulier à Berlin. Néanmoins, cette augmentation est à relativiser au regard du nombre de départs en retraite, qui représentent un tiers des départs.

En 2019, neuf collaborateurs français ont changé de poste (pour la moitié d'entre eux avec une progression hiérarchique), soit 3,2% de l'effectif CDI au 31 décembre 2018. Au niveau européen, ce taux atteint 4,8%.

Aucun plan de restructuration entraînant des licenciements n'a eu lieu en 2019, dans aucun des trois pays.

La part des contrats d'apprentissage est en croissance (8,2% de l'effectif en France, 3% en Allemagne et 1% en Italie), en ligne avec la politique de développement des jeunes talents. Aux 26 apprentis présents en Europe au 31 décembre 2019 se sont ajoutés, au fil de l'année, 18 stagiaires sous convention en France, ainsi que plusieurs 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. En 2019, tous les tuteurs se sont vu proposer une formation d'une journée consacrée à leur rôle. 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. Pour la première fois en 2019, Covivio a bénéficié 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 95,5% et une note globale de 4,85/5, Covivio a obtenu la labellisation dès la première année.

Cinq des six transformations de contrats en CDI l'ont été pour des stagiaires ou apprentis du groupe.

L'accompagnement des jeunes dans l'emploi se traduit également par le recrutement saisonnier d'étudiants, dont près de 50% dans le cadre du partenariat « *Passerelle* » sur les sites de Paris et Metz, ouvrant la porte d'une première expérience professionnelle à des jeunes du lycée Louise Michel (Bobigny).

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, fusion des associations Frateli et Passeport Avenir, 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, et ont bénéficié de jobs d'été ou de stages de six mois.

PARCOURS D'INTÉGRATION

Covivio accorde un soin particulier à la bonne intégration des nouveaux collaborateurs. Le parcours d'intégration est organisé autour d'une journée complète regroupant les nouveaux arrivants du semestre et permettant la création d'un esprit « promotion » au sein de l'entreprise. Lors de cette journée, les Ressources Humaines, le Développement Durable, l'Audit Interne ainsi que les directions opérationnelles (*Asset management, Finances, Property management...*) se mobilisent pour partager les aspects essentiels de leurs métiers. Le parcours s'achève par un rapport d'étonnement de chaque nouvel arrivant auprès de deux membres du Comité de Direction, puis par un petit-déjeuner d'échanges avec le Directeur Général.

2.5.1.2. 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.

2.5.1.2.1. 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 deux 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 France, 73% d'entre eux ont suivi une formation en 2019, qu'elle soit collective ou individuelle, réalisée en intra ou en inter-entreprises, ou plus rarement en interne. En moyenne, chaque collaborateur français formé a bénéficié de 15 heures de formation.

L'équivalent de 4% de la masse salariale a été consacré à la formation en France en 2019.

En France, en 2019, la politique de formation a été ciblée en priorité sur l'efficacité professionnelle et le management (au total 57% des actions de formation), au travers de la *Training week* notamment, mais aussi du déploiement de formations sur la communication interpersonnelle (*ProcessCom* notamment). Viennent ensuite les formations métiers (25% des actions).

La santé et la sécurité (9%) restent une préoccupation importante (sensibilisation à la qualité de vie au travail et prévention des risques psychosociaux, initiation ou actualisation des compétences de sauveteur secouriste du travail). Et pour accompagner les collaborateurs concernés et qui le souhaitent, des formations de préparation à la retraite sont systématiquement proposées (une collaboratrice en 2019).

Les formations en anglais sont toujours nombreuses et s'inscrivent dans la stratégie de développement international de Covivio : elles représentent 12% des actions de formation 2019 en France. Les formations en anglais ont également fait l'objet d'un effort particulier en Italie, avec 350 heures de formations (*versus* 240 heures en 2018). La DRH Italie a également investi sur les formations Métiers et techniques, après une année 2018 très focalisée sur les outils (Altaix & Office 365). En 2019, 80% des collaborateurs italiens ont suivi une formation, soit externe, soit interne.

En Allemagne, 41% des collaborateurs ont suivi une formation de plus d'une demi-journée en 2019, pour une moyenne de 21 heures de formation. Les formations recouvrent des modalités et thèmes variés, individuelles comme le coaching et la formation au management, ou collectives (santé et sécurité). 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. Il formera la base du plan de développement des compétences pour 2020.

4^E ÉDITION DE LA TRAINING WEEK

Depuis 2013, Covivio s'appuie sur ses équipes et leur talent pédagogique pour sensibiliser et former les collaborateurs aux différents métiers du Groupe et partager les notions et indicateurs qui font le quotidien opérationnel. En 2017, le digital avait fait son apparition, *via* des modules en *e-learning* conçus en interne. En 2019, la *Training week* a maintenu son caractère digital et ludique, avec la création d'un *Business Game* à dimension européenne, et fait entrer dans ses *soft skills* des notions nouvelles comme le *storytelling* ou le *design thinking*. Et pour favoriser la prise de recul et le travail en équipe, des ateliers de *Mindfulness* et de coopération sont venus compléter le programme.

2.5.1.2.2. 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 « vivier » d'un métier, ses enjeux de rétention, de développement et de recrutement, et ce en fonction de l'évolution du métier, des objectifs et du marché de l'emploi associé. Une *People review* a été menée en 2019 (Systèmes d'informations), une autre est programmée pour 2020 (Jeunes talents).

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 2019, 99% 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.

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. En 2019, trois étudiants ont bénéficié d'une période de formation de quatre mois minimum dans un autre pays du Groupe, de la France vers l'Allemagne ou de l'Allemagne vers la France.

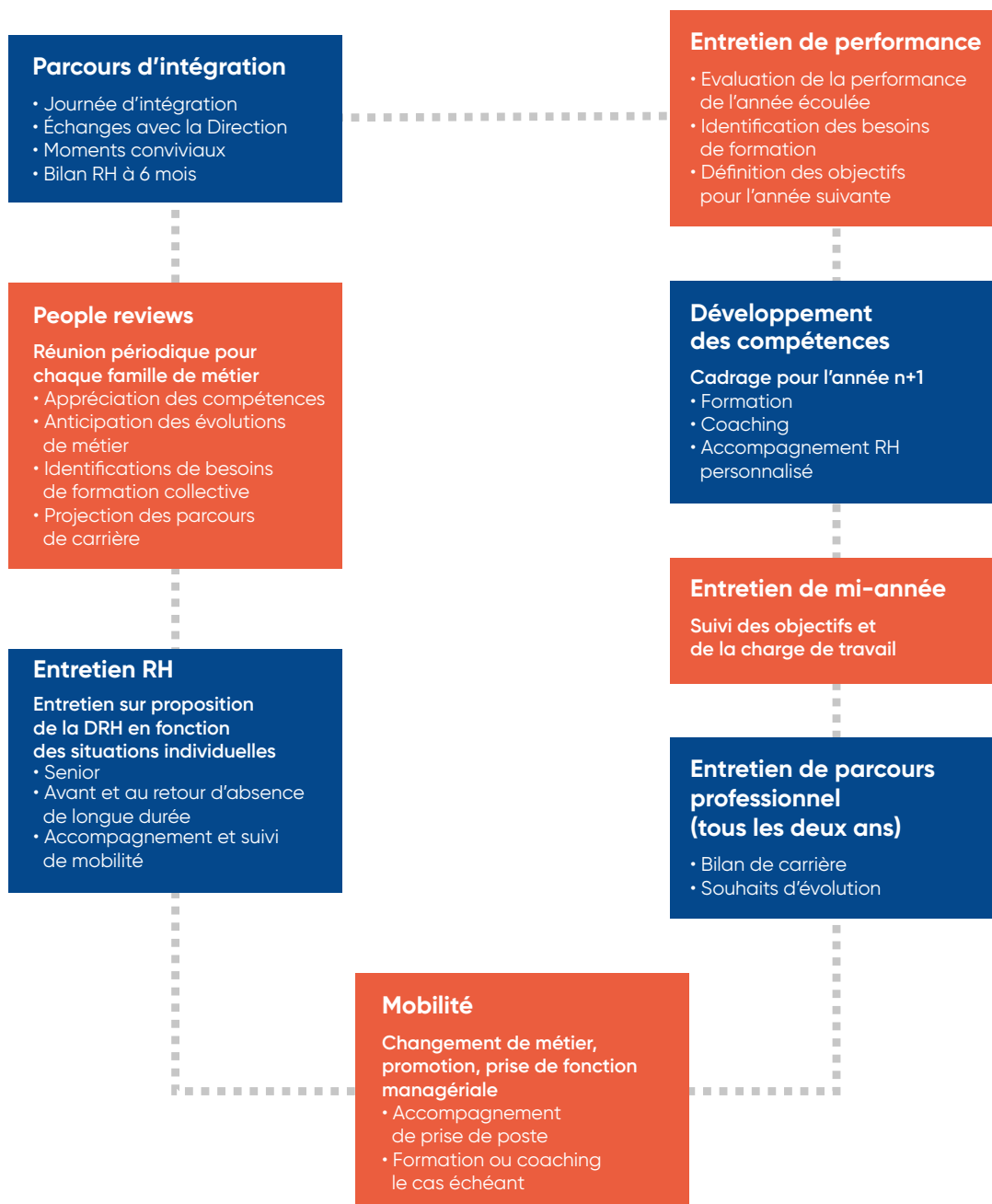
En 2020, une collaboratrice française rejoindra les équipes berlinoises pour deux ans, afin de contribuer au développement de l'activité Bureaux en Allemagne.

À compter de 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 du 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 (un an) ou à moyen terme (trois 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.

En 2019, une collaboratrice a finalisé son projet professionnel grâce à une formation diplômante de trois ans financée par Covivio, et occupe depuis un poste correspondant à sa nouvelle qualification.

Les moments clés de la gestion de carrière



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 2019, 100% des entretiens ont été réalisés (98% en 2018). Un entretien de mi-année a été introduit en 2019 afin de faire le point sur les objectifs annuels à mi-parcours.

En Allemagne, une part croissante de l'effectif est concernée par les entretiens de fin d'année (62% en 2019 *versus* 54% en 2018). À l'origine considérés comme optionnels, et sans connexion à une politique de rémunération variable individualisée, le nombre d'entretiens réalisés progresse. Ils permettent aux collaborateurs et managers de faire le point sur l'année écoulée 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. En 2019, la décision a été prise d'étendre le dispositif d'entretiens à tous ; le formulaire et le processus proposés dans le cadre des ateliers créés à la suite du Baromètre Engagement (cf. *infra*) seront mis en œuvre en 2020.

2.5.1.2.3. L'apport du digital

Dans la lignée de la dynamique initiée depuis plusieurs années, Covivio poursuit sa transformation digitale de manière structurée grâce à la nomination en 2018 d'une *Chief Digital Officer*, membre de l'*Executive Committee*, chargée, en lien avec les Directions de l'Innovation et des Systèmes d'Information, de dessiner la feuille de route digitale européenne du Groupe à horizon 3 ans. En 2019, une *Roadmap* digitale a été établie. Elle trace les ambitions et les jalons pour accomplir cette transformation, tant d'un point de vue Business/Clients que d'un point de vue collaborateurs et modes de travail.

En matière d'offres RH et d'expérience utilisateur, Covivio continue de s'adapter. Au portail RH collaboratif et ouvert à l'ensemble des collaborateurs du Groupe, leur permettant d'accéder à leurs informations personnelles et à des services en ligne (attestations, duplicata du bulletin de paie...), se sont ajoutées la mise à disposition d'un coffre-fort numérique, offrant aux collaborateurs qui le souhaitent la possibilité de recevoir leurs bulletins de paie en version électronique, de manière sécurisée, et la dématérialisation des tickets restaurant. La signature électronique de documents sera effective en 2020 à l'échelle européenne, de même que sont à l'étude des solutions permettant de digitaliser entièrement le processus administratif de pré-intégration des nouveaux collaborateurs.

En matière de formation, le développement numérique s'est traduit par la mise en place d'outils de formation digitaux, parmi lesquels une bibliothèque numérique offrant un large panel de formations *on line* sur les outils bureautiques, des tutoriels sur les nombreuses applications informatiques et des ressources destinées au management sur la conduite d'entretiens.

Pour accompagner le changement vers des modes de travail recourant davantage au digital, et dans le cadre du projet *Move to cloud* opéré par Covivio, des actions ciblées se sont poursuivies en 2019 pour favoriser leur appropriation par chaque type d'acteurs (réseaux de relais internes, managers, collaborateurs).

« 1001 IDEAS », DÉMARCHE D'INNOVATION COLLABORATIVE

Fin 2018, la démarche « 1001 IDEAS » a été lancée à l'échelle européenne. À destination de tous les collaborateurs, *via* la mise en ligne de trois plateformes digitales pendant une durée de 2 mois, l'objectif était de recueillir les idées exprimées sur quatre thèmes : « Europe : comment mieux travailler ensemble ? » / « Mieux satisfaire nos clients » / « Qualité de vie au travail chez Covivio » / « What else ? ». Cette démarche inédite d'intelligence collective a permis de créer un élan autour de l'innovation, en démontrant que chacun peut être porteur d'idées concrètes pouvant ensuite être mises en œuvre au sein du Groupe.

Pour cette première édition de « 1001 IDEAS », plus de 450 idées différentes ont été recueillies à l'échelle européenne. L'année 2019 a permis de déployer les meilleures d'entre elles au sein de Covivio comme par exemple le *Graduate program*, ou la mise en place d'échanges structurés entre les lignes métiers des différents pays.

Fin 2019, Covivio a remporté deux trophées pour cette initiative, respectivement décernés par Innov'Acteurs (Prix argent de l'innovation interculturelle) et Le Club de Paris des directeurs de l'innovation (Trophée « Innovation Team Best Practices 2019 »).

2.5.1.3. Retenir les talents

2.5.1.3.1. Mesurer la satisfaction et l'engagement des collaborateurs

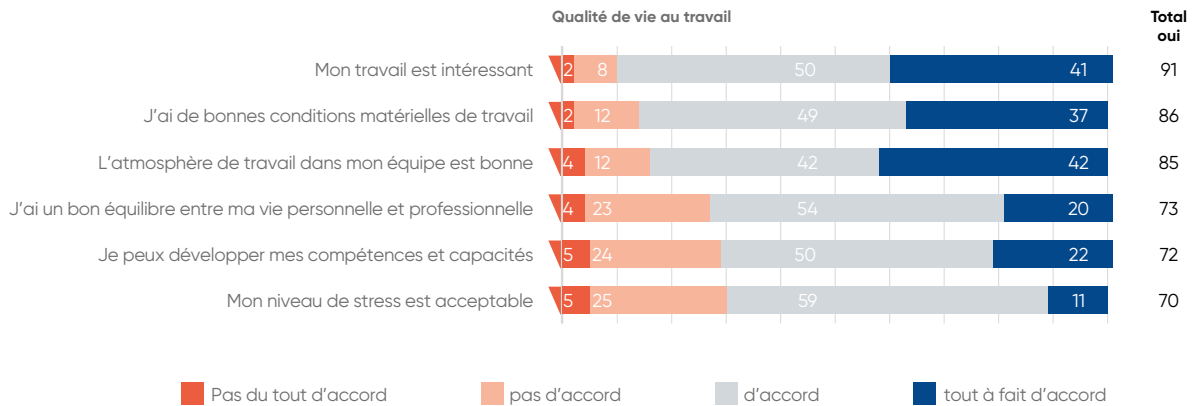
Pour la première fois en 2019, le Baromètre Engagement, enquête de climat social anonyme menée tous les deux ans depuis 2015 auprès des collaborateurs français, a été réalisé au niveau européen. Pilotée par Kantar, l'étude permet une comparaison avec les benchmarks nationaux des entreprises privées. Avec un taux de participation global de 73%, cette 3^e édition permet de mettre en lumière de très bons résultats en matière d'engagement individuel : 83% des répondants affirment être satisfaits de leur emploi chez Covivio (+ 8 points au-dessus du benchmark), et 76% recommanderaient Covivio à leurs proches (+ 7 points). La confiance envers les dirigeants est également forte (70% des participants répondent positivement, soit + 8 points par rapport au benchmark), de même que l'intérêt des missions au quotidien (91% des répondants affirment que leur travail est intéressant).

Les résultats européens sont contrastés sur certaines thématiques, les scores français et italiens étant souvent plus élevés que les résultats allemands, notamment en termes de culture managériale et de compréhension de la stratégie (sur l'indice HiPo synthétique, les scores sont de 77 en France (soit 12 points au-dessus du benchmark national), 70 en Italie et 62 en Allemagne). En septembre 2019, une démarche participative a donc été lancée auprès des équipes allemandes, en associant les partenaires sociaux, afin d'identifier les leviers de progrès à mettre en œuvre. 120 collaborateurs (plus du quart de l'effectif CDI) participent à cinq chantiers d'amélioration, portant sur la communication interne, le leadership et la culture managériale, la transversalité, mais aussi l'innovation et la satisfaction client, deux sujets également travaillés en France et en Italie. Des actions nombreuses, comme la mise en place d'entretiens de performance et de développement systématiques, un processus d'intégration rénové, ou encore des outils de communication interne et managériale plus efficaces, sont d'ores et déjà décidées et seront déployées en 2020.

Le Baromètre Engagement sera reconduit tous les deux ans, et l'indice synthétique HiPo reprenant les principales questions susceptibles d'être comparées à un benchmark indépendant, est désormais intégré dans les critères d'évaluation des dirigeants de Covivio.

2.5.1.3.2. S'engager pour le bien-être des collaborateurs

En matière de bien-être au travail, le Baromètre Engagement indique des scores positifs dans les trois pays, qu'il s'agisse des conditions matérielles de travail, de l'équilibre vie professionnelle-vie personnelle, du niveau de stress ou de la possibilité pour chacun de développer ses compétences.



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 CHCST, des Délégués syndicaux, de la Direction et de représentants des Cadres (réunie deux fois en 2019)
- une cellule d'écoute téléphonique, accessible 24 heures 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 2019, tous les nouveaux arrivants ont été informés de ces dispositifs et sensibilisés à la prévention des risques psychosociaux, dans la continuité des actions menées ces deux dernières années pour l'ensemble des collaborateurs.

En Allemagne, la Direction des Ressources Humaines a mis en place une procédure de gestion des conflits, en collaboration avec les représentants du personnel. Strictelement confidentielle, cette procédure prévoit un système de médiation entre la ou les personne(s) concernée(s), piloté par le Directeur des Ressources Humaines appuyé par un représentant du personnel. L'existence de cette procédure a été largement communiquée aux collaborateurs et a permis de résoudre plusieurs 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 en 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 24 heures). 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 trois et quatre jours télétravaillés par mois. Au travers d'un bilan réalisé sous forme de sondage, 97% des collaborateurs concernés déclarent que leur bien-être s'est amélioré et 81% que leur motivation est renforcée. Le baromètre social réalisé en 2019 permet de mettre en avant le fait que 84% des collaborateurs français estiment avoir un bon équilibre vie privée/vie professionnelle.

En Italie, une étude est en cours sur l'opportunité de mettre en place le télétravail sur les sites de Rome et Milan, avec une mise en œuvre prévue courant 2020. 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.

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 permettent une alerte formalisée en cas de surcharge de travail, s'inscrivant ainsi dans les dispositifs de prévention du stress et des risques psychosociaux. En 2019, 37% des entretiens ont fait état d'une surcharge de travail ponctuelle en cours d'année, 12% de manière régulière (en baisse par rapport à 2018). 100% de ces derniers cas ont donné lieu à des plans d'actions formalisés. 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. Chez Covivio, une demande de « Congé aidant » a été formulée et acceptée. 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.

2.5.1.3.3. 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 métiers 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 rémunération variable et 67% des parts variables individuelles attribuées en 2019 ont varié par rapport à 2018. En Italie, les primes et revalorisations de salaires ont concerné 80% des effectifs en 2019, en hausse par rapport à 2018.

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. Au 31 décembre 2019, 99% 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 2018, un intéressement moyen de 9,78% du salaire annuel moyen a été versé aux bénéficiaires en 2019. 89% des bénéficiaires ont opté pour un placement partiel ou total sur le Plan Épargne groupe. 84% des bénéficiaires 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. Ce dispositif rencontre un succès croissant puisque 78% des bénéficiaires avaient fait ce choix en 2018. Pour aller plus loin, la direction et les organisations syndicales ont signé en 2019 un accord augmentant l'abondement supplémentaire en cas de placement de la prime d'intéressement en titres Covivio. Au titre de 2019, au niveau européen, 86% des collaborateurs ont également bénéficié d'une attribution d'actions gratuites de la société.

2.5.1.4. 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. Quatre membres du personnel ont été concernés par une mesure salariale adaptée suite à cet examen en 2019. La note de Covivio sur l'Index Égalité Femmes Hommes mis en place en France en 2019 est de 97. 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 (58% de femmes au 31 décembre 2019). Concernant les fonctions managériales, l'égalité est désormais atteinte : 50% des managers sont des femmes au 31 décembre 2019, et la part des femmes au sein du Comité de Direction français de Covivio est de 44%. 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 (33% des managers sont des femmes), confirmant les progrès effectués depuis 2016 (+ 10 points). En Italie, l'effectif est à 53% masculin, et les femmes représentent 42,9% des managers, en hausse par rapport à 2018 (41,7%). Le Comité Exécutif de Covivio, instance européenne de direction, comprend 27% de femmes.

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 féminine, 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. En 2019, 100% des recruteurs au sein de la DRH France ont suivi une formation à la lutte contre la discrimination à l'embauche. En Allemagne, suite à 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 ambitions en termes de lutte contre les discriminations, en l'occurrence vis-à-vis des personnes transgenres.

(1) BUK : <https://www.buk-familienservice.de/>

Chaque année, la Direction des Ressources Humaines présente aux élus français du Comité d'Entreprise un reporting du nombre de candidatures traitées par sexe, âge, situation de handicap, et ce à chaque étape du processus de recrutement (tri de CV, réponses apportées post-entretiens d'embauche, décision finale).

À compétences égales, Covivio favorise les candidats en situation de handicap. Au 31 décembre 2019, Covivio emploie en France 1,3% et en Allemagne 5,3% de travailleurs en situation de handicap, et favorise leur emploi indirect en faisant appel à des ESAT (établissements ou services d'aide par le travail) ou des Entreprises Adaptées pour des prestations d'événements (buffets solidaires, audit déchets, etc.)

En 2019, aucune plainte en lien avec des problématiques de discrimination n'a été émise auprès du Déontologue. Le dispositif d'alerte mis en place (2.6.2.2), en 2019, 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. En France, le congé parental permet aux parents d'un enfant de moins de trois 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 ⁽¹⁾ 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 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 2019, 100% des seniors ont été conviés à cet entretien et 42% 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 2019, soit près de 13% de l'effectif senior.

2.5.2. Autres enjeux identifiés lors de la cartographie des risques RSE

Même s'ils ne ressortent pas dans la sélection des risques considérés comme majeurs (2.5.1), les sujets traités en 2.5.2 constituent des enjeux importants pour Covivio. En particulier, la richesse du dialogue social, les enjeux de sécurité et santé au travail, ou encore les enjeux relatifs à la réduction de l'empreinte environnementale du Groupe.

2.5.2.1. Garantir un dialogue social transparent

Covivio et ses filiales cultivent un dialogue permanent avec les instances représentatives du personnel, de manière transparente et constructive.

En France, en 2019, le cœur des instances représentatives du personnel était constitué par le Comité d'Entreprise (CE), élu pour quatre ans par l'ensemble des salariés de l'UES, réuni mensuellement (réunions ordinaires), et obligatoirement consulté ou informé de tous les sujets impactant la bonne marche de l'entreprise, qu'ils soient organisationnels ou opérationnels. Si nécessaire, des réunions extraordinaires sont organisées en accord avec son Secrétaire. Le suivi des conditions de travail, de la QVT, et des questions de santé et de sécurité, était assuré par le CHSCT, composé de membres élus du CE et de représentants de Covivio. La négociation des Accords collectifs se fait avec les Délégués syndicaux : trois organisations syndicales sont représentées en 2019 au sein de Covivio (CFE CGC, CFDT, CFTC). Les Délégués du Personnel sont eux 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 représenté par la DIRECCTE (Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi). Ils disposent d'une grande liberté de parole et de temps dédié à leurs responsabilités d'élus.

En 2019, lors de trois réunions du Comité d'Entreprise, les partenaires sociaux ont été informés et consultés 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). Parallèlement, six accords ont été signés avec les délégués syndicaux, notamment sur la mise en place du Comité Social et Économique prévu dans la Loi Travail de 2017 (cf. encadré). Un avenant à l'accord Égalité instaure pour les élus et délégués syndicaux des entretiens de début et de fin de mandat, en vue d'expliquer leur rôle et d'agir en prévention d'éventuels risques de discrimination en matière de progression de carrière, de formation, ou de rémunération.

ELECTION DU COMITÉ SOCIAL ET ÉCONOMIQUE (CSE)

En septembre 2019, Covivio a élu ses instances représentatives du personnel pour quatre ans, avec un taux de participation de 64,8% pour le collège Cadres et 69,6% pour le collège Employé et agents de maîtrise. Le nouveau Conseil Social et Économique (CSE) est composé de 11 membres titulaires qui siègeront à compter du 1^{er} janvier 2020. Le CSE 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.

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 2019, plusieurs mesures ont été conclues ou reconduites dans ce cadre, et notamment l'attribution d'actions gratuites collectives. Dans le cadre des mesures favorisant l'équilibre des temps, il a été par exemple décidé en 2019 que le 24 décembre ne serait pas travaillé.

En Allemagne, le dialogue social s'organise à travers différents canaux. Comme en France et en Italie, la Constitution (Article 9 de la *Grundgesetz*) 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.

2.5.2.2. Santé et sécurité au travail

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... Un médecin ergonomiste est régulièrement sollicité dans les locaux français et en 2019 sept adaptations du poste de travail ont été réalisées. À Berlin l'intégration des équipes dans de nouveaux locaux a été l'occasion de travailler sur l'ergonomie du mobilier (chaises ergonomiques, bureaux réglables, double écrans). 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.

En matière de sécurité, Covivio s'engage au-delà des prescriptions du législateur français, avec un total de 6,6% 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, tous les collaborateurs ont été sensibilisés en 2019 à la sécurité au travail, via des ateliers de 30 minutes à 2 heures.

(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.

Plus généralement, le CHSCT 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 informés 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 2% en Italie.

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 dans l'ensemble de ses implantations. Cette dynamique participe à la politique de développement durable du groupe et s'appuie sur l'adhésion de chaque collaborateur.

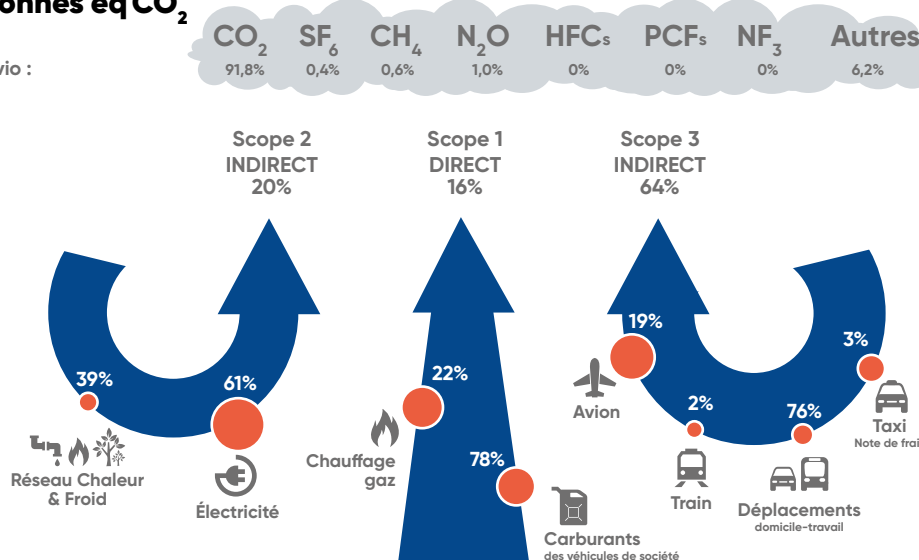
2.5.2.3.1. Un bilan gaz à effet de serre européen

Le bilan des gaz à effet de serre est calculé sur la base du tableau bilan carbone V7 de l'ADEME. Les résultats 2018 ⁽¹⁾ sont présentés ci-après selon les trois périmètres d'émissions distingués par le GHG Protocol, standard reconnu au plan international :

- scope 1 – émissions directes : il s'agit d'émissions directes liées à la combustion d'énergies fossiles de bâtiments ou véhicules de l'entreprise. Pour Covivio, cela correspond à la consommation de gaz naturel (92 teqCO₂/an) et de carburant des véhicules de service ou de fonction, mis à disposition par l'entreprise (332 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 (332 teqCO₂/an) et aux réseaux de froid et de chaleur (208 teqCO₂/an)
- scope 3 – autres émissions indirectes : il s'agit de toutes les autres émissions indirectes, notamment le transport de personnes. Pour Covivio, elles correspondent principalement aux déplacements inhérents à l'activité (740 teqCO₂/an), ainsi qu'aux déplacements domicile-travail (1 284 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 : 2 842 tonnes eqCO₂

Décomposition Covivio :



La réalisation du bilan gaz à effet de serre à l'échelle européenne a permis de déterminer pour la première fois l'empreinte carbone moyenne par collaborateur, qui s'élevait en 2018 à 2,88 teqCO₂ (vs. 3,48 teqCO₂ en 2017). 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, etc.

En France, les trajets professionnels nécessitant moins de trois heures de train ne peuvent être effectués en avion. Pour Paris et sa région, 80% du montant des frais de transports en commun sont pris en charge par l'entreprise. Le remboursement des indemnités kilométriques pour les personnes se rendant au bureau à vélo et la mise à disposition de locaux sécurisés à Paris et à

Metz permettent également d'orienter les collaborateurs vers des modes de déplacement plus respectueux de l'environnement.

Pour leurs déplacements domicile travail et professionnels, les collaborateurs français ont été sensibilisés et incités à recourir aux transports en commun, *via*, par exemple à la prise en charge à 80% de l'abonnement au « pass navigo » pour les collaborateurs situés en région parisienne. 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..

(1) La mise à jour des résultats 2019 sera publiée dans le Rapport Annuel de Performance Durable 2019.

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 Topager, tant pour la conception et la mise en place des différentes essences plantées et semées, que pour le suivi et l'entretien. Véritable lieu de convivialité où sont organisés tour à tour des réunions professionnelles, des déjeuners ou encore des événements divers et variés (réunions d'information thématiques, conférences de presse, petit-déjeuner du vendredi matin, pot de départ...). 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 vie de la cité. 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 :

- certification HQE de l'immeuble Le Divo et BREEAM In-Use des immeubles des 30 et 10 avenue Kléber à Paris 16^e, 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 de différentes implantations : chauffage et climatisation plus performants, éclairage LED, détection 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, 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/animations
- 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 sur les sites parisiens, et 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 des immeubles des 10 et 30 Kléber 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).

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 vont être mises en place courant 2020 auprès du personnel et compléteront les actions déjà réalisées en ce domaine durant la semaine européenne du développement durable 2019.

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 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...). Ainsi, en 2019, plusieurs *Green Meetings* ont eu lieu, sur les sujets suivants : 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. Il peut également s'agir de visites d'immeubles remarquables organisées pour les collaborateurs autour de sujets d'innovation et de développement durable : Grand Hôtel-Dieu à Lyon, Siège de la Banque Populaire ALC à Metz, Enjoy à Paris et Jo&Joe à Gentilly (immeubles bas carbone, labellisés BBCEA), etc.

À l'occasion de la semaine du développement durable de juin 2019, plusieurs événements/actions de sensibilisation à la RSE ont été organisés en faveur des salariés : intervention d'un philosophe sur le sujet de l'entreprise citoyenne, sensibilisation au tri et aux bons gestes à adopter pour les collaborateurs parisiens (intervention d'une consultante experte), quizz sur le recyclage offrant la possibilité de gagner des lots éco-responsables issus du recyclage, réalisation de deux fresques du climat, conférence sur le biomimétisme architectural avec l'association CEEBIOS, ou encore conférence sur le design durable. Une conférence sur la transition climatique et ses impacts sur le secteur immobilier a été organisée à Milan.

De manière générale, chaque nouvel arrivant est sensibilisé à la RSE lors de la journée d'intégration à laquelle il participe au cours des mois qui suivent son arrivée.

À l'occasion du séminaire de fin d'année organisé par la Direction des Opérations France, quatre ateliers ont été proposés aux collaborateurs, dont un consacré au biomimétisme (présentation de bâtiments et d'installations remarquables inspirés de la nature) et un autre sur les nouveaux matériaux dans le bâtiment du futur.



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. 15 kg de jouets ont été ainsi collectés fin 2019 à l'occasion des fêtes de Noël, et pour la seconde année consécutive
- collecte au profit des Restos du Cœur
- collecte de peluches et de pièces jaunes
- plantation 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 mi-2019, 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 autour du compostage dans la serre agricole
- 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
- minimisation des déchets lors de l'événement Maddyness, réalisé dans un espace Wellio. 53% des déchets ont été revalorisés
- 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, 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 (deux à Milan et deux à Rome).

2.5.2.3.4. Des solutions IT exemplaires

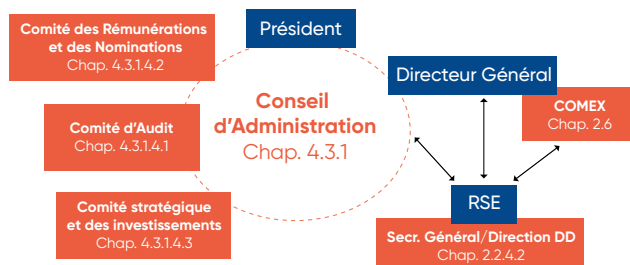
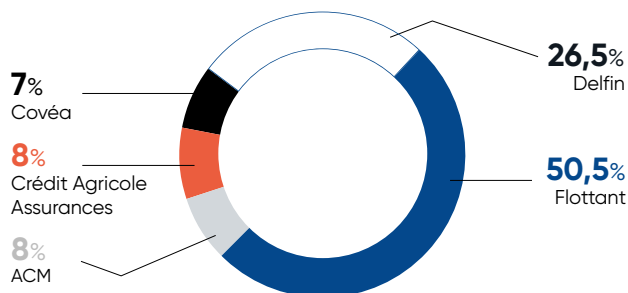
Dans le cadre de la transformation numérique de l'entreprise, Covivio adopte des solutions IT innovantes, afin de permettre une meilleure fluidité et fiabilité de l'information à l'échelle européenne, et œuvre ainsi au rapprochement de ses trois pays d'implantation. Pour cela, le recours à des outils collaboratifs plus conviviaux (notamment SharePoint, Teams, OneNote etc.) est généralisé sur l'ensemble des implantations. Les équipements de visio-conférence 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).

2.6. UNE GOUVERNANCE FONDÉE SUR L'ÉTHIQUE ET LA PERFORMANCE

Ce chapitre 2.6 est centré sur les enjeux liés à la gouvernance de l'entreprise, à l'éthique et à la transparence. Il décrit donc les éléments de maîtrise du risque « Fraude/Éthique/Corruption » (2.6.2) ou encore ceux relatifs à la « Protection des données de l'entreprise/ smart building » (2.6.3). Fondamental pour Covivio, l'enjeu visant le fait d'avoir « une gouvernance efficace et adaptée à la stratégie de l'entreprise » est développé dans cette partie (2.6.1), bien qu'il ressorte comme secondaire au terme de la cartographie des risques RSE. Enfin, les autres risques portant sur la gouvernance mais ressortant du champ de la RSE sont détaillés dans le document d'enregistrement universel (chapitre 1).



Depuis plusieurs années, Covivio a changé d'échelle et est devenu l'un des leaders européens de son secteur. Sa gouvernance a évolué pour accompagner ce changement. La fusion-absorption de sa filiale italienne Beni Stabili, réalisée le 31 décembre 2018, a permis à Covivio de renforcer son positionnement européen à travers notamment 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. Les séminaires stratégiques du Conseil tenus depuis 2015 à Berlin, Milan et Londres ont permis aux Administrateurs de mieux appréhender les particularités locales de certains produits et marchés. Les instances de direction revêtent également une dimension européenne avec le Comité Exécutif, en charge du pilotage des sujets stratégiques Européens. Il s'est réuni à 20 reprises en 2019.

La structure de gouvernance, mise en place le 31 janvier 2011, avec la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, garantit un équilibre efficace des pouvoirs entre, d'une part, le Président qui veille notamment au bon fonctionnement

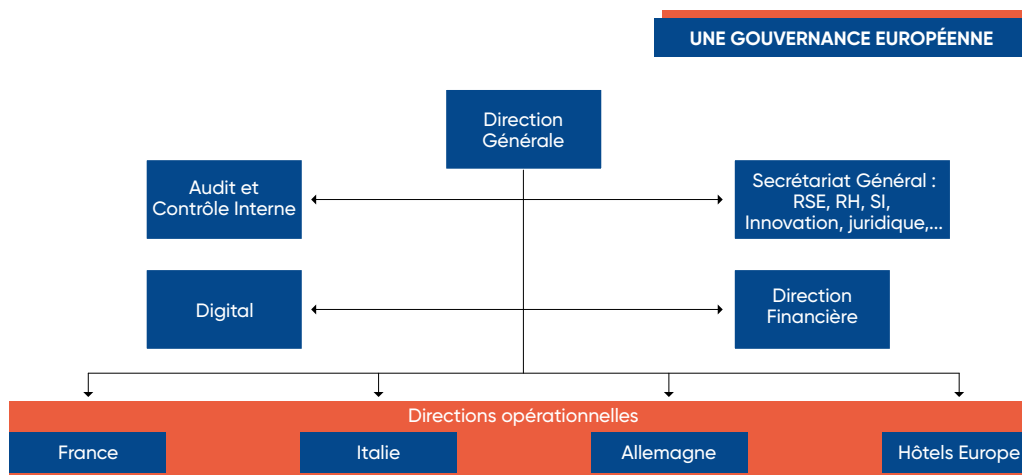
du Conseil d'Administration, et d'autre part, le Directeur Général qui assure la gestion exécutive de la société.

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.

La gouvernance 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 le schéma ci-après.

■ Organigramme simplifié de la gouvernance européenne





Déclaration consolidée de performance extra-financière

Une gouvernance fondée sur l'éthique et la performance

■ Indicateurs clés de performance relatifs à la gouvernance (relatifs à l'exercice clos le 31/12/2019) ⁽¹⁾

15

ADMINISTRATEURS
AU CONSEIL

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 2019

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, Covivio a fait évoluer ses instances de gouvernance afin d'intégrer les différents enjeux sociaux et environnementaux auxquels ses activités 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 qui répond 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 le 30 janvier 2019, 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 et financière, ainsi qu'en termes d'expérience internationale et d'administration de sociétés cotées.

La synthèse des compétences et expertises des Administrateurs est présentée au chapitre 4 du présent document d'enregistrement universel.

Ces progrès ont permis à Covivio de se doter d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique et adaptée à la structure de son actionariat, 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 » décerné 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 2018 en matière notamment de prévention des conflits d'intérêts, d'attributions générales confiées au Président et au Conseil d'Administration, de critères d'indépendance des Administrateurs, et de missions du Comité d'Audit, en vue d'étendre les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière aux éléments extra-financiers.

(1) Étant précisé que Delphine Benchetrit a démissionné de son mandat d'Administratrice avec effet au 31 décembre 2019, et que le Conseil d'Administration réuni le 13 février 2020 a coopté Alix d'Ocagne en qualité d'Administratrice indépendante, dont la ratification est soumise à l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020.

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.

Au 31 décembre 2019, le Conseil d'Administration était composé de 15 membres :

| Administrateur | Qualité | Âge | Nationalité | Date de première nomination au Conseil d'Administration | Année d'échéance du mandat | Membre de Comité ⁽¹⁾ | Administrateur indépendant | Montant brut de la rémunération allouée au titre du mandat d'Administrateur |
|--|-------------------------------------|--------|----------------------|---|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|---|
| Jean Laurent | Président | 75 ans | française | 31/01/2011 | 2023 | C et invité A et B | x | - |
| Leonardo Del Vecchio | Vice-Président | 84 ans | italienne | 31/01/2011 | 2023 | C | | 34 000 € |
| ACM Vie, représentée par Catherine Allonas Barthe | Administrateur | 64 ans | française | 31/01/2011 | 2022 | C | | 37 000 € |
| Romolo Bardin | Administrateur | 41 ans | italienne | 17/04/2015 | 2022 | A – C | | 48 000 € |
| Delphine Benchetrit | Administratrice | 51 ans | française | 17/04/2015 | 2022 | | x | 22 000 € |
| Jean-Luc Biamonti | Administrateur | 66 ans | monégasque | 31/01/2011 | 2021 | A – B | x | 58 666 € |
| Sigrid Duhamel | Administratrice | 54 ans | française et danoise | 28/04/2014 | 2022 | A | x | 34 000 € |
| Christian Delaire | Administrateur | 52 ans | française | 14/04/2019 | 2023 | A | x | 28 000 € |
| Christophe Kullmann | Directeur Général et Administrateur | 54 ans | française | 25/04/2012 | 2020 | | | - |
| Covéa Coopérations, représentée par Laurent Tollié | Administrateur | 56 ans | française | 17/02/2016 | 2023 | C | | 27 000 € |
| Sylvie Ouziel | Administratrice | 49 ans | française | 24/04/2013 | 2021 | A | x | 35 000 € |
| Olivier Piani | Administrateur | 65 ans | française | 17/04/2019 | 2023 | B | x | 24 000 € |
| Predica, représentée par Jérôme Grivet | Administrateur | 57 ans | française | 31/01/2011 | 2021 | B – C | | - |
| Patricia Savin | Administratrice | 53 ans | française | 27/04/2016 | 2020 | A | x | 38 000 € |
| Catherine Soubie | Administratrice | 54 ans | française | 27/04/2016 | 2020 | B | x | 37 667 € |
| Sergio Erede | Censeur | 79 ans | italienne | 17/04/2015 | 2023 | Invité B – C | | 42 000 € |
| Ariberto Fassati | Censeur | 73 ans | italienne | 17/04/2019 | 2022 | Invité C | | 22 000 € |

(1) A – Comité d'Audit/B – Comité des Rémunérations et des Nominations/C – Comité Stratégique et des Investissements.

Le Comité Social et Économique, mis en place depuis le 1^{er} janvier 2020, a désigné deux de ses membres (contre trois sous l'instance du Comité d'Entreprise en fonction jusqu'au 31 décembre 2019) 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.

La liste des mandats et fonctions exercés par chaque Administrateur en fonction au 31 décembre 2019 est présentée au chapitre 4.3. du présent document d'enregistrement universel. Le tableau suivant présente de manière synthétique quelques-unes des bonnes pratiques de gouvernance mises en œuvre durant l'année 2019 par Covivio au regard des préconisations formulées par le Code Afep-Medef :

| | Conseil d'Administration | Comité d'Audit | Comité des Rémunérations et des Nominations | Comité Stratégique et des Investissements |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|---|---|
| Membres indépendants/total | 9/15 (60%) | 5/6 (83%) | 3/4 (75%) | 1/6 (17%) |
| Président | Administrateur indépendant | Administrateur indépendant | Administratrice indépendante | Administrateur non indépendant |
| Durée des mandats | 4 ans, échelonnés | N/A | N/A | N/A |
| Part des femmes | 40% | 50% | 25% | 17% |
| Âge moyen des membres | 59 ans | 53 ans | 61 ans | 63 ans |
| Taux d'internationalisation | 27% | 50% | 25% | 33% |
| Évaluation du fonctionnement | Annuelle | Annuelle | Annuelle | Annuelle |
| Nombre de réunions en 2019 | 5 | 3 | 2 | 5 |
| Taux de participation en 2019 | 92% | 89% | 88% | 80% |

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 22 avril 2020 des résolutions correspondantes, le Conseil d'Administration de Covivio évoluera de la façon suivante en avril 2020 :

- renouvellement du mandat d'Administrateur de Christophe Kullmann, également Directeur Général de Covivio
- renouvellement des mandats de Patricia Savin et Catherine Soubie en qualité d'Administratrices indépendantes
- ratification de la cooptation d'Alix d'Ocagne, Administratrice indépendante, en remplacement de Delphine Benchetrit, démissionnaire au 31 décembre 2019.

2.6.1.2.2. Un équilibre renforcé entre hommes et femmes

Le Conseil d'Administration de Covivio, qui avait déjà atteint une proportion de femmes de 40% au terme de l'Assemblée Générale du 27 avril 2016, soit avec une année d'avance par rapport à l'échéance légale, maintient son équilibre au terme de la cooptation d'Alix d'Ocagne.

2.6.1.2.3. Un Conseil d'Administration majoritairement indépendant

Le Conseil d'Administration analyse chaque année, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, la qualité d'indépendance des Administrateurs en place. Le 13 février 2020, le Conseil d'Administration a procédé à cet examen annuel, et a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, de maintenir en 2020 la qualification d'indépendance de Jean-Luc Biamonti, Christian Delaire, Sigrid Duhamel, Jean Laurent, Sylvie Ouziel, Olivier Piani, Patricia Savin et Catherine Soubie, et a considéré qu'Alix d'Ocagne, dont la ratification de la cooptation est proposée à l'Assemblée Générale mixte du 22 avril 2020 satisfait à l'ensemble des critères fixés par le Code Afep-Medef. Ainsi, au terme de l'Assemblée Générale annuelle 2020, la proportion d'Administrateurs indépendants sera maintenue à 60%. Pour mener cette analyse, le Conseil a retenu les critères fixés par le Code Afep-Medef actualisé en janvier 2020 et les a appréciés au cas par cas. Il a également cherché à établir si un Administrateur, qui pourrait être considéré indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretenait pas d'autres liens susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision, ou, si un Administrateur, bien que pouvant être considéré comme non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, était 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 (4.3.1.2.5).

2.6.1.2.4. Un Conseil d'Administration efficient

- Le Conseil d'Administration procède annuellement à un débat sur son fonctionnement 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, son organisation et les modalités de son fonctionnement. Deux évaluations formalisées ont été réalisées à la fin des exercices 2013 et 2016, aux termes desquelles le Président du Conseil d'Administration s'est attaché à mettre en application l'ensemble des préconisations émises.

Fin 2019, la société a procédé à une nouvelle évaluation au moyen d'un questionnaire anonyme et très exhaustif adressé aux Administrateurs et aux Censeurs. Elle 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. Le détail de cette évaluation est disponible dans le Chapitre 4 du présent document, l'année 2020 et les suivantes seront mises à profit pour poursuivre la bonne dynamique actuelle et travailler sur les pistes d'amélioration proposées.

- La société 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.
- 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 de 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 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 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.

2.6.1.2.5. 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 a été présentée au Conseil d'Administration en avril 2019.

En complément de la cartographie générale des risques et des analyses spécifiques effectuées en 2018 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 2019, à la revue des plans d'action mis en place pour les principaux risques identifiés (2.2.4.2).

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, le Comité Exécutif est 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, et aborde notamment les questions d'organisation, de RSE, d'outils...

Le Comité Exécutif est composé de 11 membres, dont des représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » de Covivio :

- Christophe Kullmann – Directeur Général
- Olivier Estève – Directeur Général Délégué
- Dominique Ozanne – Directeur Général Délégué
- Marjolaine Alquier de l'Epine – Directrice de l'Audit et du Contrôle Internes
- Marcus Bartenstein – Co-Directeur Général Allemagne en charge du Développement, des Acquisitions, des Cessions et de l'Asset Management
- Alexei Dal Pastro – Directeur Général Italie
- Daniel Frey – Co-Directeur Général Allemagne en charge du Property Management, des fonctions Corporate, de la Finance et de la Gouvernance
- Laurie Goudallier – Chief Digital Officer
- Yves Marque – Secrétaire Général
- Tugdual Millet – Directeur Financier
- Marielle Seegmuller – Directrice des Opérations France

La diversité de ce Comité, tant en matière de mixité qu'en termes d'âge, d'expérience 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, les objectifs qualitatifs suivants : avancement du verdissement du patrimoine ; féminisation des équipes ; attraction et rétention des talents. Ces objectifs sont ensuite déclinés de manière opérationnelle vers

chacun, en fonction de ses 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 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. 225-120 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 du 17 avril 2019

Cette Assemblée Générale a été l'occasion de présenter aux actionnaires la politique RSE développée par Covivio, ainsi que les résultats obtenus auprès des agences de notation extra-financières.

Elle a également été l'occasion de répondre aux questions des actionnaires, notamment sur les modalités de paiement du dividende en actions, la répartition des classes d'actifs développées par la société, l'existence éventuelle d'un comité des parties prenantes et de partenariats avec des fournisseurs d'énergie, la poursuite du développement de l'activité de la société à l'étranger, ainsi que sur la position de la société sur le mouvement initié par certaines associations de locataires au regard de la hausse des loyers résidentiels berlinois.

■ Statistiques Assemblées Générales

| | Assemblée Générale Annuelle Mixte du 17 avril 2019 | | Variation 2018/2019 (Assemblée Générale Annuelle Mixte) | |
|--|--|------------------------|---|------------------------|
| | À titre ordinaire | À titre extraordinaire | À titre ordinaire | À titre extraordinaire |
| Nombre d'actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance | 1 460 | 1 429 | + 5,80% | + 5,77% |
| Nombre d'actions exprimant un vote | 66 103 766 | 66 053 435 | + 13,19% | + 13,17% |
| Taux de participation | 79,60% | 79,54% | + 1,52 point | + 1,51 point |
| Taux d'approbation des résolutions | 95,17% | 97,85% | - 1,5 point | - 1,12 point |

2.6.1.4.2. Consultation des actionnaires sur le *say on pay*

Les actionnaires réunis en Assemblée Générale le 17 avril 2019 ont statué sur les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au Président du Conseil

d'Administration, au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués au titre des 8^e, 9^e et 10^e résolutions (*say on pay ex ante*), ainsi que sur les éléments de rémunération individuelle versés ou attribués au titre de l'exercice 2018 au titre des 11^e, 12^e, 13^e et 14^e résolutions (*say on pay ex post*). Les taux moyens d'approbation pour les résolutions portant sur le *say on pay ex ante* et *ex post* sont respectivement de 97,34% et 96,66%, saluant ainsi l'équilibre et la performance de la politique de rémunération.

Détail des pourcentages de voix « pour » aux résolutions relatives au *say on pay* :

| Nom | Fonction | <i>Say on pay ex ante</i> | <i>Say on pay ex post</i> |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Jean Laurent | Président du Conseil d'Administration | 99,84% | 99,75% |
| Christophe Kullmann | Directeur Général | 96,12% | 95,64% |
| Olivier Estève | Directeur Général Délégué | 96,06% | 95,63% |
| Dominique Ozanne | Directeur Général Délégué | NA | 95,62% |

Les montants résultant de la mise en œuvre de cette politique de rémunération et versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 seront soumis à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée Générale le 22 avril 2020 dans le cadre de l'approbation des 11^e à 14^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 (J.P. Morgan, Merrill Lynch, 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 2019

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 2019, avec l'attribution de deux trophées : Covivio a reçu deux EPRA Gold Awards, l'un pour la partie financière de son document de référence 2018, 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.

2.6.1.5.3. Lutte contre l'évasion fiscale

La fraude fiscale se définit comme la soustraction illégale à la législation fiscale de tout ou partie de la matière imposable d'un contribuable. L'évasion fiscale, quant à elle, est une pratique consistant à assujettir le patrimoine ou les bénéfices du contribuable dans un pays différent de celui auquel ils devraient être soumis afin de contourner ou de diminuer l'impôt, en profitant, notamment, des règles fiscales plus avantageuses ou de leurs lacunes.

En tant que groupe à dimension européenne, Covivio fait du respect des réglementations fiscales locales l'une de ses priorités. Ainsi, en France, en Italie et en Allemagne, Covivio bénéficie de Directions Fiscales intégrées, travaillant en étroite collaboration, notamment dans le cadre d'opérations complexes « multi-pays et multiproduits ». Covivio s'entoure, par ailleurs, de Conseils fiscaux de premier rang en Europe, afin de s'assurer de la conformité de ses opérations à la réglementation.

En 2019, Covivio ne possède aucun intérêt économique ou financier direct dans les pays figurant sur la liste noire des « paradis fiscaux » établie par l'Union Européenne.

Enfin, dans le cadre de son processus de lutte contre le blanchiment d'argent issu de pratiques illégales – dont la fraude fiscale – Covivio a établi des procédures strictes visant à renforcer la connaissance de ses clients (« KYC »). L'analyse des informations recueillies dans ce cadre peut, en cas de doute, donner lieu à une Déclaration auprès de l'organisme de « Traitement du Renseignement et Action Contre les Circuits Financiers Clandestins » (TRACFIN).

2.6.2. Fraude/Corruption/Éthique

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. La COP 2018 de Covivio a d'ailleurs 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, la Charte Éthique, qui possède un socle commun adapté aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays, 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 2019, 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.

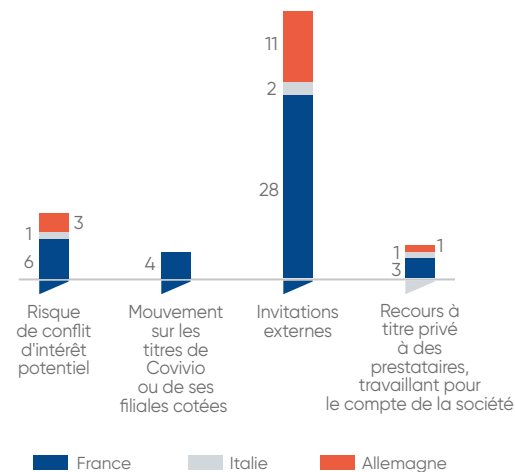
2.6.2.1.1. Des collaborateurs sensibilisés et formés

La direction de l'Audit et du Contrôle Interne a mis en place des formations régulières et obligatoires délivrées à l'ensemble des collaborateurs. Ces formations, appelées « **Matinales du Process** », portent 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.

2.6.2.1.2. Le déontologue

Le déontologue, désigné en la personne du Secrétaire Général en France, du Co-Head Germany et du Responsable de l'Audit Interne en Italie, est indépendant et ne rend compte qu'à la Direction Générale. 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 respect de la réglementation boursière, de présents et autres avantages reçus ou offerts ; contrôle de l'application des règles déontologiques ; veille réglementaire sur le plan de la déontologie. En 2019, 59 consultations ont été reçues et traitées par les trois Déontologues du groupe. Par ailleurs, les trois Déontologues ont enregistré 283 déclarations de cadeaux reçus (62 en France 80 en Italie, 141 en Allemagne) conformément à la Politique cadeaux applicable dans le groupe.

■ Nombre de sollicitations des déontologues en 2019



2.6.2.1.3. Le Group Compliance Officer

La fonction de *Compliance Officer* 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 Direction de l'Audit et du Contrôle Interne pour diligenter les contrôles jugés nécessaires
- effectue les due diligences de parties tierces
- enfin, en cas de manquement à ces règles, il 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 corruption et d'infractions assimilées comme le trafic d'influence.

2.6.2.2.1. La cartographie des risques de corruption

Covivio a ainsi complété son approche de la gestion des risques en réalisant une cartographie dédiée aux risques spécifiques de corruption et de fraude à l'échelle européenne, en se faisant accompagner par un conseil spécialisé, afin d'assurer une plus grande transparence et un regard sur les meilleures pratiques du secteur. La cartographie a donné lieu à des recommandations, dont la mise en œuvre à l'échelle européenne par le *Group Compliance Officer* fait l'objet d'un suivi régulier par le Comité d'Audit ainsi que par les Comités de Direction de chaque pays. Au regard des risques majeurs identifiés par cette cartographie, Covivio porte une attention particulière à la probité de ses principaux clients et fournisseurs en diligentant des enquêtes de probité, et met en place un reporting comptable spécifique visant à détecter les principaux risques de fraude et de corruption identifiés. 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.

2.6.2.2.2. Maîtrise des risques de fraude

La séparation entre les opérations d'ordonnement (la commande) et de lancement (le règlement) réduit le risque 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.

2.6.2.2.3. 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 Internet et la mention qui est faite dans 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 deux mois.

En 2019, aucune alerte n'a été exprimée.

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, une, deux, voire trois consultations d'entreprises doivent être effectuées avant de retenir la meilleure. 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 d'appels d'offres. 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 de l'Audit et du Contrôle Interne sont Responsables « LAB/LFT » et Correspondants et Déclarants TRACFIN.

Ce 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 est soutenue par des campagnes de formations régulières (2010, 2012, 2014, 2015). En 2018-2019, la prévention des risques de blanchiment d'argent et le rappel des modalités de connaissance du client (*Know Your Customer*) ont fait l'objet de développements dédiés lors des « Matinales du Process ».

2.6.2.5. Implication dans des organisations nationales ou internationales

Covivio n'exerce pas 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).

En revanche, 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-Éric 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. Son implication 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 de Covivio en faveur de l'immobilier durable.

Covivio peut être amené à octroyer directement un soutien financier ou matériel à des associations à vocation culturelle, sociale, solidaire, sportive... À l'occasion de la publication de sa Raison d'Être, Covivio a annoncé la création d'une Fondation en 2020, afin d'offrir un cadre structurant et une impulsion nouvelle à ces initiatives. 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 religieuse ou syndicale : le *Compliance Officer* est informé préalablement de tout projet de mécénat, de parrainage ou de contribution caritative, et veille à réaliser les diligences adaptées, en vue de s'assurer que l'organisme récepteur n'est lié à aucune de ces entités.

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* », via des données échangées dans les deux sens, l'immeuble, comme les activités de Covivio, s'expose 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, en collaboration avec les membres du Comité de transformation qu'elle anime 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 la mutualisation des expertises internes européennes. En se dotant d'une feuille de route digitale, l'ambition du groupe est de mener une transformation digitale durable et réfléchi, afin de renforcer la performance du *business model* européen en associant étroitement l'ensemble des parties prenantes au niveau européen.

2.6.3.1.1. 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 afin de concevoir une solution pour centraliser, via une application mobile accessible à tous les occupants, l'ensemble des services proposés au sein de ses immeubles de bureaux (réservation d'espaces, conciergerie, marketplace, gestion des impressions, signalement et suivi d'incidents...) afin de digitaliser le parcours clients et de créer une communauté pour les occupants.

Les immeubles dits « core », ainsi que l'ensemble des espaces de coworking Wellio seront équipés de cette application en 2022. En 2020, l'application sera mise en service sur six espaces Wellio (trois à Paris, un à Marseille, un à Bordeaux, et le futur espace Wellio qui ouvrira à Milan au cours du premier semestre).

Dans cette même logique de digitalisation des parcours clients, Covivio a conçu, en partenariat avec la start-up Facilio, une application mobile 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 42 000 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.

2.6.3.1.2. 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, Covivio a déjà commencé à installer des capteurs dans une vingtaine de ses immeubles afin de mesurer plus finement les consommations énergétiques, via la création d'un portail de données. Ce recueil d'informations est destiné d'une part à optimiser les consommations et donc les performances des immeubles, d'autre part à fournir de nouvelles sources de données précises qui seront utilisées pour mieux appréhender les besoins réels des clients.

2.6.3.1.3. Renforcer les synergies européennes

Opérateur immobilier européen, Covivio entend mutualiser ses outils informatiques afin de bâtir une solution intégrée, renforçant ainsi les synergies opérationnelles entre ses équipes européennes.

À ce titre, Covivio déploie une stratégie ambitieuse pour adopter les « best practices » de son marché, notamment en termes d'outils. Ces derniers ont vocation à accompagner la digitalisation de la relation clients et le développement de Wellio en Europe via, notamment, la solution Salesforce destinée à doter Covivio d'un progiciel CRM (*Customer Relation Management*).

2.6.3.2. La protection des données, un enjeu d'entreprise

2.6.3.2.1. 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 ce 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*.

2.6.3.2.2. Assurer la sécurité de l'ensemble des données traitées par le Groupe

Au-delà de la protection des données personnelles, c'est tout le sujet de la cybersécurité qui devient également un enjeu opérationnel majeur. Le nombre de cyberattaques est en effet en

hausse, et les pertes financières pouvant en résulter sont élevées. En 2018-2019, 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 sur son système d'informations. Ce type de test vise à simuler de manière réaliste des tentatives de piratage informatique, afin de vérifier par la pratique le niveau de résistance du SI face à ces 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.

2.6.3.2.3. Aligner les pratiques au sein du Groupe

Suivant la logique de transformation du groupe, Covivio œuvre au rapprochement de ses trois entités 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 la DSI Covivio. Un projet de *Move to Cloud* est en cours à l'échelle européenne. D'ici fin 2020, les datacenters dits « on premise » dans les trois pays seront transformés dans un même environnement Azure, le cloud public de Microsoft. Covivio saisit cette opportunité unique pour 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...).

Dans un contexte de développement du *Smart-Building* pour une *Smart City*, Covivio a mandaté Arp-Astrance pour conduire dès 2016/2017 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 » (2.6.3.2), 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. 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, basé essentiellement sur des critères de connectivité. Par exemple, 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 par le CSTB

Les consommations sont collectées par la Direction Développement Durable du groupe Covivio 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 traitées par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), qui agit à deux niveaux :

- calculs des corrections climatiques hiver et été appliquées aux consommations d'énergie. Cette méthode permet de convertir les niveaux de consommation d'une année donnée dans des conditions climatiques de référence. Par exemple : statistiques trentenaires pour chacune des trois grandes zones climatiques de la France métropolitaine. Cette correction est effectuée pour les consommations liées au chauffage ou à la climatisation. Elle ne concerne pas les autres consommations (éclairage, etc.) et rend comparables les résultats d'une année sur l'autre
- en extrapolant certaines données à l'ensemble d'un portefeuille à partir de ratios d'intensité par m² calculés sur la base de consommations réelles. Ces extrapolations sont calculées en marge des recommandations de l'EPRA, à titre indicatif, et signalées grâce à un code couleur dans les tableaux ci-après, pour mieux renseigner le lecteur.

Les données font ensuite l'objet d'une vérification par un tiers indépendant (2.8.1).

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 multi-locataires, 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
- **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 :
 - d'immeubles multi-locataires : parties d'immeubles et équipements privés
 - d'immeubles mono-locataires : la plupart des Bureaux détenus en France et la totalité des Hôtels et Murs entrent dans cette catégorie.

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 Recommandations 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 <i>(kWh annuel)</i> | ● | <p>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.</p> <p>Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.</p> |
| Consommation totale d'énergie de réseaux de chaleur et de froid <i>(kWh annuel)</i> | ● | <p>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.</p> <p>Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.</p> |
| Consommation totale d'énergie issue de combustibles <i>(kWh annuel)</i> | ● | <p>Fuel-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'énergie issue de combustibles (gaz naturel, fioul et bois), recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus.</p> <p>Les consommations et leur total sont présentés en énergie finale et primaire.</p> |
| Intensité énergétique des bâtiments <i>(kWh/m²/an)</i> | ● | <p>Energy-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité d'énergie calculés par m² à partir des montants facturés (relevés directs) : énergies (kWh), divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m²). Les ratios de consommations sont présentés en énergie finale et en énergie primaire.</p> |
| Émissions totales directes de GES <i>(teqCO₂ annuel)</i> | ● | <p>GHG-Dir-Abs – Covivio reporte sur l'ensemble de ses émissions carbone, en tonnes équivalent de CO₂ par an (teqCO₂/an) sur la base des factures d'énergie (gaz naturel, fioul et bois). Ces émissions correspondent au scope 1 du GHG Protocol.</p> |
| Émissions totales indirectes de GES <i>(teqCO₂ annuel)</i> | ● | <p>GHG-Indir-Abs – Ces données sont reportées en tonnes équivalent de CO₂ par an (teqCO₂/an), sur la base des factures d'énergie (électricité, réseaux de chaud et de froid). Ces émissions correspondent au scope 2 du GHG Protocol.</p> |
| Intensité carbone des bâtiments <i>(kgeqCO₂/m²/an)</i> | ● | <p>GHG-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité carbone calculés par m² à partir des factures (relevés directs) divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m²).</p> |
| Volume total d'eau prélevé par source <i>(m³ annuel)</i> | ● | <p>Water-Abs – Covivio reporte ses consommations totales annuelles en eau en m³ 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.</p> |
| Intensité eau des bâtiments <i>(litres/personne/an ou m³/m²/an)</i> | ● | <p>Water-Int – Les données sont reportées en m³/m²SHON/an. Les ratios d'intensité par m² sont calculés en rapportant les volumes collectés aux surfaces occupées correspondantes (en m²).</p> |
| Masse totale des déchets par mode de traitement <i>(tonnes annuelles)</i> | ● | <p>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.</p> <p>La proportion de déchets par mode de traitement (% du total de déchets) est indiquée lorsqu'elle peut être suivie par les prestataires.</p> |
| Comparaison à périmètre constant d'une année sur l'autre | ● | <p>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.</p> <p>Exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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-1et N, 93 immeubles sont communs aux périmètres N-1et N. <p>→ Le « Like-for-Like » porte donc sur 65/93 immeubles.</p> |
| Type et nombre d'actifs certifiés | ● | <p>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.</p> |

| Indicateurs de performance de l'EPRA | Auto-évaluation de conformité | L'approche de Covivio |
|--|-------------------------------|--|
| 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 – En 2018, les trois entités du reporting social (UES France, Italie et Allemagne) ont publié 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 <i>turnover</i> 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, en France et, depuis deux ans en 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 : <ul style="list-style-type: none"> • synthétisées au chapitre 2.6 du présent document • et plus largement explicitées dans le chapitre 5 du Document d'enregistrement universel 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 du Document d'enregistrement universel). |
| 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 Document d'enregistrement universel 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 du 24 avril 2012. 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 ● 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 GHG Protocol. Le reporting est réalisé à partir de factures, sans estimation et sans recourir à des sous-compteurs. <p>périmètre « parties privatives » : il s'agit des parties privatives d'immeubles multi-locataires (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 mono-locataires, pour lesquels l'utilisateur est entièrement responsable de la gestion des équipements et des consommations d'énergie et d'eau du bâtiment.</p> <p>Covivio ne refacture pas d'énergie à ses locataires, sauf celle consommée en parties communes (charges d'exploitation), dans le cas d'immeubles multi-locataires.</p> <p>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).</p> |
| 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.</p> <p>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 (% de m²) ainsi qu'en nombre d'immeubles.</p> |

| Recommandations et principes généraux de l'EPRA | Auto-évaluation de conformité | Références EPRA's BPR et méthodologie |
|---|-------------------------------|--|
| Narratif sur la performance | ● | Covivio apporte des commentaires et explications sur les tendances de la performance environnementale et des données : <ul style="list-style-type: none"> • dans les chapitres 2.3 • dans le chapitre regroupant les données relatives à la mesure de la performance de chaque activité (cf. chapitre 2.7.1). |
| 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 <i>GRI Standards</i> (version 2017) CRESO et le Bilan GES. La lettre d'assurance est publiée dans le Document d'enregistrement universel 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 Document d'enregistrement universel 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 Document d'enregistrement universel 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 2019 sur 108 sites sur les 201 du périmètre financier (soit 622 109 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 18 immeubles multi-locataires en France, dont les 15 présents dans le reporting, soit 100% du périmètre « contrôle opérationnel ». Le taux d'occupation a un impact sur la consommation globale de l'immeuble ainsi que sur les ratios calculés. Par exception au principe de consommations énergétiques « process inclus », les consommations des équipements téléphoniques des immeubles loués à Orange sont écartées des calculs sur la base d'une appréciation réalisée par le CSTB.

Les résultats sont présentés ci-après avec les corrections climatiques (été et hiver) calculées par le CSTB ; elles permettent de rendre plus comparables les performances d'une année sur l'autre ; les résultats (énergie et carbone) sont également présentés à l'aide de graphes aux chapitre 2.3.2.

■ Certifications – (Cert-tot) (cf. chap. 2.3.2)

Au 31 décembre 2019, 90,4% (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 résultats sont présentés avec correction climatique.

Les consommations reportées ci-après utilisent les consommations collectées selon deux périmètres tels qu'explicité plus haut : « contrôle opérationnel » correspondant aux parties communes des immeubles multi-locataires ; « hors contrôle opérationnel » correspondant aux parties privatives des immeubles multi-locataires et les immeubles mono-locataires qui bénéficient de sous-compteurs privatifs pour la totalité (SASB IF-RE410a.2).

| Consommations totales d'énergie (Abs) | Immeubles multi-locataires | | | | | | | | | |
|--|----------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | GRI Standards | | Périmètre « contrôle opérationnel » | | Périmètre « parties privatives » | | Mono-locataires | | Total portefeuille | |
| | EPRA BPRs | | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2 SHON) | | | 239 002 | 219 867 | 205 579 | 206 004 | 390 703 | 402 242 | 629 704 | 622 109 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 100% | 100% | 95% | 100% | 50% | 54% | 62% | 64% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 17/17 | 15/15 | 15/17 | 15/15 | 45/92 | 47/93 | 62/109 | 62/108 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Intensité (kWh_{ef}/m^2 SHON/an) | CRE1 | Energy-Int | 144 | 142 | 66 | 66 | 154 | 141 | 173 | 163 |
| Intensité (kWh_{ef}/m^2 SHON/an) | | | 222 | 197 | 170 | 169 | 305 | 274 | 332 | 303 |
| Total énergie directe (kWh_{ef}) | 302-1 | Fuels-Abs | 9 027 511 | 6 812 507 | 0 | 0 | 13 168 442 | 13 702 816 | 22 195 952 | 20 515 324 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable | 302-1 | Fuels-Abs | 9 027 511 | 6 812 507 | 0 | 0 | 12 931 791 | 13 107 161 | 21 959 301 | 19 919 668 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fioul (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | 0 | 0 | 0 | 60 348 | 162 595 | 60 348 | 162 595 |
| Bois (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | 0 | 0 | 0 | 176 303 | 433 061 | 176 303 | 433 061 |
| Total énergie indirecte (kWh_{ef}) | 302-1 | Elec-Abs | 25 481 360 | 24 328 900 | 13 536 204 | 13 525 799 | 46 988 265 | 42 878 160 | 86 706 939 | 80 732 859 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 7 105 940 | 7 654 678 | 13 536 204 | 13 525 799 | 37 322 172 | 34 009 510 | 58 665 426 | 55 189 987 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable | | | 4 667 209 | 5 427 314 | 0 | 0 | 4 832 135 | 4 476 646 | 9 499 344 | 9 903 960 |
| Production d'énergie renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 0 | 0 | 0 | 0 | 148 294 | 153 139 | 148 294 | 153 139 |
| dont solaire | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 148 294 | 153 139 | 148 294 | 153 139 |
| Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte) | 302-1 | DH&C-Abs | 13 708 210 | 11 246 908 | 0 | 0 | 4 982 252 | 4 545 143 | 18 690 463 | 15 792 051 |
| Consommation totale d'énergie (kWh_{ef}) | | | 34 508 870 | 31 141 407 | 13 536 204 | 13 525 799 | 60 156 707 | 56 580 977 | 108 902 891 | 101 248 183 |
| Soit total énergie (GJ) | | | 124 232 | 112 109 | 48 730 | 48 693 | 216 564 | 203 692 | 392 050 | 364 493 |
| Consommation totale d'énergie (kWh_{ep}) | | | 53 110 446 | 43 235 799 | 34 923 406 | 34 896 561 | 119 203 511 | 110 295 917 | 209 046 227 | 188 428 276 |
| Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh_{ep}) | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh_{ep}) | | | 0 | 0 | 1 808 864 | 0 | 119 259 387 | 94 883 040 | 129 764 395 | 104 808 461 |
| Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (kWh_{ep}) | | | 53 110 446 | 43 235 799 | 36 732 270 | 34 896 561 | 238 462 897 | 205 178 956 | 338 426 251 | 293 236 737 |

Le tableau ci-après détaille les consommations payées par le propriétaire et refacturées au titre des équipements communs (éclairage, ascenseurs voire chaufferie, climatisation, etc. quand ils sont collectifs) et des parties communes des immeubles. Le propriétaire ne facture pas de consommations d'énergie au locataire au titre de consommations privatives.

| | Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel » | | | À périmètre constant (Lfl) Périmètre « contrôle opérationnel » | | | À périmètre constant (Lfl) total portefeuille | | |
|---|--|-------------------|---------------|---|-------------------|---------------|--|-------------------|---------------|
| | 2018 | 2019 | Variation | 2018 | 2019 | Variation | 2018 | 2019 | Variation |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2SHON) | 239 002 | 219 867 | | 195 079 | | | 542 189 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | 100% | 100% | | 100% | | | 59% | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | 17/17 | 15/15 | | 13/13 | | | 50/101 | | |
| Proportion de données estimées | 0% | 0% | | 0% | | | 0% | | |
| Payé par le propriétaire | | | | | | | | | |
| Total Électricité (kWh) | 11 773 149 | 13 081 992 | 11,1% | 9 281 186 | 10 497 474 | 13,1% | 59 776 114 | 59 546 597 | -0,4% |
| dont sous-comptage parties privatives | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | 11 773 149 | 13 081 992 | 11,1% | 9 281 186 | 10 497 474 | 13,1% | 59 776 114 | 59 546 597 | -0,4% |
| Total Réseaux chauds et froids (kWh) | 13 708 210 | 11 246 908 | -18,0% | 14 442 620 | 11 729 783 | -18,8% | 18 576 412 | 15 384 609 | -17,2% |
| dont sous-comptage parties privatives | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | 13 708 210 | 11 246 908 | -18,0% | 14 442 620 | 11 729 783 | -18,8% | 18 576 412 | 15 384 609 | -17,2% |
| Total Gaz-fioul-bois (kWh) | 9 027 511 | 6 812 507 | -24,5% | 9 069 852 | 6 822 791 | -24,8% | 20 988 254 | 19 230 990 | -8,4% |
| dont sous-comptage parties privatives | 0 | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | 9 027 511 | 6 812 507 | -24,5% | 9 069 852 | 6 822 791 | -24,8% | 20 988 254 | 19 230 990 | -8,4% |
| INTENSITÉ ($kWh_{ef}/m^2SHON/an$) | | | | 168,1 | 148,9 | -11,4% | 183,2 | 173,7 | -5,2% |
| INTENSITÉ ($kWh_{ep}/m^2SHON/an$) | | | | | | | 327,0 | 317,2 | -3,0% |

■ Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Les calculs sont réalisés par le CSTB à partir des éléments de facturations dont le mode d'obtention est détaillé au paragraphe ci-dessus. Les périmètres couverts sont donc identiques.

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 mono-locataires tombent dans le scope 3.

| GHG Protocol : | Immeubles multi-locataires | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|----------------|----------------------------------|--------------|------------|------------|----------------------|--------------|-------------------------------|---------------|
| | Périmètre « contrôle opérationnel » | | Périmètre « parties privatives » | | | | Mono-locataires | | Total portefeuille | |
| | Scopes 1 & 2 | | Scope 3 (hors amont) | | | | Scope 3 (hors amont) | | Scopes 1, 2 et 3 (hors amont) | |
| GRI Standards | EPRA BPRs | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | |
| Émissions totales de carbone (Abs) | | | | | | | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2SHON) | | 239 002 | 219 867 | 205 579 | 206 004 | 390 703 | 402 242 | 629 704 | 622 109 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | 100% | 100% | 95% | 100% | 50% | 54% | 62% | 64% | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | 17/17 | 15/15 | 15/17 | 15/15 | 45/92 | 47/93 | 62/109 | 62/108 | |
| Proportion de données estimées | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2SHON/an$) | 305-4 | GHG-Int | 18,5 | 16,3 | 2,6 | 2,6 | 11,8 | 11,1 | 15,2 | 13,8 |
| Émissions totales ($teqCO_2$) | | | 4 411 | 3 591 | 535 | 534 | 4 625 | 4 472 | 9 571 | 8 597* |
| dont émissions directes ($teqCO_2$) | 305-1 | GHG-Dir-Abs | 1 526 | 1 151 | 0 | 0 | 2 204 | 2 265 | 3 730 | 3 416 |
| dont émissions indirectes ($teqCO_2$) | 305-2 | GHG-Indir-Abs | 2 885 | 2 439 | 535 | 534 | 2 421 | 2 207 | 5 841 | 5 180 |
| Émissions estimées sur surfaces vacantes ($teqCO_2$) | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Émissions estimées sur surfaces occupées sans information ($teqCO_2$) | | | 0 | 0 | 28 | 0 | 4 627 | 3 847 | 5 941 | 4 782 |
| Émissions totales de carbone extrapolées ($teqCO_2$) | | | 4 411 | 3 591 | 562 | 534 | 9 252 | 8 319 | 15 512 | 13 379 |

* 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 8 988 $teqCO_2$ pour une intensité carbone de 14,4 $kgeqCO_2/m^2/an$.

À périmètre constant, le ratio d'intensité carbone connaît une forte diminution cette année (19,3%) pour atteindre un niveau de 18,3 $kgeqCO_2/m^2$. Cela est notamment dû aux contrats de performance énergétique sur d'importants actifs tels que la Tour CB21 (2.3.2.3) et un recours croissant aux énergies renouvelables (10% de la consommation en 2019).

| GHG Protocol : | Émissions Totales (Abs) – Périmètre « contrôle opérationnel » | | | Émissions à périmètre constant (Lfl) – Périmètre « contrôle opérationnel » | | | À périmètre constant (Lfl) – Total portefeuille | | | | |
|---|---|----------------|--------------|--|---------------|------------------|---|--------------|---------------|---------------|--------|
| | GRI Standards | EPRA BPRs | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2SHON) | | 239 002 | 219 867 | | | 195 079 | | | 542 189 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | 100% | 100% | | | 100% | | | 59% | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | 17/17 | 15/15 | | | 13/13 | | | 50/101 | | |
| Proportion de données estimées | | 0% | 0% | Variation | | 0% | Variation | | 0% | Variation | |
| Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2SHON/an$) | 305-4 | GHG-Int | 18,5 | 16,3 | -11,7% | 22,7 | 18,3 | 16,6 | 14,9 | -10,2% | |
| GHG Protocol | | | | | | EPRA BPRs | | | | | |
| Scope 1 – Émissions directes totales ($teqCO_2$) | 305-1 | GHG-Dir-Abs | 1 526 | 1 151 | -24,6% | GHG-Dir-Lfl | 1 533 | 1 153 | 3 541 | 3 225 | -8,9% |
| Scope 2 – Émissions indirectes totales ($teqCO_2$) | 305-2 | GHG-Indir-Abs | 2 885 | 2 439 | -15,4% | GHG-Indir-Lfl | 2 901 | 2 424 | 5 478 | 4 870 | -11,1% |
| Scope 3 – Autres émissions ($teqCO_2$) | | GHG-Indir-Abs | 0 | 0 | | GHG-Indir-Lfl | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Émissions totales ($teqCO_2/an$) | | | 4 411 | 3 591 | | 4 434 | 3 577 | 9 019 | 8 095 | | |
| VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2019/2018 | | | | -18,6% | | | -19,3% | | -10,2% | | |

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⁾, 0% du portefeuille en surface est situé dans une région à haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a). 94,2% (en surface) des actifs multi-locataires sont équipés de sous-compteurs d'eau (SASB IF-RE 410a.2)⁽¹⁾.

Immeubles multi-locataires : c'est le propriétaire qui reçoit les factures ; les locataires n'ont pas d'abonnements privés.

Immeubles mono-locataires : 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 | | Immeubles multi-locataires | | Périmètre « parties privées » | | Mono-locataires | | Total portefeuille | |
|---|---------------|------------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------------|------|-----------------|----------------|--------------------|----------------|
| | | | Périmètre « contrôle opérationnel » | | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| Consommations d'eau totales (Abs) | | | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2SHON) | | | 209 981 | 210 108 | | | 437 526 | 420 787 | 647 506 | 630 894 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 88% | 96% | | | 56% | 56% | 63% | 65% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 14/17 | 14/15 | | | 26/92 | 25/93 | 40/109 | 39/108 |
| Intensité eau ($m^3/m^2SHON/an$) | CRE2 | Water-Int | 0,45 | 0,46 | | | 0,34 | 0,37 | 0,37 | 0,40 |
| Consommation totale d'eau (m^3) | 303-1 | Water-Abs | 94 293 | 97 262 | Non applicable | | 148 183 | 153 654 | 242 476 | 250 916 |
| Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m^3) | | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m^3) | | | 13 032 | 4 518 | | | 116 529 | 119 585 | 139 711 | 134 128 |
| Consommations totales d'eau extrapolées (m^3) | | | 107 324 | 101 780 | | | 264 712 | 273 239 | 382 187 | 385 044 |
| Consommations d'eau – À périmètre constant (Lfl) | | | | | | | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting (m^2SHON) | | | 170 874 | | | | 403 339 | | 574 213 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 88% | | | | 55% | | 62% | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | | 11/13 | | | | 23/88 | | 34/101 | |
| Proportion de données estimées | | | 0% | | | | 0% | | 0% | |
| Intensité eau ($m^3/m^2SHON/an$) | | | 0,49 | 0,50 | | | 0,33 | 0,34 | 0,38 | 0,39 |
| Consommation d'eau à périmètre constant (m^3) | 303-1 | Water-Lfl | 84154 | 85862 | | | 134369 | 137920 | 218522 | 223782 |
| VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2019/2018 | | | | 2,0% | | | | 2,6% | | 2,4% |

(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, les déchets sont retirés 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, ce qui est le cas de quinze immeubles.

| GRI Standards | EPRA BPRs | Immeubles multi-locataires | | | | | | | | |
|--|------------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------------------|------|-----------------|-------------|--------------------|-------------|--|
| | | Périmètre « contrôle opérationnel » | | Périmètre « parties privatives » | | Mono-locataires | | Total portefeuille | | |
| | | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | |
| Consommations d'eau totales (Abs) | | 182 331 | 92 572 | | | 328 432 | 257 000 | 510 763 | 349 572 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (<i>m²SHON</i>) | | 76% | 42% | | | 42% | 34% | 50% | 36% | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | 10/17 | 7/15 | | | 17/92 | 12/93 | 27/109 | 19/108 | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | 0% | 0% | | | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Proportion de données estimées | | 700 | 435 | | | 1229 | 1170 | 1928 | 1605 | |
| Total déchets (tonnes) | 306-2 Waste-Abs | | | | | | | | | |
| Total déchets dangereux | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | 306-2 Waste-Abs | 387 | 76 | Non applicable | | 405 | 690 | 792 | 766 | |
| soit en % | | 55% | 17% | | | 33% | 59% | 41% | 48% | |
| dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie) | | NA | NA | | | NA | NA | NA | NA | |
| dont enfouissement | 306-2 Waste-Abs | NA | NA | | | NA | NA | NA | NA | |
| dont autres traitements | 306-2 Waste-Abs | NA | NA | | | NA | NA | NA | NA | |
| Taux de collecte sélective | 306-2 Waste-Abs | 100% | 100% | | | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Production de déchets totale extrapolée (t) | | 100% | 100% | | | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Production de déchets – A périmètre constant (Lfl) | | | | | | | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (<i>m²SHON</i>) | | 54 933 | | | | 257 000 | | 311 932 | | |
| Couverture du périmètre en surface (%) | | 28% | | | | 35% | | 34% | | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | 4/13 | | | | 12/88 | | 16/101 | | |
| Proportion de données estimées | | 0% | | | | 0% | | 0% | | |
| Taux de collecte sélective | | 100% | 100% | | | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| Total déchets (tonnes) | | 148 | 127 | Non applicable | | 1103 | 1170 | 1251 | 1296 | |
| Total déchets dangereux (tonnes) | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | | 38 | 29 | | | 400 | 690 | 438 | 719 | |
| soit en % | | 25% | 23% | | | 0 | 59% | 0 | 55% | |
| dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie) | | NA | NA | | | NA | NA | NA | NA | |
| dont enfouissement | | NA | NA | | | NA | NA | NA | NA | |
| dont autres traitements | 303-1 Water-LfL | NA | NA | | | NA | NA | NA | NA | |
| VARIATION TOTALE PRODUCTION DECHETS 2019 / 2018 | | -14,3% | | | | 6,0% | | 3,6% | | |

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 au 31 décembre 2019.

■ 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% : certification HQE Excellent et/ou BREEAM Excellent visée.

■ 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 | 2018 | 2019 |
|--|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2SHON) | | | 154 337 | 143 503 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 100% | 100% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 10/10 | 10/10 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% |
| Intensité ($kWh_{ef}/m^2SHON/an$) | CRE1 | Energy-Int | 112 | 122 |
| Intensité ($kWh_{ep}/m^2SHON/an$) | | | 236 | 258 |
| Total énergie directe (kWh_{ef}) | 302-1 | Fuels-Abs | 688 674 | 836 107 |
| Gaz naturel (<i>énergie directe</i>) – origine non-renouvelable | 302-1 | Fuels-Abs | 541 391 | 535 134 |
| Gaz naturel (<i>énergie directe</i>) – origine renouvelable | 302-1 | | 0 | 0 |
| Fioul (<i>énergie directe</i>) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | 0 |
| Bois (<i>énergie directe</i>) | 302-1 | Fuels-Abs | 147 283 | 300 973 |
| Total énergie indirecte (kWh_{ef}) | 302-1 | Elec-Abs | 16 486 761 | 16 464 128 |
| Électricité (<i>énergie indirecte</i>) – origine non renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 12 107 218 | 12 433 170 |
| Électricité (<i>énergie indirecte</i>) – origine renouvelable | | | 829 170 | 850 963 |
| Production d'énergie renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 148 294 | 153 139 |
| dont solaire | | | 148 294 | 153 139 |
| Réseaux de chaleur et réseaux de froid (<i>énergie indirecte</i>) | 302-1 | DH&C-Abs | 3 698 667 | 3 333 133 |
| Consommation totale d'énergie (kWh_{ef}) | | | 17 175 435 | 17 300 235 |
| Soit total énergie (GJ) | | | 61 832 | 62 281 |
| Consommation totale d'énergie (kWh_{ep}) | | | 36 394 220 | 36 977 394 |
| Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh_{ep}) | | | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh_{ep}) | | | 0 | 0 |
| Consommations totales d'énergie mesurée + extrapolée (kWh_{ep}) | | | 36 394 220 | 36 977 394 |

| | Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel » | | | À périmètre constant (LfL) Périmètre « contrôle opérationnel » | | |
|---|--|-------------------|--------------|---|-------------------|--------------|
| | 2018 | 2019 | Variation | 2018 | 2019 | Variation |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2SHON) | 154 337 | 143 503 | | 132 149 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | 100% | 100% | | 100% | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | 10/10 | 10/10 | | 9/9 | | |
| Proportion de données estimées | 0% | 0% | | 0% | | |
| Payé par le propriétaire | Variation | | | Variation | | |
| Total Électricité (kWh) | 12 936 388 | 13 284 134 | 2,7% | 13 535 699 | 12 669 069 | -6,4% |
| dont sous-comptage parties privatives | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | 12 936 388 | 13 284 134 | 2,7% | 13 535 699 | 12 669 069 | -6,4% |
| Total Réseaux de chaleur et réseaux de froid (kWh) | 3 698 667 | 3 333 133 | -9,9% | 3 474 013 | 3 319 377 | -4,5% |
| dont sous-comptage parties privatives | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | 3 698 667 | 3 333 133 | -9,9% | 3 474 013 | 3 319 377 | -4,5% |
| Total Gaz-fioul-bois (kWh) | 688 674 | 836 107 | 21,4% | 642 471 | 830 068 | 29,2% |
| dont sous-comptage parties privatives | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | 688 674 | 836 107 | 21,4% | 642 471 | 830 068 | 29,2% |
| | INTENSITÉ (kWh_{ef}/m²SHON/an) | | | 133,6 | 127,3 | -4,7% |

■ 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 » | | | | |
|---|--------------|--|-------------|---------------|--|------------------|--------------|---------------|-------|
| | | 2018 | 2019 | | 2018 | 2019 | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2SHON) | | 154 337 | 143 503 | | 132 149 | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | 100% | 100% | | 100% | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | 10/10 | 10/10 | | 9/9 | | | | |
| Proportion de données estimées | | 0% | 0% | Variation | 0% | | Variation | | |
| Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2SHON/an$) | 305-4 | GHG-Int | 8,3 | 8,5 | 2,9% | 9,5 | 9 | -4,8% | |
| GHG Protocol | | | | | | EPRA BPRs | | | |
| Scope 1 – Émissions directes totales ($teqCO_2$) | 305-1 | GHG-Dir-Abs | 93 | 94 | 1,0% | GHG-Dir-Lfl | 91 | 94 | 3,6% |
| Scope 2 – Émissions indirectes totales ($teqCO_2$) | 305-2 | GHG-Indir-Abs | 1181 | 1 124 | -4,8% | GHG-Indir-Lfl | 1 159 | 1 097 | -5,4% |
| Scope 3 – Autres émissions ($teqCO_2$) | | GHG-Indir-Abs | 0 | 0 | | GHG-Indir-Lfl | 0 | 0 | |
| Émissions totales ($teqCO_2/an$) | | | 1274 | 1 219* | | | 1 250 | 1 191 | |
| VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2019/2018 | | | | -4,40% | | | | -4,80% | |

* 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 1 252 $teqCO_2$ pour une intensité carbone de 8,7 $kgeqCO_2/m^2SHON/an$.

■ Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

| | GRI Standards | EPRA BPRs | 2018 | 2019 |
|---|---------------|------------------|---------------|---------------|
| Consommations d'eau totales (Abs) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2SHON) | | | 154 337 | 139 874 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 100% | 97% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 10/10 | 9/10 |
| Intensité eau ($m^3/m^2SHON/an$) | CRE2 | Water-Int | 0,38 | 0,36 |
| Consommation totale d'eau (m^3) | 303-1 | Water-Abs | 58 618 | 51 017 |
| Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m^3) | | | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m^3) | | | 0 | 1 324 |
| Consommations totale d'eau extrapolées (m^3) | | | 58 618 | 52 340 |
| Consommations d'eau – À périmètre constant (Lfl) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2SHON) | | | 128 520 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 97% | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 8/9 | |
| Proportion de données estimées | | | 0% | |
| Intensité eau ($m^3/m^2SHON/an$) | | | 0,39 | 0,37 |
| Consommation d'eau à périmètre constant (m^3) | 303-1 | Water-Lfl | 47 899 | 47 718 |
| VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2019/2018 | | | | -0,4% |

■ **Déchets – masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement**

| Production de déchets totale (Abs) | GRI Standards | EPRA BPRs | 2018 | 2019 |
|---|---------------|------------------|-------------|-------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2SHON) | | | 122 327 | 59 555 |
| Couverture du périmètre (%) | | | 79% | 42% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 6/10 | 3/10 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% |
| Total déchets (tonnes) | 306-2 | Waste-Abs | 406 | 277 |
| Total déchets dangereux (tonnes) | 306-2 | | 0 | 0 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | 306-2 | Waste-Abs | 88 | 42 |
| soit en % | | | 22% | 15% |
| Taux de collecte sélective | | | 100% | 100% |
| Production de déchets totale extrapolée (t) | | | 512 | 667 |
| Production de déchets – À périmètre constant (LfL) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2SHON) | | | 55 926 | |
| Couverture du périmètre (%) | | | 42% | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 2/9 | |
| Proportion de données estimées | | | | |
| Taux de collecte sélective | | | 100% | 100% |
| Total déchets (tonnes) | 306-2 | Waste-LfL | 110 | 120 |
| Total déchets dangereux (tonnes) | | | 0 | 0 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | | | 110 | 120 |
| soit en % | | | 72% | 35% |
| VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS 2019/2018 | | | 8,5% | |

2.7.1.3. Bureaux Italie

Le reporting environnemental du portefeuille Bureaux Italie porte sur les immeubles en gestion directe, correspondant au périmètre EPRA tel qu'évoqué plus haut.

■ **Certifications et labels – (Cert-tot) (2.3.1.4)**

Au 31 décembre 2019, 72,5% (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.

La modification des coefficients de conversion énergie finale/énergie primaire pour l'électricité verte (1kWh_{ef} = 1kWh_{ep}) a entraîné une forte chute du ratio d'intensité primaire en

2018 pour le portefeuille Bureaux Italie compte tenu de son approvisionnement en électricité verte.

L'intensité énergétique du parc est en hausse cette année, en raison principalement du changement de structure du parc et de l'augmentation de l'occupation d'un important actif en termes de surface, conduisant à une production de chaud beaucoup plus forte qu'en 2018. A périmètre constant, cette hausse est maintenue à 10,6%.

| | GRI Standards | EPRA BPRs | 2018 | 2018 Retraité * | 2019 |
|--|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² GLA) | | | 201 147 | 201 147 | 195 951 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 96% | 96% | 100% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 18/19 | 18/19 | 17/17 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% | 0% |
| Intensité (kWh_{ef}/m²GLA/an) | CRE1 | Energy-Int | 82,5 | 90,6 | 131,4 |
| Intensité (kWh_{ep}/m²GLA/an) | | | 82,5 | 90,6 | 131,4 |
| Total énergie directe (kWh_{ef}) | 302-1 | Fuels-Abs | 6 174 892 | 6 984 458 | 10 016 743 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable | 302-1 | Fuels-Abs | 6 174 892 | 6 984 458 | 10 016 743 |
| 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 (kWh_{ef}) | 302-1 | Elec-Abs | 10 428 014 | 11 248 732 | 15 732 137 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 0 | 0 | 0 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable | | | 10 428 014 | 10 414 712 | 13 289 135 |
| 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 | 0 | 834 020 | 244 3002 |
| Consommation totale d'énergie (kWh_{ef}) | | | 16 602 906 | 18 233 191 | 25 748 880 |
| Soit total énergie (GJ) | | | 59 770 | 65 639 | 92 696 |
| Consommation totale d'énergie (kWh_{ep}) | | | 16 602 906 | 18 233 191 | 25 748 880 |
| Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh _{ep}) | | | 0 | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh _{ep}) | | | 763 174 | 838 112 | 0 |
| Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (kWh _{ep}) | | | 17 366 079 | 19 071 302 | 25 748 880 |

* Suite à une révision des coefficients de conversion sur le gaz (m³/kWh), les données 2018 ont été retraitées afin d'appliquer ce nouveau coefficient. Par ailleurs, une donnée de chaud urbain portant sur l'année 2018 n'a été communiquée qu'en 2019 et ajoutée dans cette colonne.

| | | Consommations totales (Abs) | | | À périmètre constant (Lfl) | | | |
|--|-----------|-----------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|------------------|------------------|---------------|
| | | 2018 | 2018 Retraité | 2019 | 2018 | 2019 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² GLA) | | 201 147 | 201 147 | 195 951 | | 13/14 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | EPRA BPRs | 96% | 96% | 100% | | 156 802 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | 18/19 | 18/19 | 17/17 | | 94% | | |
| Proportion de données estimées | | 0% | 0% | 0% | | 0% | | |
| Payé par le propriétaire | | Variation 2018R/2019 | | | Variation | | | |
| Total Électricité (kWh) | | 10 428 014 | 10 414 712 | 13 289 135 | 27,6% | 7 119 205 | 7 958 992 | 11,8% |
| dont sous-comptage parties privatives | Elec-Abs | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | | 10 428 014 | 10 414 712 | 13 289 135 | 27,6% | 7 119 205 | 7 958 992 | 11,8% |
| Total Réseaux de chaleur et réseaux de froid (kWh) | | 0 | 834 020 | 2 443 002 | 192,9% | 834 020 | 1 953 224 | 134,2% |
| dont sous-comptage parties privatives | DH&C -Abs | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | | 0 | 834 020 | 2 443 002 | 192,9% | 834 020 | 1 953 224 | 134,2% |
| Total Gaz-fioul-bois (kWh) | | 6 174 892 | 6 984 458 | 10 016 743 | 43,4% | 6 466 614 | 6 034 230 | -6,7% |
| dont sous-comptage parties privatives | Fuels-Abs | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | | 6 174 892 | 6 984 458 | 10 016 743 | 43,4% | 6 466 614 | 6 034 230 | -6,7% |
| INTENSITÉ (kWh_{ef}/m²GLA/an) | | 92,0 | 101,7 | 10,6% | | | | |

■ Carbone – Émissions totales de GES et ratio d'intensité carbone des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

L'intensité carbone du portefeuille est impactée par l'augmentation de la consommation de chaud cette année, principalement sur un actif qui a connu une forte hausse de son taux d'occupation en 2019.

| GRI Standards | EPRA BPRs | Émissions Totales (Abs) | | | | Émissions à périmètre constant (LfL) | | | | |
|--|--------------|-------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------------------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 2018 | 2018 Retraité | 2019 | Variation | 2018 | 2019 | Variation | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2GLA) | | 201 147 | 201 147 | 195 951 | | 156 802 | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | 96% | 96% | 100% | | 94% | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | 18/19 | 18/19 | 17/17 | | 13/14 | | | | |
| Proportion de données estimées | | 0% | 0% | 0% | Variation | 0% | Variation | | | |
| Intensité carbone ($kgeqCO_2/m^2GLA/an$) | 305-4 | GHG-Int | 7,2 | 9,2 | 12,8 | 38,3% | 9,0 | 10,4 | 15,2% | |
| GHG Protocol | | | | | | | EPRA BPRs | | | |
| Scope 1 – Émissions directes totales ($teqCO_2$) | 305-1 | GHG-Dir-Abs | 1 445 | 1 634 | 1 853 | 13,4% | GHG-Dir-LfL | 1 196 | 1 116 | -6,7% |
| Scope 2 – Émissions indirectes totales ($teqCO_2$) | 305-2 | GHG-Indir-Abs | 0 | 220 | 645 | 192,9% | GHG-Indir-LfL | 220 | 516 | 134,2% |
| Scope 3 – Autres émissions ($teqCO_2$) | | GHG-Indir-Abs | 0 | 0 | 0 | | GHG-Indir-LfL | 0 | 0 | |
| Émissions totales ($teqCO_2$) | | | 1 445 | 1 855 | 2 499* | | | 1 417 | 1 632 | |
| VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2019/2018 | | | | | | 34,7% | | | | 15,2% |

* 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 7 893 $teqCO_2$ pour une intensité carbone de 40,3 $kgeqCO_2/m^2GLA/an$.

■ 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, 0% du portefeuille géré directement est situé dans une région à haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a).

| | GRI Standards | EPRA BPRs | 2018 | 2019 |
|---|---------------|------------------|----------------|----------------|
| Consommations d'eau totales (Abs) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2GLA) | | | 156 561 | 175 594 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 74% | 90% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 13/19 | 16/17 |
| Intensité eau ($m^3/m^2GLA/an$) | CRE2 | Water-Int | 0,71 | 0,71 |
| Consommation totale d'eau (m^3) | 303-1 | Water-Abs | 111 841 | 123 977 |
| Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m^3) | | | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m^3) | | | 38 455 | 14 373 |
| Consommations totales d'eau extrapolées (m^3) | | | 150 296 | 138 350 |
| Consommations d'eau – À périmètre constant (LfL) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2GLA) | | | 116 428 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 70% | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 9/14 | |
| Proportion de données estimées | | | 0% | |
| Intensité eau ($m^3/m^2GLA/an$) | | | 0,81 | 0,85 |
| Consommation d'eau à périmètre constant (m^3) | 303-1 | Water-LfL | 94 530 | 99 011 |
| VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2019/2018 | | | | 4,7% |

■ Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

| Production de déchets totales (Abs) | GRI Standards | EPRA BPRs | 2018 | 2019 |
|--|---------------|------------------|---------------|--------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² GLA) | | | 210 393 | 195 951 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 100% | 100% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 19/19 | 17/17 |
| Proportion de données estimées | | | | |
| Total déchets non dangereux (tonnes) | 306-2 | Waste-Abs | 13 239 | 3 817 |
| Total déchets dangereux (tonnes) | 306-2 | | NA | NA |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | 306-2 | Waste-Abs | 5 935 | 1 848 |
| soit en % | | | 45% | 48% |
| 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 (t) | | | | |
| Production de déchets – À périmètre constant (Lfl) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² GLA) | | | 147 692 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 89% | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 12/14 | |
| Proportion de données estimées | | | | |
| Taux de collecte sélective | | | 100% | 100% |
| Total déchets (tonnes) | 306-2 | Waste-Lfl | 3 089 | 3 728 |
| Total déchets dangereux (tonnes) | 306-2 | Waste-Lfl | NA | NA |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | | | 1 292 | 1 794 |
| soit en % | | | 42% | 48% |
| dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie) | | | NC | NC |
| dont enfouissement | | | NC | NC |
| dont autres traitements | | | NC | NC |
| VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS 2019/2018 | | | | 20,7% |

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 lien 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 1859 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 est certifié HQE Exploitation, représentant un total de plus de 40 000 logements, répartis dans différentes villes à travers l'ensemble du territoire allemand.

■ 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 demander la consommation énergétique des locataires.

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.

| | GRI Standards | EPRA BPRs | 2018 | 2019 |
|--|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2 Nütz) | | | 95 086 | 112 087 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 92% | 86% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 142/154 | 170/201 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% |
| Intensité ($kWh_{ef}/m^2Nütz/an$) | CRE1 | Energy-Int | 185 | 208 |
| Intensité ($kWh_{ep}/m^2Nütz/an$) | | | 200 | 225 |
| Total énergie directe (kWh_{ef}) | 302-1 | Fuels-Abs | 6 878 799 | 9 305 156 |
| Gaz naturel (<i>énergie directe</i>) – origine non-renouvelable | 302-1 | Fuels-Abs | 6 878 799 | 9 270 855 |
| Gaz naturel (<i>énergie directe</i>) – origine renouvelable | 302-1 | | 0 | 0 |
| Fioul (<i>énergie directe</i>) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | 34 301 |
| Bois (<i>énergie directe</i>) | 302-1 | Fuels-Abs | 0 | 0 |
| Total énergie indirecte (kWh_{ef}) | 302-1 | Elec-Abs | 10 689 273 | 14 027 441 |
| Électricité (<i>énergie indirecte</i>) – origine non renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 280 041 | 361 964 |
| Électricité (<i>énergie indirecte</i>) – origine renouvelable | | | 0 | 0 |
| Production d'énergie renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 67 826 | 32 944 |
| dont solaire | | | 67 826 | 32 944 |
| Réseaux de chaleur et réseaux de froid (<i>énergie indirecte</i>) | 302-1 | DH&C-Abs | 10 477 058 | 13 698 421 |
| Consommation totale d'énergie (kWh_{ef}) | | | 17 568 071 | 23 332 597 |
| Soit total énergie (GJ) | | | 63 245 | 83 997 |
| Consommation totale d'énergie (kWh_{ep}) | | | 19 022 942 | 25 170 864 |
| Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh_{ep}) | | | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh_{ep}) | | | 1 592 308 | 4 204 728 |
| Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (kWh_{ep}) | | | 20 615 250 | 29 375 591* |

* En extrapolant les consommations du panel représentatif à l'ensemble du portefeuille résidentiel allemand, la consommation d'énergie s'élèverait à 524 287 910 kWh_{ep}, soit une intensité énergie de 201,5 kWh_{ep}/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 823 143 kWh.

L'augmentation de l'intensité énergétique passant de 185 à 208 kWh_{ep}/m² entre 2018 et 2019 est principalement liée à l'impact de l'évolution du panel représentatif, ayant pour but de rendre compte plus fidèlement du niveau de consommation d'énergie du parc résidentiel allemand. A périmètre constant, on constate même une légère diminution de 2,1% entre 2018 et 2019.

| | | 2018 | 2019 | | 2018 | 2019 | |
|---|-----------|--|-------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2 Nütz) | EPRA BPRs | 95 086 | 112 087 | | 69 279 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | 92% | 86% | | 88% | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | 142/154 | 170/201 | | 104/118 | | |
| Proportion de données estimées | | 0% | 0% | | 0% | | |
| Payé par le propriétaire | | Variation | | | Variation | | |
| Total Électricité (kWh) | | 280 041 | 361 964 | 29,3% | 208 088 | 207 582 | -0,2% |
| dont sous-comptage parties privatives | Elec-Abs | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | | 280 041 | 361 964 | 29,3% | 208 088 | 207 582 | -0,2% |
| Total Réseaux chauds et froids (kWh) | | 10 477 058 | 13 698 421 | 30,7% | 8 432 012 | 8 252 773 | -2,1% |
| dont sous-comptage parties privatives | DH&C -Abs | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | | 10 477 058 | 13 698 421 | 30,7% | 8 432 012 | 8 252 773 | -2,1% |
| Total Gaz-fioul-bois (kWh) | | 6 878 799 | 9 305 156 | 35,3% | 4 763 276 | 4 661 022 | -2,1% |
| dont sous-comptage parties privatives | Fuels-Abs | 0 | 0 | | 0 | 0 | |
| dont services communs | | 6 878 799 | 9 305 156 | 35,3% | 4 763 276 | 4 661 022 | -2,1% |
| | | INTENSITÉ (kWh_{ef}/m²Nütz/an) | | | 193,5 | 189,4 | -2,1% |

■ **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) | | | Variation | Émissions à périmètre constant (Lfl) | | |
|--|----------------------|-------------------------|---------------|--------------|-----------|--------------------------------------|--------------|--------------|
| | | 2018 | 2019 | | | 2018 | 2019 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2 Nütz) | | 95 086 | 112 087 | | | 69 279 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | 92% | 86% | | | 88% | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | 142/154 | 170/201 | | | 104/118 | | |
| Proportion de données estimées | | 0% | 0% | | | 0% | | |
| Intensité carbone (kgeqCO₂/m²Nütz/an) | 305-4 GHG-Int | 32,1 | 31,4 | -1,5% | | 28,6 | 28,0 | -2,0% |
| GHG Protocol | | | | | | EPRA BPRs | | |
| Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO ₂) | 305-1 GHG-Dir-Abs | 1 678 | 1 725 | 7,2% | | GHG-Dir-Lfl | 881 | 862 -2,1% |
| Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO ₂) | 305-2 GHG-Indir-Abs | 1 376 | 1 797 | 26,2% | | GHG-Indir-Lfl | 1 099 | 1 078 -2,0% |
| Scope 3 – Autres émissions (teqCO ₂) | GHG-Indir-Abs | 0 | 0 | | | GHG-Indir-Lfl | 0 | 0 |
| Émissions totales (teqCO₂) | | 3 054 | 3 522* | | | 1 981 | 1 940 | |
| VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2019/2018 | | | 15,3% | | | | -2,0% | |

* En extrapolant les émissions du panel représentatif à l'ensemble du portefeuille résidentiel allemand (2 601 871 m²), les émissions totales de GES s'élèveraient à 73 532 teqCO₂, soit une intensité carbone de 28,3 kgeqCO₂/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, 0% du portefeuille en surface est situé dans une région à haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a).

La consommation d'eau du portefeuille est en augmentation en 2019 suivant l'évolution du panel représentatif. À périmètre constant, la consommation est stable à un niveau de 1,71 m³/m².

| Consommations d'eau totales (Abs) | GRI Standards | EPRA BPRs | 2018 | 2019 |
|---|---------------|------------------|----------------|----------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² Nütz) | | | 97 550 | 118 007 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 95% | 90% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 144/154 | 181/201 |
| Intensité eau (m³/m²Nütz/an) | CRE2 | Water-Int | 1,53 | 1,87 |
| Consommation totale d'eau (m³) | 303-1 | Water-Abs | 149 145 | 220 085 |
| Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m ³) | | | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m ³) | | | 8 402 | 23 879 |
| Consommations totales d'eau extrapolées (m ³) | | | 157 547 | 243 964 |
| Consommations d'eau – À périmètre constant (Lfl) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² Nütz) | | | 71 261 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 91% | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | | 107/118 | |
| Proportion de données estimées | | | 0% | |
| Intensité eau (m³/m²Nütz/an) | | | 1,71 | 1,71 |
| Consommation d'eau à périmètre constant (m ³) | 303-1 | Water-Lfl | 122 016 | 121 947 |
| VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2019/2018 | | | -0,1% | |

En extrapolant la consommation d'eau du panel représentatif à l'ensemble du portefeuille résidentiel allemand (soit 2 601 871 m²), on obtient un niveau de consommation d'énergie de 4 852 528 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 | 2018 | 2019 |
|---|---------------|------------------|---------------|--------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² Nütz) | | | 103 046 | 130 244 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 100% | 100% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 154/154 | 200/201 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% |
| Total déchets non dangereux (m³) | 306-2 | Waste-Abs | 16 786 | 7 818 |
| Total déchets dangereux (m³) | 306-2 | Waste-Abs | NA | NA |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | 306-2 | Waste-Abs | NC | NC |
| soit en % | | | NC | NC |
| 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 (t) | | | 16 786 | 7 852 |
| Production de déchets – À périmètre constant (Lfl) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ² Nütz) | | | 78 399 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 100% | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 118/118 | |
| Proportion de données estimées | | | 0% | |
| Taux de collecte sélective | | | 100% | 100% |
| Total déchets non dangereux (m³) | 306-2 | Waste-Lfl | 4 063 | 4 058 |
| Total déchets dangereux (m³) | 306-2 | Waste-Lfl | NA | NA |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | | | NC | NC |
| soit en % | | | NC | NC |
| dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie) | | | NC | NC |
| dont enfouissement | | | NC | NC |
| dont autres traitements | | | NC | NC |
| VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS 2019/2018 | | | -0,1% | |

2.7.1.5. Hôtels Europe

Le patrimoine de l'activité Hôtels de Covivio est constitué à 100% d'actifs mono-locataires, 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 Hôtels 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 Hôtels. Les immeubles en développement, sous promesse, ou acquis depuis moins d'un an à fin décembre 2019 sont exclus de ce périmètre. Ce reporting porte sur 262 actifs des 370 actifs du périmètre financier (y compris commerces, soit 1 673 075 m²).

■ Certifications et labels (Cert-Tot) (2.3.1.4)

Au 31 décembre 2019, 56,8% 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, 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 | 2018 | 2019 |
|--|---------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²) | | | 1 264 429 | 1 277 104 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 77% | 76% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 347/420 | 262/349 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% |
| Intensité (kWh_{ef}/m²/an) | CRE1 | Energy-Int | 182 | 209 |
| Intensité (kWh_{ep}/m²/an) | | | 326 | 369 |
| Total énergie directe (kWh_{ef}) | 302-1 | Fuels-Abs | 65 051 623 | 85 717 300 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable | 302-1 | Fuels-Abs | 60 004 087 | 75 652 880 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable | 302-1 | | 90 458 | 817 160 |
| Fioul (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 201 820 | 3 358 648 |
| Bois (énergie directe) | 302-1 | Fuels-Abs | 4 755 259 | 5 888 612 |
| Total énergie indirecte (kWh_{ef}) | 302-1 | Elec-Abs | 164 663 836 | 180 766 899 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 112 315 870 | 127 426 719 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable | | | 20 820 866 | 19 483 576 |
| Production d'énergie renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 129 704 | 122 411 |
| dont solaire | | | 129 704 | 122 411 |
| Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte) | 302-1 | DH&C-Abs | 31 656 804 | 33 979 015 |
| Consommation totale d'énergie (kWh_{ef}) | | | 229 715 460 | 266 484 199 |
| Soit total énergie (GJ) | | | 826 976 | 959 343 |
| Consommation totale d'énergie (kWh_{ep}) | | | 412 096 675 | 470 828 355 |
| Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh _{ep}) | | | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh _{ep}) | | | 121 206 134 | 145 981 997 |
| Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (kWh _{ep}) | | | 533 302 809 | 616 810 352 |

| | | Consommations totales (Abs) | | | À périmètre constant (Lfl) | | |
|---|-----------|--|--------------------|---------------|----------------------------|--------------------|---------------|
| | | 2018 | 2019 | Variation (%) | 2018 | 2019 | Variation (%) |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²) | EPRA BPRs | 1 264 429 | 1 277 104 | | 920 523 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | 77% | 76% | | 64% | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | 347/420 | 262/349 | | 216/327 | | |
| Proportion de données estimées | | 0% | 0% | | 0% | | |
| Payé par le propriétaire | | Variation | | | Variation | | |
| Total Électricité (kWh) | Elec-Abs | 133 136 736 | 146 910 295 | 10,3% | 106 161 223 | 102 932 599 | -3,0% |
| dont sous-comptage parties privatives | | | | | | | |
| dont services communs | | | 133 136 736 | 146 910 295 | 10,3% | 106 161 223 | 102 932 599 |
| Total Réseaux de chaleur et réseaux de froid (kWh) | DH&C -Abs | 31 656 804 | 33 979 015 | 7,3% | 27 669 503 | 26 393 204 | -4,6% |
| dont sous-comptage parties privatives | | | | | | | |
| dont services communs | | | 31 656 804 | 33 979 015 | 7,3% | 27 669 503 | 26 393 204 |
| Total Gaz-fioul-bois (kWh) | Fuels-Abs | 65 051 623 | 85 717 300 | 31,8% | 42 265 561 | 40 681 239 | -3,7% |
| dont sous-comptage parties privatives | | | | | | | |
| dont services communs | | | 65 051 623 | 85 717 300 | 31,8% | 42 265 561 | 40 681 239 |
| | | INTENSITÉ (kWh/m²GLA/an) | | | 191,3 | 184,7 | -3,5% |

■ 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.

| | | Émissions Totales (Abs) | | | Émissions à périmètre constant (Lfl) | | |
|---|---------------------|--|----------------|---------------|--------------------------------------|---------------|---------------|
| GRI Standards | EPRA BPRs | 2018 | 2019 | Variation (%) | 2018 | 2019 | Variation (%) |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²) | | 1 264 429 | 1 277 104 | | 920 523 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | 77% | 76% | | 64% | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | 347/420 | 262/349 | | 216/327 | | |
| Proportion de données estimées | | 0% | 0% | Variation | 0 | | |
| Intensité carbone (kgeqCO₂/m²/an) | 305-4 GHG-Int | 23,8 | 34,5 | 44,9% | 24,3 | 23,4 | -3,7% |
| GHG Protocol | | | | | EPRA BPRs | | |
| Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO ₂) | 305-1 GHG-Dir-Abs | 11 366 | 14 549 | 28,0% | GHG-Dir-Lfl 6 607 | 6 447 | -2,4% |
| Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO ₂) | 305-2 GHG-Indir-Abs | 18 669 | 29 497 | 58,0% | GHG-Indir-Lfl 15 734 | 15 056 | -4,3% |
| Scope 3 – Autres émissions (teqCO ₂) | GHG-Indir-Abs | 0 | 0 | | GHG-Indir-Lfl 0 | 0 | |
| Émissions totales (teqCO₂/an) | | 30 035 | 44 047* | | 22 340 | 21 503 | |
| | | VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2019/2018 | | | -3,7% | | |

* 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 49 428 teqCO₂ pour une intensité carbone de 38,7 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, respectivement 14% et 7% du périmètre eau en surface (soit 11% et 8% 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 | 2018 | 2019 |
|---|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²) | | | 1 284 937 | 1 313 262 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 79% | 78% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 348/420 | 278/349 |
| Intensité eau (m³/m²/an) | CRE2 | Water-Int | 1,51 | 1,50 |
| Consommation totale d'eau (m³) | 303-1 | Water-Abs | 1 945 562 | 1 972 111 |
| Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m ³) | | | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m ³) | | | 532 045 | 540 327 |
| Consommations totales d'eau extrapolées (m ³) | | | 2 477 607 | 2 512 439 |
| Consommations d'eau – À périmètre constant (Lfl) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²) | | | 996 219 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 69% | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 228/327 | |
| Proportion de données estimées | | | 0% | |
| Intensité eau (m³/m²/an) | | | 1,50 | 1,49 |
| Consommation d'eau à périmètre constant (m ³) | 303-1 | Water-LfL | 1 498 440 | 1 488 740 |
| VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2019/2018 | | | -0,6% | |

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. Les données ont été communiquées pour 50% d'entre eux.

| Production de déchets totales (Abs) | GRI Standards | EPRA BPRs | 2018 | 2019 |
|---|---------------|------------------|---------------|--------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²) | | | 499 161 | 416 980 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 31% | 25% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 83/420 | 25/349 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% |
| Total déchets non dangereux (tonnes) | 306-2 | Waste-Abs | 3 674 | 1 840 |
| Total déchets dangereux (tonnes) | 306-2 | | 0 | 0 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | 306-2 | Waste-Abs | 434 | 868 |
| soit en % | | | 12% | 47% |
| 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 (t) | | | 0 | |
| Production de déchets – À périmètre constant (Lfl) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²) | | | 174 325 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 12% | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 6/327 | |
| Proportion de données estimées | | | 0 | |
| Taux de collecte sélective | | | 100% | 100% |
| Total déchets (tonnes) | 306-2 | Waste-LfL | 318 | 270 |
| Total déchets dangereux (tonnes) | 306-2 | Waste-LfL | 0 | 0 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | | | 0 | 0 |
| soit en % | | | 0% | 0% |
| dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie) | | | NC | NC |
| dont enfouissement | | | NC | NC |
| dont autres traitements | | | NC | NC |
| VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS 2019/2018 | | | -15,1% | |

2.7.1.6. Sièges sociaux

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)

57% (en nombre) soit 4 des 7 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 | 2018 | 2019 |
|--|---------------|-------------------|------------------|------------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²) | | | 26 523 | 25 060 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 100% | 99% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 8/8 | 6/7 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% |
| Intensité (kWh_{ep}/m²/an) | CRE1 | Energy-Int | 157 | 162 |
| Intensité (kWh_{ep}/m²/an) | | | 256 | 263 |
| Total énergie directe (kWh_{ep}) | 302-1 | Fuels-Abs | 523 523 | 570 588 |
| Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable | 302-1 | Fuels-Abs | 523 523 | 570 588 |
| 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 (kWh_{ep}) | 302-1 | Elec-Abs | 3 618 839 | 3 483 518 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 1 545 680 | 1 451 523 |
| Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable | | | 692 651 | 559 837 |
| Production d'énergie renouvelable | 302-1 | Elec-Abs | 16 815 | 15 732 |
| dont solaire | | | 16 815 | 15 732 |
| Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte) | 302-1 | DH&C-Abs | 1 397 323 | 1 487 891 |
| Consommation totale d'énergie (kWh_{ep}) | | | 4 142 362 | 4 054 105 |
| Soit total énergie (GJ) | | | 14 913 | 14 595 |
| Consommation totale d'énergie (kWh_{ep}) | | | 6 786 631 | 6 580 265 |
| Consommations estimées sur surfaces vacantes (kWh _{ep}) | | | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (kWh _{ep}) | | | 0 | 75 476 |
| Consommations totales d'énergie mesurée + extrapolée (kWh _{ep}) | | | 6 786 631 | 6 655 742 |

| | | Consommations totales (Abs) | | | À périmètre constant (Lfl) | | | |
|--|-----------|---|------------------|---------------|----------------------------|------------------|------------------|--------------|
| | | 2018 | 2019 | Variation | 2018 | 2019 | Variation | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) | EPRA BPRs | 26 523 | 25 060 | | | 25 060 | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | 100% | 99% | | | 99% | | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | 8/8 | 6/7 | | | 6/7 | | |
| Proportion de données estimées | | 0% | 0% | | | 0% | | |
| Geré et payé par le locataire | | | | | | | | |
| Total Électricité (kWh) | | 2 238 331 | 2 011 359 | -10,1% | | 1 544 535 | 1 451 523 | -6,0% |
| dont sous-comptage parties privatives | Elec-Abs | 0 | 0 | | Elec-LfL | 0 | 0 | |
| dont services communs | | 2 238 331 | 2 011 359 | 10,1% | | 1 544 535 | 1 451 523 | -6,0% |
| Total Réseaux de chaud et réseaux de froid (kWh) | | 1 397 323 | 1 487 891 | 6,5% | | 1 387 878 | 1 487 891 | 7,2% |
| dont sous-comptage parties privatives | DH&C -Abs | 0 | 0 | | DH&C -LfL | 0 | 0 | |
| dont services communs | | 1 397 323 | 1 487 891 | 6,5% | | 1 387 878 | 1 487 891 | 7,2% |
| Total Gaz-flouil-bois (kWh) | | 523 523 | 570 588 | 9,0% | | 464 271 | 570 588 | 22,9% |
| dont sous-comptage parties privatives | Fuels-Abs | 0 | 0 | | Fuels-LfL | 0 | 0 | |
| dont services communs | | 523 523 | 570 588 | 9,0% | | 464 271 | 570 588 | 22,9% |
| | | INTENSITÉ (kWh_{eff}/m²/an) | | | | 160,1 | 162,4 | 1,4% |

■ **Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)**

| GRI Standards | EPRA BPRs | 2018 | | | 2019 | | | À périmètre constant (Lfl) | | |
|--|--------------|----------------|-------------|-------------|--------------|---------------|------------|----------------------------|-------------|-------------|
| | | 2018 | 2019 | Variation | 2018 | 2019 | Variation | 2018 | 2019 | Variation |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) | | 26 523 | 25 060 | | | 25 060 | | | 25 060 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | 100% | 99% | | | 99% | | | 99% | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | 8/8 | 6/7 | | | 6/7 | | | 6/7 | |
| Proportion de données estimées | | 0% | 0% | Variation | | 0% | Variation | | 0% | Variation |
| Intensité carbone (kgeqCO₂/m²/an) | 305-4 | Ghg-int | 33,4 | 33,4 | -0,1% | | | 33,2 | 33,4 | 0,6% |
| GHG Protocol | | | | | | | | EPRA BPRs | | |
| Scope 1 – Émissions directes totales (teqCO ₂) | 305-1 | GHG-Dir-Abs | 116 | 103 | -11,2% | GHG-Dir-LfL | 84 | 103 | 22,9% | |
| Scope 2 – Émissions indirectes totales (teqCO ₂) | 305-2 | GHG-Indir-Abs | 771 | 734 | -4,8% | GHG-Indir-LfL | 748 | 734 | -1,9% | |
| Scope 3 – Autres émissions (teqCO ₂) | | GHG-Indir-Abs | 0 | 0 | | GHG-Indir-LfL | 0 | 0 | | |
| Émissions totales (teqCO₂) | | | 887 | 837* | | | 832 | 837 | | |
| VARIATION ÉMISSIONS CARBONE 2019/2018 | | | | | -5,7% | | | | 0,6% | |

* 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 1 022 teqCO₂ pour une intensité carbone de 40,8 kgeqCO₂/m²/an.

■ **Eau – Consommation d'eau totale et ratio d'intensité des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)**

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville. Les concessionnaires de distribution d'eau ne facturent pas toujours selon des relevés et recourent régulièrement à des estimations de consommations ce qui peut avoir un impact sur le suivi de celles-ci.

| Consommations d'eau totales (Abs) | GRI Standards | EPRA BPRs | 2018 | 2019 |
|---|---------------|------------------|--------------|--------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²) | | | 23 482 | 25 348 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 89% | 100% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 7/8 | 7/7 |
| Intensité eau (m³/m²/an) | CRE2 | Water-Int | 0,27 | 0,25 |
| Consommation totale d'eau (m³) | 303-1 | Water-Abs | 6 304 | 6 400 |
| Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (m ³) | | | 0 | 0 |
| Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (m ³) | | | 817 | 0 |
| Consommations totales d'eau extrapolées (m ³) | | | 7 120 | 6 400 |
| Consommations d'eau – À périmètre constant (LfL) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²) | | | 22 306 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 88% | |
| Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles | | | 6/7 | |
| Proportion de données estimées | | | 0% | |
| Intensité eau (m³/m²/an) | | | 0,23 | 0,25 |
| Consommation d'eau à périmètre constant (m ³) | 303-1 | Water-LfL | 4 881 | 5 637 |
| VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU 2019/2018 | | | | 15,5% |

■ **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 | 2018 | 2019 |
|---|---------------|------------------|-------------|--------------|
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²) | | | 24 353 | 25 348 |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 92% | 100% |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 7/8 | 7/7 |
| Proportion de données estimées | | | 0% | 0% |
| Total déchets non dangereux (en tonnes) | 306-2 | Waste-Abs | 297 | 461 |
| Total déchets dangereux (en tonnes) | 306-2 | Waste-Abs | 0 | 0 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | 306-2 | Waste-Abs | 147 | 99 |
| soit en % | | | 50% | 22% |
| Taux de collecte sélective | | | 100% | 100% |
| Production de déchets totale extrapolée (t) | | | 323 | 461 |
| Production de déchets – À périmètre constant (LfL) | | | | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (m ²) | | | 12 408 | |
| Couverture du périmètre de reporting en surface (%) | | | 49% | |
| Couverture du périmètre en nombre d'immeubles | | | 5/7 | |
| Proportion de données estimées | | | 0% | |
| Taux de collecte sélective | | | 100% | 100% |
| Total déchets (tonnes) | 306-2 | Waste-LfL | 163 | 186 |
| Total déchets dangereux (tonnes) | 306-2 | Waste-LfL | 0 | 0 |
| dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés | | | 94 | 99 |
| soit en % | | | 58% | 53% |
| VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS 2019/2018 | | | | 14,1% |

2.7.2. Indicateurs sociaux

2.7.2.1. UES Covivio

| GRI Standards | | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| NOMBRE DE SALARIÉS | TOTAL | 282 | 301 | 317 |
| | TOTAL (CAP Inclus) | 282 | 301 | 317 |
| Effectif total reporté par genre | Homme | 41,8% | 41,5% | 41,6% |
| | Femme | 58,2% | 58,5% | 58,4% |
| Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre | CDI | 92,9% | 91,7% | 90,5% |
| | Homme | 43,5% | 43,1% | 42,9% |
| | Femme | 56,5% | 56,9% | 57,1% |
| | CDD | 2,1% | 2,0% | 1,3% |
| | Homme | 0,0% | 33,3% | 25,0% |
| | Femme | 100,0% | 66,7% | 75,0% |
| | CAP (Contrats d'Apprentissage) | 5,0% | 6,3% | 8,2% |
| | Homme | 28,6% | 21,1% | 30,8% |
| Effectif total par type d'emploi reporté par genre | Femme | 71,4% | 78,9% | 69,2% |
| | Temps Plein | 92,9% | 93,0% | 92,1% |
| | Homme | 43,9% | 43,9% | 44,2% |
| | Femme | 56,1% | 56,1% | 55,8% |
| | Temps Partiel | 7,1% | 7,0% | 7,9% |
| | Homme | 15,0% | 9,5% | 12,0% |
| Répartition des employés par zone géographique reporté par genre | Femme | 85,0% | 90,5% | 88,0% |
| | Paris | 73,0% | 73,4% | 74,4% |
| | Homme | 41,3% | 40,3% | 41,1% |
| | Femme | 57,8% | 59,7% | 58,9% |
| | Metz | 22,0% | 19,9% | 19,2% |
| | Homme | 43,5% | 43,3% | 42,6% |
| | Femme | 56,5% | 56,7% | 57,4% |
| | Délégations Régionales | 5,7% | 6,6% | 6,3% |
| | Homme | 37,5% | 50% | 45,0% |
| | Femme | 62,5% | 50% | 55,0% |
| Répartition des effectifs par catégorie professionnelle | Cadre | 81,2% | 80,4% | 80,1% |
| | Homme | 45,4% | 46% | 45,7% |
| | Femme | 54,6% | 54% | 54,3% |
| | Agent de maîtrise | 12,1% | 11,6% | 10,4% |
| | Homme | 24% | 20% | 18,2% |
| | Femme | 77% | 80% | 81,8% |
| | Employé | 6,7% | 8,0% | 9,5% |
| | Homme | 32% | 25% | 33,3% |
| Répartition de la population managériale | Femme | 68% | 75% | 66,7% |
| | Homme manager | 51,5% | 50,8% | 50,0% |
| Répartition des effectifs par tranche d'âge | Femme manager | 48,5% | 49,2% | 50,0% |
| | moins de 30 ans | 18,4% | 19,9% | 22,4% |
| | 30-50 ans | 57,1% | 56,5% | 53,6% |
| | plus de 50 ans | 24,5% | 23,6% | 24,0% |



| | | GRI Standards | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|--------|---|--------------|--------------|--------------|
| Turnover du personnel H/F | | Total des départs CDI | 21 | 24 | 17 |
| | | Taux de turn-over départs CDI | 7,7% | 9,2% | 6,2% |
| | | Homme | 4,1% | 5,3% | 2,2% |
| Turnover par tranche d'âge | | Femme | 3,7% | 3,8% | 4,0% |
| | | moins de 30 ans | 0,8% | 1,5% | 0,7% |
| | | 30-50 ans | 5,7% | 6,5% | 4,3% |
| Turnover par zone géographique | | plus de 50 ans | 1,2% | 1,1% | 1,1% |
| | | Paris | 7% | 8,8% | 5,8% |
| | | Metz | 0% | 0% | 0,4% |
| Turnover moins de 2 ans | 401-1 | Délégations régionales | 1% | 0,4% | 0,0% |
| | | Taux de turn-over départs CDI – 2 ans | 11% | 13,5% | 8,1% |
| | | Total des entrées (premier contrat d'entrée au personnel hors remplacement gardiens) | 60 | 70 | 65 |
| Taux de nouveaux recrutements par type de contrat | | Total des recrutements CDI | 36 | 39 | 28 |
| | | Dont transformation CDI | 6 | 2 | 6 |
| | | Politique Jeunes (Auxiliaires de vacances et apprentis) | 18 | 25 | 32 |
| | | CDD moyen terme/ remplacement | 6 | 6 | 5 |
| | | | | | |
| Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé reporté par genre et par catégorie professionnelle | 404-1 | Par salarié | 17,9 | 21 | 15 |
| | | Par homme | 17,2 | 19 | 15 |
| | | Par femme | 18,4 | 22 | 15 |
| | | Par cadre | 18,6 | 22 | 16 |
| | | Par agent de maîtrise | 14,8 | 18 | 13 |
| | | Par employé | 9,6 | 4,0 | 5 |
| Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par genre | 404-3 | TOTAL | 99% | 100% | 99% |
| | | Par homme | 42% | 43% | 43% |
| | | Par femme | 58% | 57% | 56% |
| Taux d'absentéisme par genre | | TOTAL | 4,1% | 2,5% | 2,5% |
| | | Homme | 2,3% | 2,1% | 2,1% |
| | | Femme | 5,6% | 2,8% | 2,8% |
| Taux d'accident du travail par zone géographique et par genre | 403-2 | TOTAL | 0,79% | 1,05% | 0,98% |
| | | Taux de fréquence | 4,90 | 6,50 | 6,10 |
| | | Taux de gravité | 0,04 | 0,04 | 0,08 |
| | | Homme | 0% | 0% | 0,00% |
| | | Femme | 0,79% | 1,05% | 0,98% |
| | | Paris | 0,39% | 1,05% | 0,98% |
| | | Metz | 0,4% | 0% | 0,0% |
| | | Délégations régionales | 0% | 0% | 0,0% |
| Taux de maladies professionnelles par zone géographique et par genre | | TOTAL | 0% | 0% | 0% |
| Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective | 102-41 | % | 100% | 100% | 100% |

| | GRI Standards | 2017 | 2018 | 2019 | |
|--|---------------------------|--|--------------|--|--------|
| Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels | 405-2 | Salaire de base femme (moy) (hors CAP et suspension) | 53 815 | 55 313 | 56 171 |
| | | Salaire de base homme (moy) (hors CAP et suspension) | 67 242 | 66 580 | 67 706 |
| | | Rapport F/H (hors CAP et suspension) | 0,80 | 0,83 | 0,83 |
| | | Salaire base femme cadre | 58 983 | 60 732 | 61 014 |
| | | Salaire base homme cadre | 70 439 | 69 139 | 69 958 |
| | | Rapport F/H cadre | 0,84 | 0,88 | 0,87 |
| | | Salaire base femme agent de maîtrise | 32 335 | 33 362 | 33 693 |
| | | Salaire base homme agent de maîtrise | 35 649 | 36 703 | 37 234 |
| | | Rapport F/H agent de maîtrise | 0,91 | 0,91 | 0,90 |
| | | Salaire base femme employé | 26 361 | 27 158 | 27 846 |
| | | Salaire base homme employé | 27 330 | 27 835 | 28 535 |
| | | Rapport F/H employé | 0,96 | 0,98 | 0,98 |
| | | Retour au travail et les taux de rétention après congé parental par genre | 401-3 | Nombre d'employés ayant droit au congé parental (enfants moins de 3 ans) | 15% |
| Femme | 8% | | | 13% | 7% |
| Homme | 7% | | | 15% | 4% |
| Salariés ayant pris un congé parental (temps partiel ou temps plein) | 10% | | | 21% | 31% |
| Femme | 100% | | | 100% | 100% |
| Homme | 0% | | | 0% | 0% |
| Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départs temps plein uniquement) | 100% | | | 100% | 100% |
| Femme | 100% | | | 100% | 100% |
| Homme | N/A | | | N/A | N/A |
| 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 | N/A | | | N/A | N/A |
| % 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 | | | | |
| % d'employés ayant reçu une formation | indicateur COVIVIO | 95% | 78% | 73% | |
| Masse salariale consacrée à la formation | indicateur COVIVIO | 3,95% | 3,71% | 4,00% | |
| Mobilité interne | indicateur COVIVIO | 10 | 15 | 9 | |
| Prêts au personnel <i>(% de salariés bénéficiaires de nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)</i> | indicateur COVIVIO | 1,1% | 0,3% | 0,9% | |
| Subventions au Comité d'Entreprise <i>(% de la masse salariale)</i> | indicateur COVIVIO | 2% | 2% | 2% | |

2.7.2.2. Bureaux Italie

| | | GRI Standards | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|---------------------------------|---------------------------|--------------|--------------|--------------|
| NOMBRE DE SALARIÉS | | TOTAL | 148 | 150 | 157 |
| | | Total (CAP Inclus) | 148 | 150 | 157 |
| Effectif total reporté par genre | | Homme | 52% | 45,3% | 52,9% |
| | | Femme | 48% | 54,7% | 47,1% |
| Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre | | CDI | 88,5% | 88% | 93% |
| | | Homme | 54,2% | 56,8% | 55,5% |
| | | Femme | 45,8% | 43,2% | 44,5% |
| | | CDD | 10,1% | 11,3% | 6,4% |
| | | Homme | 33,3% | 41,2% | 20% |
| | | Femme | 66,7% | 58,8% | 80% |
| Effectif total par zone géographique | | CAP | 1,4% | 0,7% | 0,6% |
| | | Homme | 50% | 0% | 0% |
| | | Femme | 50% | 100% | 100% |
| | | Rome | 66,2% | 63,3% | 62,4% |
| | Homme | NC | 49,5% | 48% | |
| | Femme | NC | 50,5% | 52% | |
| | Milan | 33,1% | 35,3% | 36,3% | |
| | Homme | NC | 64,2% | 61,4% | |
| | Femme | NC | 35,8% | 38,6% | |
| | Autres villes italiennes | N/A | 1,3% | 1,3% | |
| | Homme | N/A | 50% | 50% | |
| | Femme | N/A | 50% | 50% | |
| Effectif total par type d'emploi reporté par genre | | Temps plein | 95,9% | 96% | 95,5% |
| | | Homme | 54,2% | 56,9% | 55,3% |
| | | Femme | 45,8% | 43,1% | 44,7% |
| | | Temps partiel | 4,1% | 4% | 4,5% |
| | Homme | 0% | 0% | 0% | |
| | Femme | 100% | 100% | 100% | |
| Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre | | Manager | 20,9% | 8% | 8,9% |
| | | Homme | 61,3% | 58,3% | 57,1% |
| | | Femme | 38,7% | 41,7% | 42,9% |
| | | Non Manager | 79,1% | 92% | 91,1% |
| | Homme | 49,6% | 54,3% | 52,4% | |
| | Femme | 50,4% | 45,7% | 47,6% | |
| Effectif total reporté par tranche d'âge | | Moins de 30 ans | 6,1% | 5,3% | 5,1% |
| | | 30-50 ans | 78,4% | 78,7% | 79% |
| | | Plus de 50 ans | 15,5% | 16% | 15,9% |

| GRI Standards | | 2017 | 2018 | 2019 | |
|---|--------------------------|--|--------------|--------------|-------------|
| Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge | 401-1 | Total des départs | 14 | 16 | 12 |
| | | dont CDD | NC | 18,8% | 25% |
| | | Turnover CDI | 9,5% | 9,9% | 6,8% |
| | | Homme | 14,3% | 8,5% | 8% |
| | | Femme | 4,2% | 11,7% | 5,3% |
| | | Moins de 30 ans | 0% | 25% | 0% |
| | | 30-50 ans | 9,5% | 9,7% | 6,8% |
| Plus de 50 ans | 13,0% | 4,5% | 0% | | |
| Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge | 401-1 | Total des entrées | 14 | 18 | 22 |
| | | dont CDD | NC | 38,9% | 40,9% |
| | | Taux de recrutement CDI | 9,5% | 8,4% | 9,8% |
| | | Homme | 7,8% | 9,9% | 12% |
| | | Femme | 11,3% | 6,7% | 7% |
| | | Moins de 30 ans | 22,2% | 0% | 50% |
| | | 30-50 ans | 10,3% | 10,7% | 9,6% |
| Plus de 50 ans | 0% | 0% | 0% | | |
| Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle | 404-1 | TOTAL | 13,9 | 8,5 | 35 |
| | | Homme | 15,5 | 19,0 | 36,6 |
| | | Femme | 11,4 | 15,0 | 33,3 |
| | | Managers | 8,8 | 36,0 | 22,2 |
| | | Non Managers | 16,5 | 8,0 | 35,6 |
| Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre | 404-3 | TOTAL | 97,0% | 97,5% | 75% |
| | | Homme | NC | 96,5% | 75,9% |
| | | Femme | NC | 98,5% | 74% |
| Taux d'absentéisme | 403-2 | TOTAL | 2,0% | 1,7% | 2,9% |
| Taux de maladies professionnelles reporté | | TOTAL | 0% | 0% | 0% |
| Taux d'accident du travail reporté par genre | | TOTAL | 2,7% | 2% | 0,7% |
| | | Homme | 2% | 4,4% | 1,2% |
| | | Femme | 0,7% | 0% | 0% |
| | Taux de fréquence | 18,13 | 6,81 | 3,96 | |
| | | Taux de gravité | 0,03 | 0,02 | 0,07 |
| 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 | 405-2 | Salaire de base femme (moy) (hors CAP et suspension) | 42 252 € | 43 876 € | 42 826 € |
| | | Salaire de base homme (moy) (hors CAP et suspension) | 50 792 € | 54 841 € | 54 264 € |
| | | Rapport F/H (hors CAP et suspension) | 0,83 | 0,80 | 0,79 |
| | | Salaire base femme manager | 78 095 € | 125 914 € | 122 315 € |
| | | Salaire base homme manager | 79 444 € | 131 250 € | 121 922 € |
| | | Rapport F/H manager | 0,98 | 0,96 | 1,00 |
| | | Salaire base femme non manager | 35 638 € | 37 379 € | 35 707 € |
| | | Salaire base homme non manager | 42 166 € | 47 526 € | 47 047 € |
| | | Rapport F/H non manager | 0,85 | 0,79 | 0,76 |



| | GRI Standards | | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|--------------------|-------|------|-------|------|
| 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% | 45,3% | 69% |
| Mobilité interne (au sein d'une entité sociale) | Indicateur Covivio | TOTAL | 23 | 5 | 8 |
| Prêts au personnel <i>(% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)</i> | Indicateur Covivio | TOTAL | 0,7% | 0% | 0% |
| Subventions au Comité d'Entreprise <i>(% de la masse salariale)</i> | Indicateur Covivio | TOTAL | NC | NC | NC |

2.7.2.3. Résidentiel Allemagne

| GRI Standards | | 2017 | 2018 | 2019 | |
|--|--|--------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Effectif total reporté par genre | TOTAL (CAP Inclus) | 416 | 471 | 520 | |
| | Homme | 51% | 51,4% | 51,9% | |
| | Femme | 49% | 48,6% | 48,1% | |
| Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre | CDI | 83,9% | 88,7% | 90,4% | |
| | Homme | 51,9% | 52,4% | 53% | |
| | Femme | 48,1% | 47,6% | 47% | |
| | CDD | 13,7% | 9,1% | 7,1% | |
| | Homme | 45,6% | 39,5% | 40,5% | |
| | Femme | 54,4% | 60,5% | 59,5% | |
| | CAP | 2,4% | 2,1% | 2,5% | |
| | Homme | 50% | 60% | 46,2% | |
| | Femme | 50% | 40% | 53,8% | |
| | Effectif total reporté par zone géographique | Oberhausen | 77,2% | 61,8% | 58,3% |
| Homme | | NC | 50,2% | 51,8% | |
| Femme | | NC | 49,8% | 48,2% | |
| Berlin | | 16,3% | 27,2% | 31,3% | |
| Homme | | NC | 54,7% | 54,6% | |
| Femme | | NC | 45,3% | 45,4% | |
| Autres villes allemandes | | 6,5% | 11% | 10,4% | |
| Homme | | NC | 50% | 44,4% | |
| Femme | | NC | 50% | 55,6% | |
| Effectif total par type d'emploi reporté par genre | | Temps plein | 83,7% | 83,7% | 79,2% |
| | Homme | 58,3% | 58,1% | 60,4% | |
| | Femme | 41,7% | 41,9% | 39,6% | |
| | Temps partiel | 16,3% | 16,3% | 20,8% | |
| | Homme | 13,2% | 16,9% | 19,4% | |
| | Femme | 86,8% | 83,1% | 80,6% | |
| Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre | Manager | 11,5% | 11,3% | 11,2% | |
| | Homme | 68,8% | 69,8% | 67,2% | |
| | Femme | 31,3% | 30,2% | 32,8% | |
| | Non Manager | 88,5% | 88,7% | 88,8% | |
| | Homme | 51% | 51% | 50% | |
| | Femme | 49% | 49% | 50% | |
| Effectif total reporté par tranche d'âge | Moins de 30 ans | 12% | 14% | 13,1% | |
| | 30-50 ans | 52,4% | 49,5% | 51,3% | |
| | Plus de 50 ans | 35,6% | 36,5% | 35,6% | |
| | Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge | Total des départs | 39 | 48 | 63 |
| dont CDD | | 40% | 39,6% | 36,5% | |
| Turnover CDI | | 8,5% | 8,3% | 9,6% | |
| Homme | | 9,0% | 8,8% | 10% | |
| Femme | | 7,9% | 7,7% | 9% | |
| Moins de 30 ans | | 8% | 13,3% | 10,3% | |
| 30-50 ans | | 7,8% | 8,8% | 9,2% | |
| Plus de 50 ans | | 12,2% | 7,2% | 9,9% | |
| Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge | | Total des entrées | 55 | 103 | 112 |
| | | dont CDD | 40% | 29,1% | 40,2% |
| | Taux de recrutement CDI | 13,9% | 20,9% | 16% | |
| | Homme | 11,3% | 26% | 18,7% | |
| | Femme | 9,4% | 15,5% | 13,1% | |
| | Moins de 30 ans | 21,4% | 26% | 20,5% | |
| | 30-50 ans | 8,8% | 19,3% | 22,1% | |
| Plus de 50 ans | 3,5% | 12,2% | 6,8% | | |



| | GRI Standards | 2017 | 2018 | 2019 | |
|---|--------------------|---|--------------|--------------|--------------|
| Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par genre et par catégorie professionnelle | 404-1 | TOTAL | 12,8 | 9,8 | 21,4 |
| | | Homme | 12,3 | 12,3 | 20,7 |
| | | Femme | 12,9 | 7,2 | 21,9 |
| | | Managers | 11,4 | 14,9 | 13,5 |
| | | Non Managers | 13,0 | 9,6 | 22,3 |
| Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre | 404-3 | TOTAL | 35,3% | 53,9% | 62,3% |
| | | Homme | 34,3% | 55,4% | 65,2% |
| | | Femme | 36,3% | 52,4% | 62,3% |
| Taux d'absentéisme reporté par genre | | TOTAL | 3,6% | 3,9% | 3,8% |
| | | Homme | 3,3% | 3,5% | 3,8% |
| | | Femme | 3,9% | 4,3% | 3,7% |
| Taux de maladies professionnelles reporté | 403-2 | TOTAL | 0% | 0% | 0% |
| Taux d'accident du travail reporté par genre | | TOTAL | 1,9% | 1,5% | 1,7% |
| | | Homme | 0,9% | 1,7% | 2% |
| | | Femme | 2,9% | 1,3% | 1,4% |
| | | Taux de fréquence | 4,85 | 7,5 | 7,84 |
| | | Taux de gravité | 0,05 | 0,11 | 0,07 |
| Pourcentage des salariés couverts par une convention collective | 102-41 | TOTAL | 99% | 98,7% | 98,8% |
| Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle | 405-2 | Salaire de base femme (moy) (hors CAP et suspension) | 46 595 € | 48 328 € | 48 909 € |
| | | Salaire de base homme (moy) (hors CAP et suspension) | 53 884 € | 57 481 € | 57 976 € |
| | | Rapport F/H (hors CAP et suspension) | 0,86 | 0,84 | 0,84 |
| | | Salaire base femme manager | 65 227 € | 69 031 € | 68 668 € |
| | | Salaire base homme manager | 82 704 € | 86 959 € | 88 363 € |
| | | Rapport F/H manager | 0,79 | 0,79 | 0,78 |
| | | Salaire base femme non manager | 45 050 € | 46 688 € | 47 187 € |
| | | Salaire base homme non manager | 48 188 € | 51 859 € | 52 661 € |
| | | Rapport F/H non manager | 0,93 | 0,90 | 0,90 |
| 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) | 11 | 16 | 15 |
| | | Homme | 1 | 7 | 5 |
| | | Femme | 10 | 9 | 10 |
| | | Employés ayant fait valoir leur droit au congé parental (temps plein ou temps partiel) | 11 | 16 | 15 |
| | | Homme | 1 | 7 | 5 |
| | | Femme | 10 | 9 | 10 |
| | | Taux de retour après congé parental (temps plein uniquement) | 11 | 13 | 14 |
| | | Homme | 1 | 7 | 4 |
| | | Femme | 10 | 6 | 10 |
| | | Taux de rétention suivant le congé parental (12 mois suivant le retour) | 9 | 12 | 11 |
| | | Homme | 1 | 6 | 4 |
| Femme | 8 | 6 | 7 | | |
| 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% | 0% | 5,2% |

| GRI Standards | | 2017 | 2018 | 2019 | |
|--|--------------------|-------|------|------|-------|
| Taux de formation | Indicateur Covivio | TOTAL | 48% | 88% | 40,8% |
| Mobilité interne (au sein d'une entité sociale) | Indicateur Covivio | TOTAL | 18 | 14 | 23 |
| Prêts au personnel <i>(% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)</i> | Indicateur Covivio | TOTAL | 4,8% | 1,7% | 2,5% |
| Subventions au Comité d'Entreprise <i>(% de la masse salariale)</i> | 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. |
| Economie circulaire | 2.3.1.3 |
| Lutte contre le gaspillage alimentaire | 2.3.2.5 |
| Lutte contre les discriminations et promotion de la diversité | 2.5.1.4 |
| Accords collectifs et conditions de travail | 2.5.2.1 |

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 3 du présent document 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 dans ce même chapitre.

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 | | | | 2.5.2.1 |
| Le bilan des accords collectifs | | | | |
| Santé et sécurité | | | | |
| Les conditions de santé et de sécurité au travail | | | | 2.5.2.2 |
| Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail | | | | |
| 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 | | | | 2.5.1.2 |
| 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 | | | | 2.5.1.4 |
| La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées | | | | |
| 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 | | | | 2.5.2.1 |
| À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession | | | | 2.5.1.4 |
| 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 | | | | 2.5.2.3.3 |
| 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 |
| 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 | | | | |

| Thèmes et sous-thèmes issus du décret du 9 août 2017 | Conformité au décret | | | |
|---|----------------------|----------------|-----------------------|---------------|
| | Bureaux France | Bureaux Italie | Résidentiel Allemagne | Hôtels Europe |
| 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 | | 2.4.2 | | |
| 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 | | | | |
| 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 | France Offices | Italy Offices | Germany Residential | Hotels in 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 | 2.71.1 | 2.71.2 | 2.71.3 | 2.71.4 | 2.3.2.1 |
| | (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 | 2.71.1 | 2.71.2 | 2.71.3 | 2.71.4 | 2.3.2.1 |
| | Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector | Quantitative | % | IF-RE-130a.3 | 2.71.1 (1) | 2.71.2 (1) | 2.71.3 (1) | 2.71.4 (1) | NC (1) |
| | 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) | 2.3.2.2.3 (2) | (1) 2.3.2.2.3 (2) | 2.3.2.2.3 (2) | 2.3.2.2.3 (2) |
| | 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 | 2.71.1 | 2.71.2 | 2.71.3 | 2.71.4 | 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 | m3, % | IF-RE-140a.2 | 2.71.1 | 2.71.2 | 2.71.3 | 2.71.4 | 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 | 2.71.1 | 2.71.2 | 2.71.3 | 2.71.4 | NC |
| | 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 |
| | (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, m2 | IF-RE-410a.1 | Depending on local regulation and on the types of leases | | | | |
| Management of tenant sustainability impacts | 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 | 2.71.1 | 2.71.2 | 2.71.3 | 2.71.4 | NA |
| | 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 |
| | Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector | Quantitative | m2 | IF-RE-450a.1 | | | | | 2.3.3.1 |
| Climate change adaptation | 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 | 201 | 213 | 39 672 units | 334 | 748 & 39 672 residential units |
| Leasable floor area, by property subsector | Quantitative | M2 | IF-RE-000.A | 1 643 487 | 1 537 703 | 2 589 544 | 51 034 rooms | 5 770 734 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 | 97,1 | 98,7 | 98,6 | 100 | 98,3 |

2.7.5. Annexe : 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 2.5.1.4. 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 |
| 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 2.4.1.5.2 |
| Nouveaux services | Hors GRI Standards | Tous les portefeuilles | Chapitre 2.3.1.2 |



| Thème Covivio | Thème GRI Standards | Périmètre (GRI 103-1) | Indicateurs GRI Standards liés |
|-------------------------|-------------------------------------|--|--|
| 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 2.4.1.3.2 |
| 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 2019

Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière

A 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 2019 (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° 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 :

- nous avons pris connaissance de l'activité 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 en matière sociale et environnementale ainsi que 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 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 2ème alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- 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 (sécurité environnementale et conformité réglementaire, qualité de la relation avec les parties prenantes, protection des données et smart building, obsolescence des actifs et valeur verte), 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 d'entités listées ci-après : Covivio Italie 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
- 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 d'entités contributrices : Bureaux France et Covivio Italie et couvrent entre 15 % et 100 % des données consolidées sélectionnées pour ces tests (48 % des effectifs, 30 % des consommations d'énergie finale) ;
- 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.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre septembre 2019 et mars 2020 sur une durée totale d'intervention de onze semaines.

Nous avons mené cinq entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions des opérations, environnement, du développement durable et des systèmes d'information.

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 13 mars 2020

L'Organisme Tiers Indépendant

ERNST & YOUNG et Associés

Jean-François Bêlorgey

Associé

Eric Duvaud

Associé, Développement Durable

■ Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

Informations sociales

| Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance) | Informations qualitatives (actions ou résultats) |
|---|---|
| L'effectif total par type de contrat de travail | Le développement des compétences des salariés |
| Le taux de formation | L'attractivité et la rétention des talents |
| Le nombre moyen d'heures de formation par salarié formé | Les engagements en faveur de la diversité et de l'égalité |
| Le turnover du personnel | |
| La part des employés en CDI | |
| 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) | Les résultats de la politique en matière environnementale/ énergétique (certifications, moyens) |
| L'intensité énergie (kWh/m ² /an et kWh/m ² /an) du parc | Les mesures de prévision des pollutions (eau, air, sol...) |
| L'intensité carbone (kgCO ₂ /m ² /an) du parc | L'économie circulaire (matière première, énergie, gestion des déchets, gaspillage alimentaire) |
| L'intensité eau (m ³ /m ² /an) du parc | Le changement climatique (les postes significatifs d'émissions du fait de l'activité, les objectifs de réduction, mesures d'adaptation) |
| Le pourcentage de sites bénéficiant d'une collecte sélective | La gestion de l'eau et la protection de la biodiversité. |
| La quantité de déchets | |
| 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, Hôtel France) | |

Informations sociétales

| Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance) | Informations qualitatives (actions ou résultats) |
|--|--|
| L'accessibilité des transports en commun | La qualité de la relation avec les parties prenantes |
| Les taux de vacance et d'occupation des baux | La protection des données et les smart building |
| Le nombre de fournisseurs ayant signé la nouvelle version de la charte achats responsables et répondu au questionnaire RSE | L'intégration dans la ville durable |
| Le nombre de sollicitations des déontologues | Les achats responsables |

2.8.2. Vérification du tiers indépendant – Green Bond

Exercice clos le 31 décembre 2019

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.

A 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 » 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 2019.

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 2019 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 entre octobre 2019 et mars 2020 :

- 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 » .
- 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, New Vélizy Hélios (anciennement nommé New-Vélizy), Vélizy Europe, Paris Passy Steel, Nanterre Respiro, Issy les Moulineaux Edo, Levallois Thaïs, Nancy O'origin, Toulouse Riverside, Bordeaux Quai 8.2 E, Montrouge Flow).
- 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, relatives aux actifs sélectionnés pour l'année 2019 (Lyon Silex2, Paris Jean Goujon, Chatillon IRO, Milan The Sign).
- Nous avons mené une visite de site de trois actifs qualifiés (Fontenay le Floria, Issy les Moulineaux Edo, Levallois Thaïs) 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, Lyon Silex2, Paris Jean Goujon, Chatillon 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 2019 satisfont, dans tous leurs aspects significatifs, aux Critères de qualification et de suivi.

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 co-commissaire aux comptes, un audit des comptes consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2019. 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 Covivio en date du 27 février 2020. 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. L'actif Saint-Denis Green Corner sélectionné depuis 2016 dans le cadre du dispositif « Green Bonds » a été cédé au cours de l'exercice 2019. En conséquence, les fonds alloués initialement à cet actif ont été réalloués en partie à un nouvel actif éligible, Bordeaux Quai 8.2 E, et en partie à l'actif Montrouge Flow.
- 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 2019 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 13 mars 2020

L'un des Commissaires aux Comptes

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

Associé

Eric Duvaud

Associé, Développement Durable

RENSEIGNEMENTS FINANCIERS



| | | | |
|---|------------|---|------------|
| 3.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2019 | 229 | 3.4. Comptes individuels au 31 décembre 2019 | 308 |
| 3.1.1. État de situation financière | 229 | 3.4.1. Bilan | 308 |
| 3.1.2. État du résultat net | 231 | 3.4.2. Compte de résultat | 310 |
| 3.1.3. État du résultat global | 232 | 3.5. Annexes aux comptes individuels | 312 |
| 3.1.4. État de variations des capitaux propres | 233 | 3.5.1. Événements significatifs de l'exercice | 312 |
| 3.1.5. Tableau des flux de trésorerie | 235 | 3.5.2. Principes, règles et méthodes comptables | 314 |
| 3.2. Annexe aux comptes consolidés | 237 | 3.5.3. Explications des postes du bilan | 317 |
| 3.2.1. Principes généraux | 237 | 3.5.4. Notes sur le compte de résultat | 329 |
| 3.2.2. Gestion des risques financiers | 240 | 3.5.5. Engagements hors bilan | 336 |
| 3.2.3. Périmètre de consolidation | 243 | 3.5.6. Renseignements divers | 338 |
| 3.2.4. Événements significatifs de la période | 257 | 3.6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels | 350 |
| 3.2.5. Notes relatives à l'état de situation financière | 259 | Etablissement permanent en Italie : Extrait de l'Annexe comptable pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 | 355 |
| 3.2.6. Notes sur l'état du résultat net | 282 | | |
| 3.2.7. Autres éléments d'information | 287 | | |
| 3.2.8. Informations sectorielles | 295 | | |
| 3.2.9. Événements postérieurs à la clôture | 302 | | |
| 3.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés | 303 | | |

3.1. Comptes consolidés au 31 décembre 2019 229

| | | |
|--------|---|-----|
| 3.1.1. | État de situation financière | 229 |
| 3.1.2. | État du résultat net | 231 |
| 3.1.3. | État du résultat global | 232 |
| 3.1.4. | État de variations des capitaux propres | 233 |
| 3.1.5. | Tableau des flux de trésorerie | 235 |

3.2. Annexe aux comptes consolidés 237

| | | |
|-----------|--|-----|
| 3.2.1. | Principes généraux | 237 |
| 3.2.1.1. | Référentiel comptable | 237 |
| 3.2.1.2. | Première application d'IFRS 16 | 238 |
| 3.2.1.3. | Estimations et jugements | 239 |
| 3.2.1.4. | Secteurs opérationnels | 239 |
| 3.2.1.5. | IFRS 7 – Table de correspondance | 239 |
| 3.2.2. | Gestion des risques financiers | 240 |
| 3.2.2.1. | Risque de commercialisation des immeubles en développement | 240 |
| 3.2.2.2. | Risque de liquidité | 240 |
| 3.2.2.3. | Risque de taux | 240 |
| 3.2.2.4. | Risque de contreparties financières | 241 |
| 3.2.2.5. | Risque de contreparties locatives | 241 |
| 3.2.2.6. | Risque lié aux variations de valeur du patrimoine | 241 |
| 3.2.2.7. | Risque de taux de change | 242 |
| 3.2.2.8. | Risque du Brexit | 242 |
| 3.2.2.9. | Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations | 242 |
| 3.2.2.10. | Environnement fiscal | 242 |
| 3.2.3. | Périmètre de consolidation | 243 |
| 3.2.3.1. | Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation | 243 |
| 3.2.3.2. | Entrées dans le périmètre | 244 |
| 3.2.3.3. | Restructurations internes/Cessions | 244 |
| 3.2.3.4. | Variation de taux de détention et /ou changement de méthode de consolidation | 244 |
| 3.2.3.5. | Liste des sociétés consolidées | 245 |
| 3.2.3.6. | Évaluation du contrôle | 256 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 3.2.4. | Événements significatifs de la période | 257 |
| 3.2.4.1. | Bureaux France | 257 |
| 3.2.4.2. | Bureaux Italie | 258 |
| 3.2.4.3. | Hôtels en Europe | 258 |
| 3.2.4.4. | Résidentiel Allemagne | 258 |
| 3.2.4.5. | Autres (y compris Résidentiel France) | 258 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| 3.2.5. | Notes relatives à l'état de situation financière | 259 |
| 3.2.5.1. | Patrimoine | 259 |
| 3.2.5.2. | Actifs financiers | 266 |
| 3.2.5.3. | Participations dans les entreprises associées et coentreprises | 266 |
| 3.2.5.4. | Impôts différés à la clôture | 269 |
| 3.2.5.5. | Prêts à court terme | 270 |
| 3.2.5.6. | Stocks et en-cours | 270 |
| 3.2.5.7. | Créances clients | 271 |
| 3.2.5.8. | Autres créances | 271 |
| 3.2.5.9. | Trésorerie et équivalents de trésorerie | 272 |
| 3.2.5.10. | Capitaux propres | 272 |
| 3.2.5.11. | État des dettes | 272 |
| 3.2.5.12. | Provisions pour risques et charges | 280 |
| 3.2.5.13. | Autres dettes Court terme | 281 |
| 3.2.5.14. | Comptabilisation des actifs et passifs financiers | 281 |

| | | |
|----------|---|-----|
| 3.2.6. | Notes sur l'état du résultat net | 282 |
| 3.2.6.1. | Principes comptables | 282 |
| 3.2.6.2. | Résultat d'exploitation | 282 |
| 3.2.6.3. | Résultat des cessions d'actifs | 284 |
| 3.2.6.4. | Variation de Juste Valeur des immeubles | 284 |
| 3.2.6.5. | Résultat des variations de périmètre | 284 |
| 3.2.6.6. | Coût de l'endettement financier net | 285 |
| 3.2.6.7. | Résultat financier | 285 |
| 3.2.6.8. | Impôts exigibles et impôts différés | 285 |

| | | |
|----------|---|-----|
| 3.2.7. | Autres éléments d'information | 287 |
| 3.2.7.1. | Rémunérations et avantages consentis au personnel | 287 |
| 3.2.7.2. | Résultat par action et résultat dilué par action | 289 |
| 3.2.7.3. | Engagements hors bilan | 290 |
| 3.2.7.4. | Transactions entre parties liées | 294 |
| 3.2.7.5. | Rémunération des dirigeants de Covivio | 295 |
| 3.2.7.6. | Honoraires des Commissaires aux comptes | 295 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 3.2.8. | Informations sectorielles | 295 |
| 3.2.8.1. | Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8 | 295 |
| 3.2.8.2. | Immobilisations incorporelles | 296 |
| 3.2.8.3. | Immobilisations corporelles | 296 |
| 3.2.8.4. | Immeubles de placement/ immeubles destinés à être cédés | 297 |
| 3.2.8.5. | Immobilisations financières | 297 |
| 3.2.8.6. | Stocks et en-cours | 298 |
| 3.2.8.7. | Contribution aux capitaux propres | 298 |
| 3.2.8.8. | Passifs financiers | 299 |
| 3.2.8.9. | Instruments dérivés | 299 |
| 3.2.8.10. | Compte de résultat par secteur opérationnel | 300 |

| | | |
|--------|-------------------------------------|-----|
| 3.2.9. | Événements postérieurs à la clôture | 302 |
|--------|-------------------------------------|-----|

3.3. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 303

3.1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

3.1.1. État de situation financière

■ Actif

| (En milliers d'euros) | Note 3.2.5. | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Actifs incorporels | 1.2 | | |
| Écarts d'acquisition | | 143 286 | 113 064 |
| Autres immobilisations incorporelles | | 23 471 | 59 138 |
| Actifs corporels | 1.2 | | |
| Immeubles d'exploitation | | 1 409 707 | 1 181 280 |
| Autres immobilisations corporelles | | 41 855 | 35 443 |
| Immobilisations en cours | | 37 880 | 24 952 |
| Immeubles de placement | 1.3 | 20 837 882 | 20 139 338 |
| Actifs financiers non courants | 2.2 | 259 060 | 152 847 |
| Participations dans les entreprises associées | 3.2 | 374 316 | 249 746 |
| Impôts différés actifs | 4 | 61 932 | 67 965 |
| Instruments dérivés long terme | 11.5 | 51 381 | 28 752 |
| Total actifs non courants | | 23 240 770 | 22 052 526 |
| Actifs destinés à la vente | 1.3 | 324 292 | 558 848 |
| Prêts et créances | 5 | 27 752 | 6 469 |
| Stocks et en-cours | 6.2 | 232 548 | 95 811 |
| Instruments dérivés court terme | 11.5 | 26 105 | 18 200 |
| Créances clients | 7 | 376 730 | 313 212 |
| Créances fiscales | | 9 195 | 8 423 |
| Autres créances | 8 | 175 316 | 153 872 |
| Charges constatées d'avance | | 4 970 | 4 393 |
| Trésorerie et équivalent de trésorerie | 9 | 1 302 084 | 1 172 450 |
| Total actifs courants | | 2 478 992 | 2 331 676 |
| TOTAL ACTIF | | 25 719 762 | 24 384 202 |

Passif

| <i>(En milliers d'euros)</i> | Note 3.2.5. | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Capital | | 261 660 | 248 709 |
| Primes | | 3 882 299 | 3 553 687 |
| Actions propres | | - 15 255 | - 18 628 |
| Réserves consolidées | | 3 421 954 | 3 028 104 |
| Résultat | | 746 987 | 749 574 |
| Total capitaux propres groupe | 10 | 8 297 645 | 7 561 446 |
| Participations ne donnant pas le contrôle | | 4 060 698 | 3 796 969 |
| Total capitaux propres | | 12 358 343 | 11 358 414 |
| Emprunts long terme | 11.2 | 9 071 820 | 9 216 624 |
| Passifs locatifs long terme | 11.6 | 255 295 | 163 281 |
| Instruments dérivés long terme | 11.5 | 287 319 | 155 945 |
| Impôts différés passifs | 4 | 983 566 | 844 005 |
| Engagements de retraite et autres | 12.2 | 56 364 | 49 248 |
| Autres dettes long terme | | 19 433 | 21 199 |
| Total passifs non courants | | 10 673 797 | 10 450 302 |
| Passifs destinés à être cédés | | 0 | 0 |
| Dettes fournisseurs | | 140 670 | 129 990 |
| Dettes fournisseurs d'immobilisations | | 88 142 | 83 189 |
| Emprunts court terme | 11.2 | 1 815 746 | 1 843 103 |
| Passifs locatifs court terme | 11.6 | 13 797 | 376 |
| Instruments dérivés court terme | 11.5 | 78 523 | 79 052 |
| Dépôts de garantie | | 5 483 | 5 557 |
| Avances et acomptes reçus | | 200 336 | 170 928 |
| Provisions court terme | 12.2 | 17 445 | 22 610 |
| Impôts courants | | 41 054 | 32 598 |
| Autres dettes court terme | 13 | 211 837 | 149 624 |
| Produits constatés d'avance | | 74 590 | 58 461 |
| Total passifs courants | | 2 687 622 | 2 575 486 |
| TOTAL PASSIF | | 25 719 762 | 24 384 202 |

3.1.2. État du résultat net

| (En milliers d'euros) | Note 3.2. | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|-----------|------------------|------------------|
| Loyers | 6.2.1 | 961 320 | 955 891 |
| Charges locatives non récupérées | 6.2.2 | - 37 007 | - 31 945 |
| Charges sur Immeubles | 6.2.2 | - 30 951 | - 36 915 |
| Charges nettes des créances irrécouvrables | 6.2.2 | - 4 550 | - 3 200 |
| Loyers nets | | 888 813 | 883 831 |
| Chiffre d'affaires des hôtels en gestion & Flex Office | | 243 223 | 257 308 |
| Charges d'exploitation des hôtels en gestion & Flex Office | | - 168 170 | - 181 477 |
| EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office | 6.2.3 | 75 053 | 75 831 |
| Résultat des autres activités | 6.2.3 | 16 825 | 4 792 |
| Revenus de gestion et d'administration | | 23 018 | 20 042 |
| Frais liés à l'activité | | - 5 648 | - 6 140 |
| Frais de structure ⁽¹⁾ | | - 127 409 | - 128 393 |
| Frais de développement (non immobilisables) | | - 1 819 | - 585 |
| Coût de fonctionnement net | 6.2.4 | - 111 859 | - 115 076 |
| Amortissements des biens d'exploitation | 6.2.5 | - 65 004 | - 60 120 |
| Variation nette des provisions et autres | 6.2.5 | 12 830 | 6 277 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | | 816 658 | 795 535 |
| Résultat net des immeubles en stock | | - 5 787 | - 1 087 |
| Résultat des cessions d'actifs | 6.3 | 1 066 | 97 423 |
| Résultat des ajustements de valeurs | 6.4 | 1 003 634 | 620 693 |
| Résultat de cession de titres | | 7 724 | 119 315 |
| Résultat des variations de périmètre | 6.5 | - 22 255 | - 160 006 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL | | 1 801 040 | 1 471 872 |
| Résultat des sociétés non consolidées | | 4 | 0 |
| Coût de l'endettement financier net ⁽²⁾ | 6.6 | - 210 166 | - 202 453 |
| Charges d'intérêts sur passifs locatifs | 5.11.6 | - 13 526 | - 4 594 |
| Ajustement de valeur des instruments dérivés | 6.7 | - 196 383 | - 16 152 |
| Actualisation des dettes et créances ⁽¹⁾ | 6.7 | - 173 | - 656 |
| Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts ⁽²⁾ | 6.7 | - 10 646 | - 11 251 |
| Quote-part de résultat des entreprises associées | 5.3.2 | 29 301 | 22 828 |
| RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS | | 1 399 450 | 1 259 594 |
| Impôts différés | 6.8.2 | - 113 640 | - 90 050 |
| Impôts sur les sociétés | 6.8.2 | - 23 995 | - 26 081 |
| RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE | | 1 261 815 | 1 143 462 |
| Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle | | - 514 828 | - 393 888 |
| RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE | | 746 987 | 749 574 |
| Résultat net groupe par action (en euros) | 7.2 | 8,76 | 9,99 |
| Résultat net groupe dilué par action (en euros) | 7.2 | 8,61 | 9,22 |

(1) La charge d'actions gratuites incluse dans le poste « Actualisation des dettes et créances » au 31 décembre 2018 pour 8 802 K€ est désormais incluse dans la ligne Frais de structure avec les charges de personnel (9 701 K€ au 31 décembre 2019).

(2) Les amortissements réguliers des frais d'émission d'emprunts inclus dans le poste « Amortissements des frais d'émission d'emprunt » au 31 décembre 2018 pour 14 484 K€ sont désormais inclus dans la ligne « Coût de l'endettement financier net » (13 920 K€ au 31 décembre 2019).

3.1.3. État du résultat global

(En milliers d'euros)

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|------------------|------------------|
| RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE | 1 261 815 | 1 143 462 |
| Autres éléments du résultat global comptabilisés directement en capitaux propres et : | | |
| Appelés à un reclassement ultérieur dans la section « Résultat net » de l'état des Résultats | | |
| Écarts actuariels sur avantages du personnel | 0 | 0 |
| Écarts de conversion | 8 289 | - 3 026 |
| Variation de valeur des actifs d'exploitation mis en placement | 0 | 0 |
| Partie efficace des produits ou pertes sur instruments de couverture | 5 025 | - 7 507 |
| Impôts sur les autres éléments du résultat global | 0 | 0 |
| Non appelés à un reclassement ultérieur dans la section « Résultat net » | 0 | 0 |
| Autres éléments du résultat global | 13 314 | - 10 533 |
| RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE | 1 275 129 | 1 132 929 |
| Résultat global total attribuable | | |
| Aux propriétaires de la société mère | 762 052 | 744 124 |
| Aux participations ne donnant pas le contrôle | 513 077 | 388 805 |
| RÉSULTAT GLOBAL TOTAL DE LA PÉRIODE | 1 275 129 | 1 132 929 |
| Résultat global groupe net par action | 8,94 | 9,92 |
| Résultat global groupe net dilué par action | 8,78 | 9,16 |

3.1.4. État de variations des capitaux propres

Le capital de Covivio est composé de 87 219 906 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 261,7 M€ au 31 décembre 2019. Covivio détient 174 557 actions propres.

| (En milliers d'euros) | Capital | 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 2017 | 224 490 | 2 853 696 | - 4 743 | 3 311 517 | - 21 653 | 6 363 307 | 3 804 352 | 10 167 659 |
| Distribution de dividendes | | | | - 337 030 | | - 337 030 | - 235 122 | - 572 152 |
| Augmentation de capital | 23 675 | 702 902 | | | | 726 577 | | 726 577 |
| Affectation à la réserve légale | 544 | - 2 911 | | 2 367 | | 0 | | 0 |
| Autres | | | - 13 885 | - 461 | | - 14 346 | - 280 | - 14 626 |
| Résultat global total de la période | | | | 749 574 | - 5 450 | 744 124 | 388 805 | 1 132 929 |
| <i>Dont écarts de conversion</i> | | | | | - 1 280 | - 1 280 | - 1 746 | - 3 026 |
| <i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i> | | | | | - 4 170 | - 4 170 | - 3 337 | - 7 507 |
| <i>Dont résultat net</i> | | | | 749 574 | | 749 574 | 393 888 | 1 143 462 |
| Impact variation taux détention/ augmentation de capital | | | | 71 056 | | 71 056 | - 160 786 | - 89 730 |
| Paiements fondés en actions | | | | 7 757 | | 7 757 | | 7 757 |
| 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 | 1 275 130 |
| <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 |
| Impact variation taux détention/ augmentation de capital | | | | 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 |

Le dividende de 382 M€ a été payé en actions à hauteur de 316 M€ et en numéraire à hauteur de 66 M€ et a été prélevé sur le résultat et le report à nouveau.

Au cours de l'année 2019, Covivio a procédé à des augmentations de capital pour près de 343 M€ liées à l'émission de 3 885 719 actions suite au paiement du dividende en actions, à l'émission de 298 053 actions nouvelles suite à la conversion de 1 670 419 obligations et à l'attribution définitive de 133 236 actions gratuites.

Les réserves correspondent aux réserves et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

Variations du nombre d'actions sur la période

| Opération | Actions émises | Actions propres | Actions en circulation |
|---|-------------------|-----------------|------------------------|
| Nombre d'actions au 31 décembre 2018 | 82 902 898 | 222 461 | 82 680 437 |
| Augmentation de capital – livraison du plan actions gratuites | 133 236 | | |
| Augmentation de capital – conversion des Ornanes | 298 053 | | |
| Augmentation de capital – dividende en actions | 3 885 719 | | |
| Actions propres – contrat de liquidité | | - 25 672 | |
| Actions propres – attribution aux salariés | | - 22 232 | |
| NOMBRE D'ACTIONNAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2019 | 87 219 906 | 174 557 | 87 045 349 |

La variation des participations ne donnant pas le contrôle (+ 263,7 M€) est principalement liée au résultat de la période revenant aux minoritaires (+ 513,1 M€) et aux distributions de la période (- 247,6 M€).

3.1.5. Tableau des flux de trésorerie

| (En milliers d'euros) | Note | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------------|------------------|------------------|
| Résultat net consolidé (y compris intérêts non contrôlant) | | 1 261 815 | 1 143 462 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions ⁽¹⁾ (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant) | | 73 176 | 194 514 |
| Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur | 3.2.5.11.5 & 3.2.6.4 | - 807 278 | - 604 530 |
| Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés | | 9 701 | 8 802 |
| Autres produits et charges calculés | | 17 100 | 23 421 |
| Plus et moins-values de cession | | - 8 810 | - 226 326 |
| Profits et pertes de dilution – relation | | 0 | 0 |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence | | - 29 301 | - 22 828 |
| Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt | | 516 502 | 516 515 |
| Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs | 3.2.6.6 & 3.2.6.7 | 209 672 | 187 970 |
| Charge d'impôt (y compris impôts différés) | 3.2.6.8.2 | 137 635 | 116 132 |
| Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt | | 863 810 | 820 617 |
| Impôt versé | | - 14 496 | - 17 375 |
| Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel) | 3.2.5.7.2 | - 75 876 | 81 069 |
| Flux net de trésorerie généré par l'activité | | 773 438 | 884 310 |
| Incidence des variations de périmètre ⁽²⁾ | | - 246 910 | - 475 832 |
| Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles | 3.2.5.1.2 | - 674 244 | - 991 339 |
| Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles | 3.2.5.1.2 | 1 198 601 | 1 267 019 |
| Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés) | | - 2 684 | 0 |
| Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés) | | 5 085 | 1 185 |
| Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés) | | 15 066 | 10 656 |
| Variation des prêts et avances consentis | | - 54 528 | 71 227 |
| Subventions d'investissements reçues | | 0 | 0 |
| Autres flux liés aux opérations d'investissement | | 3 220 | 11 218 |
| Flux net de trésorerie des opérations d'investissement | | 243 607 | - 105 866 |
| Incidence des variations de périmètre | | 0 | - 97 543 |
| Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital : | | | |
| Versées par les actionnaires de la société mère | 3.1.4 | 0 | 174 183 |
| Versées par les intérêts non contrôlant | | 22 254 | 0 |
| Rachats et reventes d'actions propres | | 2 544 | - 15 675 |
| Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice : | | | |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère | 3.1.4 | - 66 426 | - 337 030 |
| Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées | 3.1.4 | - 247 668 | - 235 122 |
| Encaissements liés aux nouveaux emprunts | 3.2.5.11.2 | 1 612 701 | 2 427 876 |
| Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement) | 3.2.5.11.2 | - 1 935 543 | - 2 507 114 |
| Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement) | | - 216 191 | - 208 220 |
| Autres flux sur opérations de financement | | - 75 547 | - 68 958 |
| Flux net de trésorerie des opérations de financement | | - 903 876 | - 867 602 |
| Impact de la variation des taux de change | | 535 | - 64 |
| Incidence des changements de principes comptables | | 0 | 0 |
| VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE | | 113 705 | - 89 222 |
| Trésorerie d'ouverture | | 1 167 517 | 1 256 739 |
| Trésorerie de clôture | | 1 281 221 | 1 167 517 |
| VARIATION DE TRÉSORERIE | | 113 705 | - 89 222 |

(1) Les dotations nettes aux amortissements et provisions de 73,2 M€ incluent principalement 65 M€ de dotation aux amortissements des immobilisations corporelles et incorporelles.

(2) L'incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement (§ 39 de la norme IAS 7) de - 246,9 M€ correspond principalement aux Hôtels Europe (- 215,5 M€) et Résidentiel Allemagne (- 31,5 M€).



Renseignements financiers

Comptes consolidés au 31 décembre 2019

| | Notes | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|------------|------------------|------------------|
| Trésorerie brute (a) | 3.2.5.9.2 | 1 302 084 | 1 172 450 |
| Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b) | 3.2.5.11.2 | - 20 548 | - 1 398 |
| Trésorerie nette (c) = (a) - (b) | | 1 281 536 | 1 171 052 |
| Dont Trésorerie nette disponible | | 1 281 221 | 1 167 517 |
| Dont Trésorerie nette non disponible | | 315 | 3 535 |
| Endettement brut (d) | 3.2.5.11.2 | 10 936 766 | 11 144 032 |
| Amortissement des frais de financement (e) | 3.2.5.11.2 | - 69 749 | - 85 703 |
| ENDETTEMENT FINANCIER NET (D) - (C) + (E) | | 9 585 482 | 9 887 278 |

3.2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

3.2.1. Principes généraux

3.2.1.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2019 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'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 13 février 2020.

Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2019 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2018 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2019 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2019 :

- IFRS 16 « Contrats de location », adopté par l'Union européenne le 31 octobre 2017 ; Cette norme remplace la norme éponyme IAS 17 ainsi que les interprétations correspondantes (IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27). Elle établit les principes applicables à la comptabilisation, l'évaluation et la présentation des contrats de locations.

Les informations requises dans le cadre de la transition et les incidences de la première application de la norme IFRS 16 sont présentées au § 3.2.1.2.

Les interprétations et les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2019 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendement à IFRS 9 « Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative », adopté par l'Union européenne le 22 mars 2018 ; cet amendement traite du cas d'instruments contenant une clause de paiement anticipé lorsque l'exercice de cette clause entraîne un remboursement inférieur à la somme du principal et des intérêts sur le principal restant dû (compensation négative).
- IFRIC 23 « Positions fiscales incertaines », adoptée par l'Union européenne le 23 octobre 2018 ; cette interprétation clarifie l'application des dispositions d'IAS 12 « Impôts sur le résultat » concernant la comptabilisation et l'évaluation, lorsqu'une incertitude existe sur le traitement de l'impôt sur le résultat.

- Amendements à IAS 28 « Intérêts à long terme dans les entreprises associées et coentreprises », adoptés par l'Union européenne le 8 février 2019.
- Améliorations annuelles des IFRS (cycle 2015-2017), adoptées par l'Union européenne le 14 mars 2019. Ces améliorations apportent des modifications aux normes IFRS 3 « Regroupements d'entreprise », IFRS 11 « Partenariats », IAS 23 « Coûts d'emprunts » et IAS 12 « Impôt sur le résultat ».
- Amendements à IAS 19 « Modification, réduction ou liquidation de régime », adoptés par l'Union européenne le 13 mars 2019. Ces amendements limités s'appliquent aux modifications, réductions ou liquidations de régimes à prestations définies.

Le groupe Covivio n'applique pas de façon anticipée les nouveaux amendements et normes adoptés par l'Union européenne mais non encore applicables de façon obligatoire au 1^{er} janvier 2019 :

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 « Définition de significatif », adoptés par l'Union européenne le 29 novembre 2019. La date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2020 selon l'IASB.
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « En lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») », adoptés par l'Union européenne le 15 janvier 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2020 selon l'IASB.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1^{er} janvier 2019 :

- Amendement à IFRS 3 « Définition d'une entreprise », publié le 22 octobre 2018 ; La date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2020 selon l'IASB.
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Ventes ou contributions d'actifs réalisées entre le groupe et les entités mises en équivalence », publiés le 11 septembre 2014.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019 :

- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS, publiés le 29 mars 2018 ; L'adoption par l'Union européenne a eu lieu le 29 novembre 2019. La date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2020 selon l'IASB.
- IFRS 17 « Contrats d'assurance », publié le 18 mai 2017 ; La date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2021 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.

3.2.1.2. Première application d'IFRS 16

Le groupe Covivio a choisi d'appliquer la norme IFRS 16 selon l'approche rétrospective simplifiée : les informations comparatives ne sont pas retraitées et l'impact cumulé de la première application de la norme est présenté comme un ajustement des capitaux propres au 1^{er} janvier 2019. Au cas présent, aucun ajustement n'a été constaté en capitaux propres à la date de première application.

En vertu du § 5 de la norme, le groupe Covivio a également choisi de ne pas retraiter les contrats de location dont la durée résiduelle en date de première application n'excède pas 12 mois et les contrats de location dont l'actif sous-jacent est de faible valeur.

Le taux d'actualisation retenu pour calculer la dette de loyer est le taux d'intérêt marginal d'endettement à la date de première application ou à la date de commencement du contrat. Ce taux est défini comme le taux d'intérêt que le preneur aurait obtenu pour emprunter, sur une durée et avec des garanties similaires, les fonds nécessaires à l'obtention d'un actif d'une valeur similaire à l'actif loué, dans un environnement économique similaire.

Pour les contrats de location dont la durée résiduelle est supérieure à 15 ans (baux à construction et baux emphytéotiques), les taux retenus sont obtenus par l'addition d'un taux sans risque applicable à la devise et à la maturité, d'un *spread* de crédit, d'un basis EUR/GBP pour les actifs situés au Royaume-Uni et d'une surcote applicable aux actifs de type immobilier.

Pour les contrats de location dont la durée résiduelle est inférieure à 15 ans à la date de première application, le taux d'actualisation utilisé correspond au taux moyen de la dette du secteur d'activité concerné au 31 décembre 2018 (soit 2,08% pour le secteur Hôtels

en Europe, 1,5% pour le secteur Résidentiel Allemagne et 1,53% pour les secteurs Bureaux France, Bureaux Italie et Corporate).

Le taux d'endettement marginal moyen pondéré des passifs locatifs au 1^{er} janvier 2019 s'élève à 4,20%.

Le groupe a retenu la présentation suivante dans l'État de situation financière :

- les actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation répondant à la définition d'un immeuble de placement selon IAS 40, pour lesquels le groupe applique le modèle de la juste valeur, sont inclus dans le poste Immeubles de placement
- les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation, autres que ceux répondant à la définition d'un immeuble de placement selon IAS 40, sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient, à savoir les postes « Immeubles d'exploitation » et « Autres immobilisations corporelles »
- les passifs locatifs sont présentés séparément des autres passifs sur les lignes « Passifs locatifs long terme » et « Passifs locatifs court terme ».

Pour le groupe, les contrats de location concernés sont essentiellement des contrats de location de locaux, de véhicules de sociétés, de parkings, de baux à construction et baux emphytéotiques.

Pour rappel, la norme IAS 40 « Immeubles de placement » intégrait déjà un retraitement similaire à IFRS 16 pour les contrats de baux à construction qualifiés de contrat de location financement. Ainsi, les baux emphytéotiques liés aux acquisitions de l'exercice au Royaume-Uni étaient déjà retraités dans les comptes au 31 décembre 2018. Les incidences de la première application de la norme IFRS 16 sont par conséquent limitées aux contrats autres que baux emphytéotiques.

La réconciliation entre les engagements locatifs IAS 17 au 31 décembre 2018 et la dette de location comptabilisée au 1^{er} janvier 2019 est présentée dans le tableau ci-dessous (en milliers d'euros) :

| | |
|--|----------------|
| Engagements de location simple en tant que preneur au 31 décembre 2018 | 81 801 |
| Contrats non comptabilisés en application des exemptions | -12 623 |
| Contrats non identifiés au 31 décembre 2018 | 98 989 |
| Engagements locatifs non actualisés au titre d'IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 | 168 167 |
| Effet de l'actualisation | - 78 739 |
| Passifs locatifs actualisés au titre d'IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 | 89 428 |
| Passifs locatifs comptabilisés au titre d'IAS 40 au 31 décembre 2018 | 163 657 |
| Passifs locatifs IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 | 253 085 |

L'impact de la première application d'IFRS 16 sur les postes de l'État de situation financière au 31 décembre 2019 est détaillé dans les tableaux ci-dessous :

| (En milliers d'euros) | Total 1 ^{er} application IFRS16 | | | | | | Total 01/01/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2019 |
|------------------------------------|--|-------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------|----------------|----------------|
| | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Résidentiel France | Corporate et non affectable | | | |
| Immobilisations corporelles | 8 339 | 3 505 | 29 034 | 601 | 21 | 35 907 | 77 407 | 0 | 65 838 |
| Immeubles d'exploitation | 8 235 | 3 340 | 27 585 | 0 | 12 | 35 881 | 75 053 | 0 | 63 749 |
| Autres immobilisations corporelles | 104 | 165 | 1 449 | 601 | 9 | 26 | 2 354 | 0 | 2 089 |
| Immeubles de placement | 0 | 0 | 12 035 | 0 | 0 | 0 | 12 035 | 163 660 | 202 636 |
| Total ACTIF | 8 339 | 3 505 | 41 069 | 601 | 21 | 35 907 | 89 442 | 163 660 | 268 474 |

| (En milliers d'euros) | Total 1 ^{er} application IFRS16 | | | | | | Total 01/01/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2019 |
|------------------------------|--|-------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------|----------------|----------------|
| | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Résidentiel France | Corporate et non affectable | | | |
| Passifs locatifs | 8 336 | 3 500 | 41 063 | 601 | 21 | 35 907 | 89 428 | 163 657 | 268 977 |
| Passifs locatifs long terme | 4 687 | 2 769 | 39 436 | 375 | 12 | 29 835 | 77 114 | 163 281 | 255 295 |
| Passifs locatifs court terme | 3 649 | 731 | 1 627 | 226 | 9 | 6 072 | 12 314 | 376 | 13 682 |
| Total PASSIF | 8 336 | 3 500 | 41 063 | 601 | 21 | 35 907 | 89 428 | 163 657 | 268 977 |

L'impact de la première application d'IFRS 16 sur les postes de l'État du résultat net au 31 décembre 2019 est détaillé dans le tableau ci-dessous :

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 |
|--|------------|
| Variation nette des provisions et autres | 9 198 |
| Dépenses des hôtels en gestion | 2 548 |
| Dépenses des autres activités (Parkings) | 6 375 |
| Coûts de fonctionnement nets | 5 062 |
| Dotation aux amort. et dép. des immobilisations corporelles | - 12 699 |
| Variations de JV des droits d'utilisation s/immeubles de placement | 3 107 |
| Charges d'intérêts sur passif locatif | - 13 528 |
| Effet IFRS 16 sur le résultat net | 63 |

3.2.1.3. 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 pour certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

3.2.1.4. Secteurs opérationnels

Les secteurs opérationnels du groupe Covivio sont détaillés dans le paragraphe 3.2.8.1.

3.2.1.5. 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 :

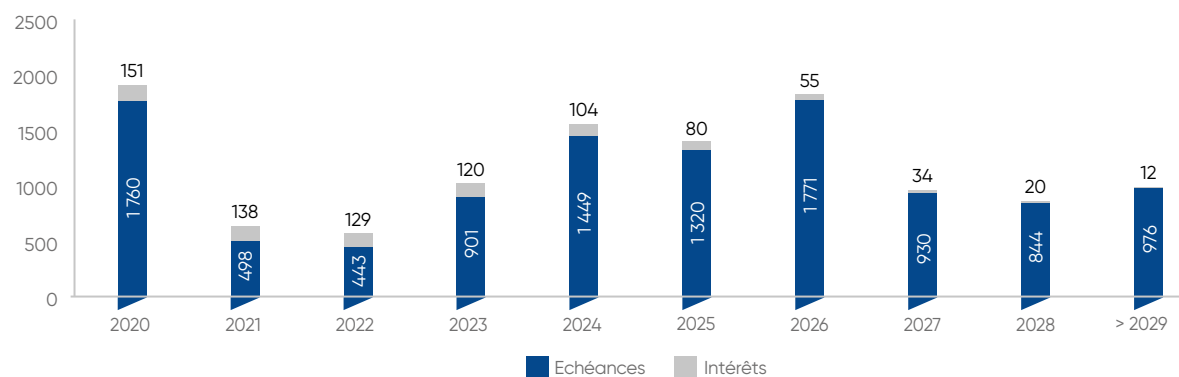
3.2.2.1. Risque de commercialisation des immeubles en développement

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 2019, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 2 963 M€ et sont composées de 1 505 M€ de ligne de crédits utilisables sans condition, de 1 302 M€ de placements et de 156 M€ de découverts autorisés non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 31 décembre 2019 :



Les échéances au 31 décembre 2019 de l'histogramme ci-dessus comprennent 1 363,9 M€ de billets de trésorerie.

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 2019 et du taux moyen de la dette, s'élève à 841 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'année 2019, le groupe a poursuivi sa politique d'abaissement du coût de sa dette tout en rallongeant la maturité, notamment en refinançant ou renégociant certaines de ses dettes post-fusion des périmètres français et italiens.

- En 2019, Covivio a levé ou renégocié 550 M€ de financements à des conditions financières et de maturité améliorée notamment 500 M€ au travers d'un green bond émis en septembre 2019 à 12 ans, coupon 1,125%. Parallèlement, Covivio a annulé ou remboursé de manière anticipée 817,5 M€ de lignes de crédit, d'emprunts à court et moyen terme ou d'obligations, principalement en Italie.
- Covivio Hotels a levé, sécurisé ou renégocié 577 M€ de dettes hypothécaires à long terme (9 ans en moyenne) adossées à des Hôtels en Espagne, en Allemagne et en France, tout en remboursant 400 M€ de financement hypothécaire à moyen terme.
- En Allemagne, Covivio Immobilien SE a levé ou renégocié 529 M€ de financements sur une maturité moyenne proche de 10 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 96% de la dette du groupe est couverte au 31 décembre 2019 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 2019 est de - 18 733 K€ sur le résultat net part du groupe de 2020.
- L'impact d'une hausse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2019 est de - 8 622 K€ sur le résultat net part du groupe de 2020.
- L'impact d'une baisse de 50 bps sur les taux au 31 décembre 2019 est de + 8 356 K€ sur le résultat net part du groupe de 2020.

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. Pour l'année 2019, le montant est de 5 275 K€.

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, AccorHotels, IHG, B&B), génèrent l'essentiel des revenus annuels de loyers.

À noter que, en 2017 et 2018, le groupe a partagé le portefeuille Telecom Italia et n'en détient plus que 51%. Le groupe a également réalisé des investissements significatifs en Espagne et au Royaume-Uni diversifiant ainsi ses locataires dans l'hôtellerie.

Le groupe Covivio considère ne pas être 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.

Le groupe n'a pas constaté d'impayés significatifs.

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.

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
- la croissance économique.

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.

3.2.2.7. 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 et en Pologne. 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

| | 31/12/2019 (M€) | Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (€M) | Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (€M) |
|--------------------------------|--------------------|---|--|
| Patrimoine | 825 | - 45,7 | - 91,7 |
| Dette | 400 | 22,3 | 44,5 |
| Cross currency swap | 250 | 13,9 | 27,8 |
| IMPACT CAPITAUX PROPRES | | - 9,6 | - 19,3 |

(-) correspond à une perte; (+) correspond à un gain.

3.2.2.8. Risque du Brexit

Nonobstant l'impact sur les valorisations immobilières liées aux incertitudes économiques, le groupe bénéficie au Royaume-Uni de loyers minimum garantis sur l'ensemble de son portefeuille limitant l'impact de ce risque sur sa situation financière et sa rentabilité.

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 des emprunts obligataires convertibles (ORNANE) valorisés à chaque clôture à leur juste valeur par contrepartie du compte de résultat pour l'ORNANE France 2019 et en distinguant une dette financière au coût amorti et un composant dérivé évalué à la juste valeur en résultat pour l'ORNANE Italie 2021. La juste valeur correspond au cours de clôture de l'obligation exposant le groupe aux variations de valeurs de l'obligation. Les caractéristiques des ORNANE sont présentées en note 3.2.5.11.4. L'ORNANE France 2019 a été intégralement remboursée début 2019.

3.2.2.10. Environnement fiscal

3.2.2.10.1. Évolution de l'environnement français

L'environnement français a connu une évolution en ce qui concerne le taux de l'impôt sur les sociétés réduit à 31% (au lieu de 33,33%) à compter du 1^{er} janvier 2019 pour les sociétés dont le chiffre d'affaires social n'excède pas 250 M€.

De nouvelles règles de limitation de la déductibilité des intérêts, à 30% de l'EBITDA fiscal ou 3 M€, provenant de l'application de dispositions européennes pourraient avoir une influence sur les résultats taxables des sociétés du groupe.

3.2.2.10.2. Évolution de l'environnement italien

Le groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal en Italie.

3.2.2.10.3. Évolution de l'environnement allemand

Le groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal allemand.

3.2.2.10.4. 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**
Covivio Hotels a fait l'objet de deux vérifications de comptabilité portant sur les exercices 2010/2011 et 2012/2013/2014, qui ont abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant, respectivement, de 2,4 M€ et de 2,2 M€. Ces rectifications ont fait l'objet d'un abandon partiel de la part de l'administration fiscale au cours du premier semestre 2018 et les remboursements ont été obtenus à hauteur de 1,2 M€ et 1,1 M€. Le solde des rectifications, soit 1,2 M€ et 1,1 M€ est contesté devant la cour administrative d'appel à la suite de deux décisions de rejet du tribunal administratif. Sur la base de l'analyse des conseils de la société, ces litiges ne sont pas provisionnés au 31 décembre 2019.
- **Contrôle fiscal Foncière Otello (filiale de Covivio Hotels)**
Foncière Otello a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur l'exercice 2015 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE, sur le même fondement que les rectifications précédentes pour un montant de 0,2 M€. Cette rectification fait l'objet d'une requête devant le tribunal administratif, et sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2019.
- **Contrôle fiscal Foncière Otello (filiale de Covivio Hotels)**
Foncière Otello a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2011, 2012 et 2013 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 0,5 M€. Cette rectification est contestée devant la cour administrative d'appel à la suite d'une décision de rejet du tribunal administratif. Sur la base de l'analyse des conseils de la société, ce litige n'est pas provisionné au 31 décembre 2019.
- **Contrôle fiscal Foncière Otello (filiale de Covivio Hotels)**
Foncière Otello a également fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2014, 2015 et 2016 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de CVAE pour un montant de 0,2 M€, sur le même fondement que la proposition de rectification précédente. Cette proposition est entièrement contestée et, sur la base de l'analyse des conseils de la société, n'est pas provisionnée au 31 décembre 2019.

- **Contrôle fiscal LHM Propco Lux (filiale de Covivio Hotels)**
Une société détenant des actifs en Allemagne fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2015-2017 qui est toujours en cours au 31 décembre 2019.
- **Contrôles fiscaux sociétés Murs et Fonds**
La société Nice-M a fait l'objet d'un contrôle fiscal sur les exercices 2015 et 2016 qui a abouti à une rectification en matière de TVA pour un montant en principal de 31K€, qui est contestée en partie. Cette rectification de TVA ne fait pas l'objet de provision au 31 décembre 2019.
Deux sociétés allemandes (portefeuille Rock) font l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2012 à 2015, en matière d'impôt sur les sociétés et de TVA.
Un autre contrôle portant sur la TVA pour l'année 2018 a été entrepris en début d'année 2019 et est toujours en cours.
- **Contrôles fiscaux Résidentiel Allemagne**
Covivio Immobilien et l'ensemble de ses filiales font l'objet de contrôles fiscaux sur les années 2011 à 2016.
Au 31 décembre 2019, les contrôles sont toujours en cours, à l'exception de celui portant sur le portefeuille Golddust qui a abouti à un redressement d'environ 1 M€ au titre de la remise en cause du niveau des taux d'intérêts sur prêts d'associés préexistants lors de l'acquisition des titres des sociétés. Ce redressement qui avait fait l'objet d'une provision de 1,5 M€ a été accepté et est définitivement clos au 31 décembre 2019.
- **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. Nonobstant, 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 mai 2019, une audience d'appel s'est tenue, à l'issue de laquelle il a été décidé de convoquer une nouvelle audience en novembre 2019. Le management de Beni Stabili, conforté par ses conseils, considère le risque d'avoir à rembourser Comit Fund comme peu probable, cet appel n'est pas provisionné au 31 décembre 2019.

3.2.2.10.5 Fiscalité latente

La plupart des sociétés immobilières du groupe ont opté pour le régime SIIc en France ou SOCIMI en Espagne. La société Beni Stabili, qui avait opté pour le régime SIIQ, a changé de régime fiscal lors de sa fusion avec Covivio au 31 décembre 2018 et l'établissement permanent de Covivio en Italie est assujéti à l'impôt sur les sociétés immobilières au taux de 20% à compter du 1^{er} janvier 2019. L'impact de la fiscalité latente est donc essentiellement présent en Résidentiel Allemagne et Bureaux Italie et lié aux investissements réalisés en Hôtels en Europe pour lesquels le régime SIIc n'est pas applicable (Allemagne, Espagne, Belgique, Irlande, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni, Pologne). 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%). À noter que les activités hôtelières 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

3.2.3.1.1. 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.

3.2.3.1.2. 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.

3.2.3.1.3. 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. Entrées dans le périmètre

Les entrées de périmètre de chaque secteur d'activité sont présentées dans le tableau du périmètre détaillé par sociétés au début de chaque secteur d'activité. Les secteurs concernés sont les Bureaux France, les Bureaux Italie, les Hôtels en Europe et le Résidentiel Allemagne.

3.2.3.3. Restructurations internes/Cessions

Les sorties de périmètre de chaque secteur d'activité sont présentées dans le tableau du périmètre détaillé par sociétés à la fin de chaque secteur d'activité. Les secteurs concernés sont les Bureaux France, les Bureaux Italie, les Hôtels en Europe, le Résidentiel Allemagne et le secteur Autres.

3.2.3.4. Variation de taux de détention et /ou changement de méthode de consolidation

Apport des parts sociales de Covivio dans la SCI Ruhl – Impact taux de détention

Covivio a apporté l'intégralité des 100 parts sociales qu'elle détenait dans la SCI Ruhl – Côte d'Azur et une créance de 10,5 millions d'euros. 2 365 503 nouvelles actions ont été émises en rémunération de l'apport de Covivio.

La participation de Covivio dans Covivio Hotels est ainsi portée de 42,30% à 43,22%.

Rachat de 25% des parts de la société Samoens – Impact taux de détention

Fin mars 2019, la société Covivio Hotels a procédé à une augmentation de capital *via* la création de 613 244 actions nouvelles afin de rémunérer l'acquisition de 25% des titres de la société Samoens détenus par la Caisse des Dépôts et Consignations. Au 31 décembre 2019, la société Samoens est détenue directement à 50,10% par Covivio Hotels, filiale de Covivio, contre 25,10% au 31 décembre 2018.

3.2.3.5. Liste des sociétés consolidées

| 97 sociétés Secteur Bureaux France | Pays | Méthode de consolidation 2019 | % d'intérêt 2019 | % d'intérêt 2018 |
|---------------------------------------|---------------|----------------------------------|------------------|------------------|
| Covivio | France | Société mère | | |
| N2 Batignolles Promo | France | IG | 50,00 | |
| 6 rue Fructidor | France | IG | 50,10 | |
| Fructipromo | France | IG | 100,00 | |
| Jean-Jacques Bosc | France | IG | 100,00 | |
| Terres Neuves | France | IG | 100,00 | |
| André Lavignolle | France | IG | 100,00 | |
| SCCV Chartres avenue de Sully | France | IG | 50,00 | |
| SCI de la Louisiane | France | IG | 100,00 | |
| SCCV Bobigny Le 9 ^e Art | France | IG | 60,00 | |
| SCCV Fontenay-sous-Bois Rabelais | France | IG | 50,00 | |
| 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 35/37 rue Louis Guérin | France | IG | 100,00 | 100,00 |

| Sociétés Secteur Bureaux France | Pays | Méthode de consolidation 2019 | % d'intérêt 2019 | % d'intérêt 2018 |
|--|--------|-------------------------------|------------------|------------------|
| 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 8 rue M Paul | France | IG | 100,00 | 100,00 |
| SCI du 1 rue de Châteaudun | 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 |
| SNC Télimob Paris | France | IG | 100,00 | 100,00 |
| SNC Télimob Nord | France | IG | 100,00 | 100,00 |
| SNC Télimob Rhône-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 |
| 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 |
| OPCI Office CB21 | France | IG | 75,00 | 75,00 |
| 11 place de l'Europe | France | IG | 50,09 | 50,09 |
| 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 |

| Sociétés Secteur Bureaux France | Pays | Méthode de consolidation 2019 | % d'intérêt 2019 | % d'intérêt 2018 |
|-----------------------------------|--------|-------------------------------|------------------|------------------|
| Wellio | France | IG | 100,00 | 100,00 |
| Le Clos de Chanteloup | 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 |
| 21 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 |
| Palmer Plage SNC | France | IG | 100,00 | 100,00 |
| Dual Center | France | IG | 100,00 | 100,00 |
| 25-27 quai Félix Faure | France | tupée | - | 100,00 |
| SCI du 682 cours de la Libération | France | tupée | - | 100,00 |
| SNC Commerces Cœur d'Orly | France | fusionnée | - | 50,00 |
| Palmer Montpellier | France | fusionnée | - | 100,00 |
| SCI Rueil B3 B4 | France | fusionnée | - | 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.

| 20 sociétés | | | | | |
|--|--------|-------------------------------|------------------|------------------|--------|
| Secteur Bureaux Italie | Pays | Méthode de consolidation 2019 | % d'intérêt 2019 | % d'intérêt 2018 | |
| Covivio Attività Immobiliari 2 S.r.L. | Italie | IG | 100,00 | | |
| Covivio Attività Immobiliari 3 S.r.L. | Italie | IG | 100,00 | | |
| Beni Stabili 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 |
| Beni Stabili Retail S.r.l. | Italie | IG | 55,00 | | 55,00 |
| Covivio Development S.p.A. | Italie | IG | 100,00 | | 100,00 |
| 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 |
| B.S. Engineering S.r.l. | 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 |
| Revalo SpA | Italie | IG | 100,00 | | 100,00 |
| Real Estate Solution et Technology | Italie | MEE | 30,00 | | 30,00 |
| Investire SpA SGR | Italie | MEE | 17,90 | | 17,90 |
| Attività Commerciali Montenero S.r.L. | Italie | IG | 100,00 | | 100,00 |
| Attività Commerciali Beinasco S.r.L. | Italie | IG | 100,00 | | 100,00 |
| Attività Commerciali Vigevano S.r.L. | Italie | IG | 100,00 | | 100,00 |
| Covivio Attività Immobiliari 1 S.r.L. | Italie | IG | 100,00 | | 100,00 |
| RGD Ferrara 2013 Srl | Italie | cédée | - | | 50,00 |

Le siège social des sociétés du secteur Bureaux Italie se situe 10, Carlo Ottavio Cornaggia, 20123 Milan.

| 162 sociétés Secteur Hôtels en Europe | Pays | Méthode de consolidation 2019 | % d'intérêt 2019 | % d'intérêt 2018 |
|---|---------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| SCA Covivio Hotels (société mère) contrôlée à 100% | France | IG | 43,22 | 42,30 |
| Oxford Spires Ltd (Propco) | Royaume-Uni | IG | 43,22 | |
| Oxford Thames Hotel Ltd (Propco) | Royaume-Uni | IG | 43,22 | |
| Dresden Dev | Luxembourg | IG | 41,01 | |
| Delta Hotel Amersfoort | Pays-Bas | IG | 43,22 | |
| Opci Oteli | France | MEE/EA | 13,46 | |
| CBI Orient SAS | France | MEE/EA | 13,46 | |
| CBI Express SAS | France | MEE/EA | 13,46 | |
| Kombon | France | MEE/EA | 14,41 | |
| Jouron | Belgique | MEE/EA | 14,41 | |
| Foncière Gand Cathédrale | Belgique | MEE/EA | 14,41 | |
| Foncière Bruxelles Sainte-Catherine | Belgique | MEE/EA | 14,41 | |
| Foncière IGK | Belgique | MEE/EA | 14,41 | |
| Forsmint Investments | Pologne | IG | 43,22 | |
| Cerstock Investments | Pologne | IG | 43,22 | |
| Noxwood Investments | Pologne | IG | 43,22 | |
| Redwen Investments | Pologne | IG | 43,22 | |
| Sardobal Investments | Pologne | IG | 43,22 | |
| Kilmainham Property Holding | Irlande | IG | 43,22 | |
| Thommont Ltd | Irlande | IG | 43,22 | |
| Honeypool | Irlande | IG | 43,22 | |
| Ruhl Cote D'Azur | France | IG | 43,22 | 100,00 |
| SARL Loire | France | IG | 43,22 | 42,30 |
| Foncière Otello | France | IG | 43,22 | 42,30 |
| Hôtel René Clair | France | IG | 43,22 | 42,30 |
| Foncière Ulysse | France | IG | 43,22 | 42,30 |
| Ulysse Belgique | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| Ulysse Trefonds | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| Foncière No Bruxelles Grand-Place | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| Foncière No Bruxelles Aéroport | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| Foncière No Bruges Centre | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| Foncière Gand Centre | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| Foncière Gand Opéra | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| Foncière IB Bruxelles Grand-Place | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| Foncière IB Bruxelles Aéroport | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| Foncière IB Bruges Centre | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| Foncière Antwerp Centre | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| Foncière Bruxelles Expo Atomium | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| Foncière Manon | France | IG | 43,22 | 42,30 |
| Murdélux | Luxembourg | IG | 43,22 | 42,30 |
| Portmurs | Portugal | IG | 43,22 | 42,30 |
| Sunparks Oostduinkerke | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| Foncière Vielsam | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| Sunparks Trefonds | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| Foncière Kempense Meren | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| Iris Holding France | France | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Foncière Iris SAS | France | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |

| Sociétés Secteur Hôtels en Europe | Pays | Méthode de consolidation 2019 | % d'intérêt 2019 | % d'intérêt 2018 |
|-------------------------------------|------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| Sables d'Olonne SAS | France | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| OPCI Iris Invest 2010 | France | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Covivio Hotels Gestion Immobilière | France | IG | 43,22 | 42,30 |
| Tulipe Holding Belgique | Belgique | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Iris Tréfonds | Belgique | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Foncière Louvain Centre | Belgique | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Foncière Liège | Belgique | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Foncière Bruxelles Aéroport | Belgique | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Foncière Bruxelles Sud | Belgique | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Foncière Bruge Station | Belgique | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Narcisse Holding Belgique | Belgique | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Foncière Bruxelles Tour Noire | Belgique | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Foncière Louvain | Belgique | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Foncière Malines | Belgique | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Foncière Bruxelles Centre Gare | Belgique | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Foncière Namur | Belgique | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Iris investor Holding Gmbh | Allemagne | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Iris General partner Gmbh | Allemagne | MEE/EA | 4,32 | 4,23 |
| Iris Berlin Gmbh | Allemagne | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Iris Bochum & Essen | Allemagne | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Iris Frankfurt Gmbh | Allemagne | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Iris Verwaltungs Gmbh & co KG | Allemagne | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Iris Nurnberg Gmbh | Allemagne | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Iris Stuttgart Gmbh | Allemagne | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| B&B Invest Lux 1 | Allemagne | IG | 43,22 | 42,30 |
| B&B Invest Lux 2 | Allemagne | IG | 43,22 | 42,30 |
| B&B Invest Lux 3 | Allemagne | IG | 43,22 | 42,30 |
| Campeli | France | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| OPCI Camp Invest | France | MEE/EA | 8,60 | 8,42 |
| Dahlia | France | MEE/EA | 8,64 | 8,46 |
| Foncière B2 Hôtel Invest | France | IG | 21,70 | 21,24 |
| OPCI B2 Hôtel Invest | France | IG | 21,70 | 21,24 |
| Foncière B3 Hôtel Invest | France | IG | 21,70 | 21,24 |
| B&B Invest Lux 4 | Allemagne | IG | 43,22 | 42,30 |
| NH Amsterdam Center Hotel HLD | Pays-Bas | IG | 43,22 | 42,30 |
| Hôtel Amsterdam Centre Propco | Pays-Bas | IG | 43,22 | 42,30 |
| Mo Lux 1 | Luxembourg | IG | 43,22 | 42,30 |
| LHM Holding Lux SARL | Luxembourg | IG | 43,22 | 42,30 |
| LHM ProCo Lux SARL | Allemagne | IG | 45,07 | 44,24 |
| SCI Rosace | France | IG | 43,22 | 42,30 |
| Mo Drelinden, Niederrad, Düsseldorf | Allemagne | IG | 40,62 | 39,77 |
| Mo Berlin | Allemagne | IG | 40,62 | 39,77 |
| Mo First Five | Allemagne | IG | 42,36 | 41,59 |
| Ringer | Allemagne | IG | 43,22 | 42,30 |
| B&B Invest Lux 5 | Allemagne | IG | 40,19 | 39,34 |

| Sociétés Secteur Hôtels en Europe | Pays | Méthode de consolidation 2019 | % d'intérêt 2019 | % d'intérêt 2018 |
|--|-------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| B&B Invest Lux 6 | Allemagne | IG | 40,19 | 39,34 |
| SCI Hôtel Porte Dorée | France | IG | 43,22 | 42,30 |
| FDM M Lux | Luxembourg | IG | 43,22 | 42,30 |
| OPCO Rosace | France | IG | 43,22 | 42,30 |
| Exco Hôtel | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| Invest Hôtel | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| H Invest Lux | Luxembourg | IG | 43,22 | 42,30 |
| Hermitage Holdco | France | IG | 43,22 | 42,30 |
| Samoens SAS | France | IG | 21,65 | 10,62 |
| Foncière B4 Hôtel Invest | France | IG | 21,70 | 21,24 |
| B&B Invest Espagne SLU | Espagne | IG | 43,22 | 42,30 |
| Rock-Lux | Luxembourg | IG | 43,22 | 42,30 |
| Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA | France | IG | 43,22 | 42,30 |
| Alliance et Compagnie SAS | France | IG | 43,22 | 42,30 |
| Berlin I (propco Westin Grand Berlin) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin berlin) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Opco Hôtel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Berlin III (Propco Mercure Potsdam) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Opco Hôtel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Dresden II (propco Ibis Hôtel Dresden) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Dresden III (propco Ibis Hôtel Dresden) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Dresden IV (propco Ibis Hôtel Dresden) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II à IV) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Dresden V (propco Pullman Newa Dresden) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Opco Hôtel Newa Dresden Betriebs (Pullman) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Leipzig I (propco Westin Leipzig) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Opco HotelgesellschaftGeberst, Betriebs (Westin Leipzig) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Opco Hôtel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Opco Hôtel Kosmos Erfurt (Radisson Blu) | Allemagne | IG | 41,01 | 40,15 |
| Airport Garden Hotel NV | Belgique | IG | 43,22 | 42,30 |
| H Invest Lux 2 | Luxembourg | IG | 43,22 | 42,30 |
| Constance | France | IG | 43,22 | 42,30 |
| Hôtel Amsterdam Noord FDM | Pays-Bas | IG | 43,22 | 42,30 |
| Hôtel Amersfoort FDM | Pays-Bas | IG | 43,22 | 42,30 |
| Constance Lux 1 | Luxembourg | IG | 43,22 | 42,30 |
| Constance Lux 2 | Luxembourg | IG | 43,22 | 42,30 |
| So Hospitality | France | IG | 43,22 | 42,30 |
| Nice-M | France | IG | 43,22 | 42,30 |
| Investment FDM Rocatiera | Espagne | IG | 43,22 | 42,30 |
| Bardiomar | Espagne | IG | 43,22 | 42,30 |
| Trade Center Hôtel | Espagne | IG | 43,22 | 42,30 |
| Rock-Lux OPCO | Luxembourg | IG | 43,22 | 42,30 |
| Blythswood Square Hotel Holdco | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| George Hotel Investments Holdco | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |

| Sociétés Secteur Hôtels en Europe | Pays | Méthode de consolidation 2019 | % d'intérêt 2019 | % d'intérêt 2018 |
|---|-------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| Grand Central Hotel Company Holdco | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Grand Principal Birmingham Holdco | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Lagonda Leeds Holdco | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Lagonda Palace Holdco | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Lagonda Russell Holdco | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Lagonda York Holdco | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Oxford Spires Hotel Holdco | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Oxford Thames Holdco | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Roxburghe Investments Holdco | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| The St David's Hotel Cardiff Holdco | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Wotton House Properties Holdco | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Blythswood Square Hotel Glasgow | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| George Hotel Investments | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Grand Central Hotel Company | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Lagonda Leeds PropCo | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Lagonda Palace PropCo | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Lagonda Russell PropCo | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Lagonda York PropCo | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Roxburghe Investments PropCo | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| The St David's Hotel Cardiff | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Wotton House Properties | Royaume-Uni | IG | 43,22 | 42,30 |
| Roxburghe Investments Lux | Luxembourg | IG | 43,22 | 42,30 |
| HEM Diesterlkade Amsterdam BV | Pays-Bas | IG | 43,22 | 42,30 |
| Lambda Amsterdam BV | Pays-Bas | fusionnée | - | 42,30 |
| Spiegelrei HLD SA | Belgique | liquidée | - | 42,30 |
| Dresden I (Propco Westin Bellevue) | Allemagne | cédée | - | 40,15 |
| Opco Hôtel Bellevue Dresden Betriebs (Westein Bellevue) | Allemagne | cédée | - | 40,15 |
| Foncière Développement Tourisme | France | tupée | - | 21,19 |

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 2019 | % d'intérêt 2019 | % d'intérêt 2018 |
| Covivio Immobilien SE (Société mère) contrôlée à 99,74% | Allemagne | IG | 61,70 | 61,70 |
| Covivio Alexanderplatz | Luxembourg | IG | 100,00 | |
| Covivio Rhenania 1 | Allemagne | IG | 65,57 | |
| Covivio Rhenania 2 | Allemagne | IG | 65,57 | |
| Covivio Prime Financing | Allemagne | IG | 61,70 | |
| Küchenwelt Berlin GmbH | Allemagne | IG | 61,70 | |
| Covivio Office Holding GmbH | Allemagne | IG | 100,00 | |
| Covivio Office Berlin GmbH | Allemagne | IG | 100,00 | |
| Rev Tino Schwierzina Strasse 32 Gundbesitz | Allemagne | IG | 94,22 | |
| Covivio Flohrstrasse 21 | Allemagne | IG | 100,00 | |
| Realius Grundbesitz NRW | Allemagne | IG | 67,49 | |
| Eiger Propco SPV | Allemagne | IG | 67,49 | |
| Eiger II Propco | 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 |
| IW-FDL 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 Wohnungsgesellechaft GMBH Dümpten | Allemagne | IG | 67,83 | 67,83 |
| Covivio Berlinum 2 | Allemagne | IG | 63,66 | 63,66 |
| Covivio Berlinum 3 | Allemagne | IG | 63,66 | 63,65 |
| Covivio Berlinum 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 |

| Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne | Pays | Méthode de consolidation 2019 | % d'intérêt 2019 | % d'intérêt 2018 |
|--|------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| 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 Dasnk 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 |
| 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 North 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 Fischerinsel | 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 2 | Allemagne | IG | 65,53 | 65,53 |

| Sociétés Secteur Résidentiel Allemagne | Pays | Méthode de consolidation 2019 | % d'intérêt 2019 | % d'intérêt 2018 |
|---|-----------|-------------------------------|------------------|------------------|
| 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 16/17Grundbesitz | Allemagne | IG | 65,53 | 65,53 |
| Covivio Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz | Allemagne | IG | 65,53 | 65,53 |
| Covivio Yorckstrasse 60 Grundbesitz | Allemagne | IG | 65,53 | 65,53 |
| 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 Bestand | 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 |
| Mecau Bau | Allemagne | IG | 52,45 | 61,70 |
| Covivio Blankenburger Str. | Allemagne | IG | 65,57 | 65,57 |
| Covivio Immobilien Financing | Allemagne | IG | 65,53 | 65,53 |
| Covivio Treskowallee 202 Entwicklungsgesellschaft | Allemagne | IG | 65,57 | 65,57 |
| Covivio Alexanderplatz | Allemagne | IG | 100,00 | 100,00 |
| Covivio Hathor Berlin | Allemagne | IG | 65,57 | 65,57 |
| Covivio Hathor Deutschland | Allemagne | IG | 65,57 | 65,57 |
| Covivio HansasträÙe 253 | Allemagne | IG | 65,57 | 65,57 |
| Sewoge Service- Und Wohnungsunternehmen | Allemagne | cédée | - | 65,53 |
| Seed Portfolio | Allemagne | fusionnée | - | 60,43 |

Le siège social de la société mère Covivio Immobilien SE se situe Kleperstrasse 110-112, 45147 Essen.

| 16 sociétés Secteur Autres (Résidentiel France, Parkings, Services) | Pays | Méthode de consolidation 2019 | % d'intérêt 2019 | % d'intérêt 2018 |
|--|------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| 4 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 | IG | 100,00 | 100,00 |
| Iméfa 71 | France | tupée | - | 100,00 |
| 24-26 rue Duranton | France | tupée | - | 100,00 |
| Le Chesnay 1 | France | tupée | - | 100,00 |
| Rueil 1 | France | tupée | - | 100,00 |
| Saint Maurice 2 | France | tupée | - | 100,00 |
| Suresnes 2 | France | tupée | - | 100,00 |
| 25 rue Gutenberg | France | tupée | - | 100,00 |
| Iméfa 46 | 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 416 sociétés dont 366 sociétés en intégration globale et 50 sociétés mises en équivalence.

3.2.3.6. 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 2019 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 2019 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.

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 2019 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 3^e trimestre 2021.

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 2019 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 2019 et sont consolidées par intégration globale. 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.

SAS Samoëns (entité structurée consolidée)

La société SAS Samoëns est détenue à 50,10% par Covivio Hotels au 31 décembre 2019 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 de développement d'un village vacances Club Med à Samoëns.

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 2019 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 2019 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. La livraison de cet immeuble est prévue 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. Bureaux France

3.2.4.1.1. Cessions (286 M€ – résultat de cessions net de frais : + 3 M€) et actifs sous promesse (55 M€)

Au cours de l'année 2019, Covivio a cédé des actifs pour un prix de vente de 286 M€, dont les actifs Charenton Coupole Nord et Sud (54 M€), Talence Libération (7 M€), Green Corner (167 M€), Roubaix Quatuor (21 M€) et Reims New Saint Charles (21 M€). Ces cessions ont dégagé un résultat de + 3,3 M€.

Au 31 décembre 2019, le montant des actifs sous promesse s'élève à 55 M€.

3.2.4.1.2. Acquisitions (79 M€)

En 2019, Covivio a acquis un terrain à Vélizy-Villacoublay pour 13,1 M€, pour une extension du Campus Dassault Systèmes via la construction d'un nouveau bâtiment de 27 600 m².

En juin 2019, la SCI Terres Neuves, filiale de Covivio a acquis pour 2,4 M€ un terrain situé à Bègles pour l'extension du projet Bordeaux Cité Numérique.

En décembre 2019, la SCI N2 Batignolles, filiale de Covivio, a acquis le lot N2 de la ZAC Clichy Batignolles pour 64,2 M€ en vue de réaliser un projet de construction d'un immeuble de 15 900 m² en partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel.

3.2.4.1.3. Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 3.2.5.1.5.

L'année 2019 a été marquée par la livraison de deux projets en développement.

En mars 2019, a eu lieu la livraison du projet Helios de 9 000 m² situé à Villeneuve d'Ascq. Certifié HQE Excellent et conforme à la RT 2012, ce projet comprend deux bâtiments reliés par un hall commun qui s'ouvrent en angle sur un espace vert et de deux niveaux de parking. Il est entièrement loué pour un bail de 9 ans fermes à IT-CE, filière informatique du groupe Caisse d'Épargne.

En mai 2019, le solde du projet Bordeaux Cité Numérique de 19 223 m² a été livré. La 1^{re} tranche du projet de 4 000 m² avait été livrée en juillet 2018. Ce totem du label « French Tech Bordeaux Métropole » a investi l'ancien centre de tri postal béglais.

3.2.4.1.4. Refinancement et remboursement

Le 27 mai 2019, l'emprunt obligataire à maturité 2021 a été remboursé par anticipation (- 226,9 M€).

Au cours des mois de février, mars et avril 2019, Covivio a procédé à la conversion de 1 670 419 obligations (Ornane) et au remboursement de 67 442 obligations à leur échéance, soit une diminution de l'emprunt obligataire de 147,3 M€ (84,73 € de nominal par obligation). La conversion des obligations a donné lieu à la création de 298 053 actions Covivio, soit une augmentation de capital de 27,2 M€.

En septembre, Covivio a procédé au placement d'une deuxième émission obligataire « verte » (Green Bond) de 500 M€, à échéance 2031, offrant un coupon fixe de 1,125%.

3.2.4.2. Bureaux Italie

3.2.4.2.1. Cessions (344 M€ – résultat de cession net de frais : - 24 M€) et actifs sous protocole (100 M€)

Au cours de l'exercice 2019, des actifs non stratégiques ont été cédés pour un prix de vente total de 343,9 M€ dont l'immeuble via Montebello à Milan.

Au 31 décembre 2019, le montant des actifs sous promesse s'élève à 100,2 M€.

3.2.4.2.2. Acquisitions (39 M€)

En janvier 2019, un terrain situé à Milan a été acquis pour 14,7 M€, porteur du projet en développement via Schievano/via Santander (The Sign D) à Milan.

En avril 2019, une filiale italienne détenue à 75% a acquis un portefeuille d'actifs de marchands de biens pour 11,6 M€.

En septembre 2019, un immeuble de placement a été acquis à Livourne pour 12,8 M€.

3.2.4.2.3. Renégociation et remboursement de dettes

En mai 2019, Covivio (ex-Beni Stabili) a remboursé par anticipation un emprunt de valeur nominale 195 M€ et au taux de 1,2%.

Au cours du 3^e trimestre 2019, un emprunt d'une valeur nominale de 97 M€ et au taux de 1,2% a été remboursé par anticipation.

Ces deux emprunts avaient fait l'objet d'une renégociation au cours du 1^{er} trimestre 2019, avec un abaissement du taux de 1,4% à 1,2%.

En septembre 2019, Covivio (ex-Beni-Stabili) a remboursé par anticipation un emprunt de valeur nominale 86 M€.

3.2.4.3. Hôtels en Europe

3.2.4.3.1. Cessions d'actifs (396 M€ – résultat de cessions net de frais : + 13 M€) et actifs sous promesse (133 M€)

Au cours de l'exercice 2019, Covivio Hotels a cédé deux portefeuilles d'actifs B&B en France détenus en partenariat, l'un de 58 hôtels pour 265 M€ au mois de juin, le deuxième de 30 hôtels pour 113 M€ au mois de décembre ainsi que le Novotel Lyon Part Dieu pour 18 M€.

Au 31 décembre 2019, les promesses de ventes s'élèvent à 132,6 M€ dont 11 actifs B&B en Allemagne pour 114 M€ et quatre actifs B&B en France pour 5 M€ ainsi qu'un actif Accor pour 12,6 M€ et un actif non stratégique pour 1 M€.

En 2019, Covivio Hotels a également cédé deux sociétés qui détenaient et exploitaient un hôtel (Westin Dresden) en Allemagne via un contrat de management avec Westin, pour un résultat de cession net de 4,1 M€.

3.2.4.3.2. Acquisitions (titres : 322 M€/actifs : 24 M€)

En février 2019, les deux derniers hôtels du portefeuille situé au Royaume-Uni ont été acquis pour 84 M€ (Oxford Spires et Oxford Thames). Ces hôtels sont bâtis sur des terrains loués sur une durée ferme résiduelle de 78 ans, entraînant la comptabilisation de 15,7 M€ de droits d'utilisation au titre des baux emphytéotiques selon IFRS 16.

En mars 2019, Covivio Hotels a acquis les titres d'une société porteuse d'un hôtel NH Amersfoort pour 12,5 M€.

Le 1^{er} juillet 2019, Covivio Hotels a acquis auprès d'Axa France pour 171 M€ (dont 8 M€ de fiscalité latente), sa quote-part de 32% dans un portefeuille hôtelier. Il est composé de 32 hôtels loués à Accor, situés dans les grandes métropoles françaises et de deux hôtels situés en Belgique.

En novembre 2019, Covivio Hotels a fait l'acquisition de titres de sociétés porteuses d'un hôtel Hilton à Dublin exploité en Murs et Fonds pour 54 M€.

Au cours du 4^e trimestre 2019, trois hôtels B&B situés en Pologne ont été acquis pour 24 M€.

3.2.4.3.3. Actifs en développement

L'année 2019 a été marquée par la livraison de quatre projets en développement : l'hôtel Meininger, situé à Munich, l'hôtel B&B situé à Cergy, l'hôtel Meininger Porte de Vincennes situé à Paris et l'hôtel B&B Zimmerman situé à Lyon.

3.2.4.3.4. Financement et remboursement

Début 2019, Covivio Hotels a remboursé la totalité de la dette bancaire Murs et Fonds en Allemagne pour 408 M€. Un nouveau financement de ce portefeuille a été mis en place au cours du mois de décembre 2019 pour 258 M€, dont le tirage interviendra début 2020.

En février 2019, Covivio Hotels a émis un tirage complémentaire de 31 M€ (soit 36 M€) sur l'emprunt bancaire de 400 M€ d'une durée de 8 ans (369 M€ déjà tiré en 2018).

En juin 2019, Covivio Hotels a émis un financement de 70 M€ sur deux sociétés allemandes et deux sociétés hollandaises sur une durée de 10 ans.

En 2019, la cession des actifs B&B a généré un remboursement partiel de la dette de 148 M€.

3.2.4.4. Résidentiel Allemagne

3.2.4.4.1. Cessions d'actifs (73 M€ – résultat de cessions net de frais : + 11 M€) et actifs sous promesse de vente (11 M€)

73 M€ de cessions ont été réalisées au cours de l'exercice 2019 principalement à Berlin.

Le montant des actifs sous promesse nets de frais s'élève à 11 M€ au 31 décembre 2019.

Au cours du 2^e semestre 2019, Covivio Immobilien a également cédé 80% de la société Sewoge qui détenait et exploitait un portefeuille d'actifs à Berlin pour un résultat de cession net de 3 M€.

3.2.4.4.2. Acquisitions (titres : 145 M€/actifs : 93 M€)

Au cours de l'exercice 2019, Covivio Immobilien a acquis des sociétés détentrices d'actifs pour 145,2 M€.

Le groupe a acquis également un portefeuille d'actifs en direct situés à Berlin, pour 92,7 M€ (dont 83,5 M€ d'actifs destinés à l'activité de promotion). Un paiement d'acompte de 1 M€ avait été réalisé en 2018.

3.2.4.5. Autres (y compris Résidentiel France)

3.2.4.5.1. Cessions d'actifs (178 M€ nets de frais) et actifs sous promesse de vente (26 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 178,3 M€.

Au 31 décembre 2019, le montant des actifs sous promesse est de 25,9 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 un rendement (dividendes, coûts inférieurs ou autres avantages économiques) directement aux investisseurs.

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 est acquis en plus de l'immobilier dont les critères peuvent être le nombre d'actifs et l'existence de processus comme l'asset management ou des activités de commercialisation.

Les coûts connexes à l'acquisition sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat.

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 » réalisés 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.

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 – *own 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 2019 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman, CFE, MKG, VIF, REAG, Christie & CO 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 et Italie, 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.

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 – *own 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 un an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le groupe Covivio, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus ou 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) | 31/12/2018 | Variation périètre & changement méthode comptable | Augmentation/ Dotation | Cession/ Reprise | Variation Juste Valeur | Transferts | Variation de change | 31/12/2019 |
|--------------------------------------|-------------------|---|---------------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Écarts d'acquisitions | 113 064 | - 3 946 | - 2 195 | 0 | 0 | 36 363 ⁽¹⁾ | 0 | 143 286 |
| Immobilisations incorporelles | 59 138 | 6 | 1 385 | - 695 | 0 | - 36 363 | 0 | 23 471 ⁽²⁾ |
| Valeurs brutes | 125 599 | - 145 | 5 212 | - 1 674 | 0 | - 36 371 ⁽¹⁾ | 0 | 92 621 |
| Amortissements | - 66 461 | 151 | - 3 827 | 979 | 0 | 8 | 0 | - 69 150 |
| Immobilisations corporelles | 1 241 675 | 94 200 | - 7 855 | - 2 544 | 0 | 163 966 | 1 | 1 489 442 |
| Immeubles d'exploitation | 1 181 280 | 92 122 | - 37 665 | 2 200 | 0 | 171 770 | 0 | 1 409 707 |
| Valeurs brutes | 1 454 651 | 56 471 | 13 267 | - 4 000 | 0 | 178 060 ⁽³⁾ | 0 | 1 698 449 |
| Amortissements | - 273 371 | 35 651 | - 50 932 | 6 200 | 0 | - 6 290 | 0 | - 288 742 |
| Autres immobilisations corporelles | 35 443 | 2 078 | 4 077 | - 247 | 0 | 504 | 0 | 41 855 |
| Valeurs brutes | 167 048 | - 8 596 | 14 630 | - 4 304 | 0 | 470 | 0 | 169 248 |
| Amortissements | - 131 605 | 10 674 | - 10 553 | 4 057 | 0 | 34 | 0 | - 127 393 |
| Immobilisations en cours | 24 952 | 0 | 25 733 | - 4 497 | 0 | - 8 308 | 0 | 37 880 |
| Valeurs brutes | 24 952 | 0 | 25 733 ⁽⁴⁾ | - 4 497 | 0 | - 8 308 | 0 | 37 880 |
| Amortissements | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Immeubles de placement | 20 139 338 | 239 467 | 666 355 | - 362 849 | 986 116 | - 885 832 | 55 286 | 20 837 882 |
| Immeubles en location | 19 269 751 | 239 467 | 262 280 | - 362 849 | 726 346 | - 685 976 | 55 286 | 19 504 306 |
| Immeubles en développement | 869 587 | 0 | 404 075 | 0 | 259 770 | - 199 856 | 0 | 1 333 576 |
| Actifs destinés à la vente | 558 848 | 0 | 1 654 | - 890 201 | 17 519 | 636 472 | 0 | 324 292 |
| Actifs destinés à la vente | 558 848 | 0 | 1 654 | - 890 201 | 17 519 | 636 472 | 0 | 324 292 |
| TOTAL | 22 112 063 | 329 727 | 659 344 | - 1 256 289 | 1 003 635 | - 85 394 | 55 286 | 22 818 374 |

(1) Le reclassement de 36,4 M€ correspond aux fonds de commerce du portefeuille Hermitage reclassés en écart d'acquisition.

(2) La ligne « immobilisations incorporelles » intègre notamment les actifs et contrats de parkings en concession pour un montant de 18 M€.

(3) Dont transfert en immeuble d'exploitation du futur siège social de Covivio (+ 133,9 M€), des actifs en Flex Office Paris Gobelins (+ 35,2 M€) et Milan, via Dante (+ 50,3 M€) et transfert en immeuble de placement du terrain Alexanderplatz (- 43,4 M€).

(4) Dont travaux réalisés sur les actifs Résidentiel Allemagne (10,9 M€), sur les actifs en Murs et Fonds (3,1 M€) et sur le futur siège social de Covivio (6,7 M€) et Paris Gobelins (5,4 M€). Les immobilisations en cours incluent aussi les acomptes versés sur l'acquisition d'actifs en Bureaux Italie (0,4 M€) et en Bureaux France (1 M€).

Les variations de périmètre des immobilisations incorporelles et corporelles sont principalement liées à la cession de l'actif Westin Dresde (- 42,8 M€), à l'acquisition de l'hôtel Hilton à Dublin (+ 53,8 M€) et au changement de méthode comptable relatif à la 1^{re} application de la norme IFRS 16 pour 77,4 M€ (confère 3.2.1.2).

Le total de la colonne transfert (- 88,7 M€) correspond principalement aux actifs transférés en stock de promotion immobilière.

Le patrimoine des hôtels exploités en Murs et Fonds s'établit à 1 049,3 M€ au 31 décembre 2019 et est présenté sur la ligne Immobilisations corporelles conformément à la norme IAS 16.

La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (674,2 M€) correspond principalement aux augmentations du tableau de mouvement de patrimoine hors effet des amortissements (726,9 M€), aux augmentations des stocks de marchand de biens et promotion (+ 8,3 M€) corrigée de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisation (- 7 M€) et du retraitement des paliers et franchises de loyers pour (- 52,9 M€).

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau des Flux de Trésorerie (1 198,6 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans le paragraphe 3.2.6.3 « Résultat de cession des actifs » (1 257,5 M€), aux produits de cessions d'immeubles en stocks (2 M€) et retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (- 60,8 M€).

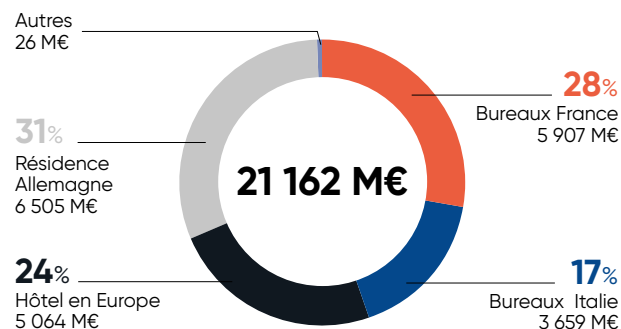
3.2.5.1.3. Immeubles de placement

| (En milliers d'euros) | 31/12/2018 | Variation périmètre & changement méthode comptable | Augmentation | Cession | Variation Juste Valeur | Transferts et cessions | Variation de change | 31/12/2019 |
|-----------------------------------|-------------------|--|------------------------------|--------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|
| Immeubles de placement | 20 139 338 | 239 467 | 666 355 | - 362 849 | 986 116 | - 885 832 | 55 286 | 20 837 882 |
| Immeubles en location | 19 269 751 | 239 467 | 262 280 | - 362 849 | 726 346 | - 685 976 | 55 286 | 19 504 306 |
| Bureaux France | 5 411 745 | - 11 600 | 54 560 | 0 | 26 241 | - 496 807 | 0 | 4 984 139 |
| Bureaux Italie | 3 602 273 | 0 | 39 925 | - 362 849 | - 9 854 | - 89 630 | 0 | 3 179 865 |
| Hôtels Europe | 4 532 777 | 139 729 | 51 664 | 0 | 195 964 | - 53 527 | 55 286 | 4 921 894 |
| Résidentiel Allemagne | 5 722 956 | 111 338 | 116 131 | 0 | 513 995 | - 46 012 | 0 | 6 418 408 |
| Immeubles en développement | 869 587 | 0 | 404 075 | 0 | 259 770 | - 199 856 | 0 | 1 333 576 |
| Bureaux France | 373 752 | 0 | 291 049 | 0 | 204 849 | - 1 330 | 0 | 868 320 |
| Bureaux Italie | 380 502 | 0 | 88 963 | 0 | 16 101 | - 106 297 | 0 | 379 269 |
| Hôtels Europe | 115 333 | 0 | 10 062 | 0 | 23 478 | - 138 943 | 0 | 9 930 |
| Résidentiel Allemagne | 0 | 0 | 14 001 | 0 | 15 342 | 46 714 | 0 | 76 057 |
| Actifs destinés à la vente | 558 848 | 0 | 1 654 | - 890 201 | 17 519 | 636 472 | 0 | 324 292 |
| Bureaux France | 35 392 | 0 | - 190 | - 277 253 | - 50 | 297 130 | 0 | 55 029 |
| Bureaux Italie | 43 | 0 | - 3 | - 43 | - 15 864 | 116 072 | 0 | 100 205 |
| Hôtels Europe | 288 072 | 0 | 1 014 | - 379 793 | 30 964 | 192 381 | 0 | 132 638 |
| Résidentiel Allemagne | 29 664 | 0 | 450 | - 53 852 | 3 365 | 30 889 | 0 | 10 516 |
| Autres | 205 677 | 0 | 383 | - 179 260 | - 896 | 0 | 0 | 25 904 |
| TOTAL | 20 698 186 | 239 467⁽¹⁾ | 668 009⁽¹⁾ | - 1 253 050 | 1 003 635 | - 249 360 | 55 286 | 21 162 174 |

(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 2018.

■ Patrimoine consolidé au 31 décembre 2019 (en M€)



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 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) |
|-----------------------------------|----------|--------------------|----------------------------------|---|-----------------------------|--|
| Paris Centre Ouest | Niveau 3 | 1 089 | 2,8% – 7,2% | 3,2% | 3,7% – 7,0% | 5,0% |
| Paris Nord Est | Niveau 3 | 412 | 3,6% – 4,2% | 5,1% | 4,0% – 4,7% | 4,3% |
| Paris Sud | Niveau 3 | 713 | 3,1% – 5,7% | 4,7% | 3,7% – 5,7% | 4,7% |
| Croissant Ouest | Niveau 3 | 1 590 | 3,6% – 7,7% | 4,8% | 3,7% – 7,5% | 5,3% |
| 1 ^{re} couronne | Niveau 3 | 1 215 | 3,2% – 6,2% | 5,8% | 4,0% – 7,7% | 5,7% |
| 2 ^e couronne | Niveau 3 | 54 | 4,6% – 13,1% | 9,6% | 4,2% – 9,5% | 5,5% |
| Total IDF | | 5 073 | 2,8% – 13,1% | | 3,7% – 9,5% | |
| GMR | Niveau 3 | 698 | 3,9% – 11,7% | 6,6% | 4,0% – 11,5% | 5,5% |
| Régions | Niveau 3 | 137 | 6,4% – 14,3% | 9,4% | 4,2% – 12,2% | 9,0% |
| Total Régions | | 835 | 3,9% – 14,3% | | 4,0% – 12,2% | |
| TOTAL BUREAUX FRANCE | | 5 907 | 2,8% – 14,3% | | 3,7% – 12,2% | |
| Milan | Niveau 3 | 1 887 | 2,7% – 6,3% | 4,6% | 4,5% – 6,4% | 5,2% |
| Rome | Niveau 3 | 186 | 3,0% – 6,8% | 4,8% | 5,2% – 6,8% | 6,2% |
| Autres | Niveau 3 | 1 208 | 5,3% – 7,8% | 6,6% | 5,7% – 6,9% | 6,7% |
| Total en exploitation | | 3 280 | | | | |
| Actifs en développement | Niveau 3 | 379 | | | 6,3% – 9,0% | |
| TOTAL BUREAUX ITALIE | | 3 659 | | | | |
| Hôtellerie | Niveau 3 | 4 685 | 3,5% – 6,2% | 4,8% | 4,2% – 7,8% | 5,7% |
| Commerces | Niveau 3 | 166 | 6,4% – 8,0% | 7,6% | 5,6% – 8,4% | 7,3% |
| Total en exploitation | | 4 851 | | | | |
| Actifs en développement | Niveau 3 | 10 | | | 5,6% | 5,6% |
| Droits d'utilisation | Niveau 3 | 203 | | | | |
| TOTAL HÔTELS EN EUROPE | | 5 064 | | | | |

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 | 267 | 3,9% – 4,7% | 3,0% – 4,7% | 4,9% – 5,7% | 1 298 |
| Essen | Niveau 3 | 600 | 3,7% – 6,0% | 3,7% – 6,0% | 5,0% – 7,2% | 1 592 |
| Mülheim | Niveau 3 | 187 | 4,0% – 5,1% | 4,0% – 5,1% | 5,0% – 6,1% | 1 431 |
| Oberhausen | Niveau 3 | 165 | 4,3% – 6,2% | 4,3% – 6,2% | 5,3% – 7,2% | 1 130 |
| Datteln | Niveau 3 | 123 | 3,6% – 5,0% | 3,6% – 5,0% | 4,6% – 6,0% | 1 079 |
| Berlin | Niveau 3 | 3 707 | 1,9% – 4,8% | 1,9% – 4,8% | 3,9% – 6,9% | 2 852 |
| Dusseldorf | Niveau 3 | 156 | 2,6% – 3,8% | 2,6% – 3,8% | 4,1% – 5,3% | 2 419 |
| Dresden | Niveau 3 | 395 | 3,0% – 4,5% | 3,0% – 4,5% | 4,1% – 5,8% | 2 045 |
| Leipzig | Niveau 3 | 198 | 3,4% – 4,6% | 3,4% – 4,6% | 4,9% – 6,1% | 1 540 |
| Hamburg | Niveau 3 | 454 | 1,9% – 4,0% | 1,9% – 4,0% | 3,4% – 5,5% | 3 165 |
| Autres | Niveau 3 | 144 | 2,6% – 4,8% | 2,6% – 4,8% | 4,1% – 5,8% | 1 741 |
| Total en exploitation | | 6 395 | | | | |
| Bureaux Allemagne | Niveau 3 | 110 | | | | |
| TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE | | 6 505 | | | | |

* Taux de rendements :

Résidentiel Allemagne : 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 * | 5,1% | 545,1 | - 448,1 |
| Bureaux Italie | 5,6% | 324,6 | - 271,0 |
| Hôtels en Europe * | 5,3% | 535,2 | - 438,2 |
| Résidentiel Allemagne | 4,0% | 905,5 | - 706,5 |
| TOTAL * | 4,9% | 2 310,4 | - 1 863,8 |

* 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 2 310 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 - 1 863 M€.

3.2.5.1.4. Acquisitions et travaux

| (En milliers d'euros) | Variation périmètre & changement méthode comptable | Acquisitions | Travaux | Total augmentation |
|---|--|----------------|----------------|--------------------|
| Transfert Mercure Nice | - 11 600 | | | |
| Bureaux France | - 11 600 | 0 | 54 560 | 54 560 |
| Actif « Palazzo Orlando » | | 13 065 | | |
| Bureaux Italie | 0 | 13 065 | 26 860 | 39 925 |
| Transfert Mercure Nice | 11 600 | | | |
| Droits d'utilisation sur baux au Royaume-Uni | 12 035 | 571 | | |
| Droits d'utilisation sur immeubles de placement | 15 699 | | | |
| Investissements au Royaume-Uni (Oxford) | 87 874 | 812 | | |
| Hôtel NH Amersfoort | 12 521 | | | |
| Terrain à Dresden | | 4 726 | | |
| Terrain Ibis Annecy | | 1 499 | | |
| 3 actifs en Pologne (B&B) | | 23 517 | | |
| Hôtels en Europe | 128 129 | 31 125 | 20 539 | 51 664 |
| Investissements à Berlin | 73 056 | | | |
| Investissements à Essen et Dortmund | 20 031 | | | |
| Investissements à Dresden et Leipzig | 52 553 | | | |
| Cessions via des titres de participations | - 33 932 | | | |
| Autres | - 370 | | | |
| Actifs à Berlin | | 5 853 | | |
| Résidentiel Allemagne | 111 338 | 5 853 | 110 278 | 116 131 |
| TOTAL IMMEUBLES EN LOCATION | 227 867 | 50 043 | 212 237 | 262 280 |
| Terrain extension DS Campus | | 13 138 | | |
| Terrain Terres Neuves | | 2 372 | | |
| Terrain N2 Batignolles | | 64 166 | | |
| Bureaux France | 0 | 79 676 | 211 373 | 291 049 |
| Terrain à Milan via Santander/via Schievano | | 11 712 | | |
| Bureaux Italie | 0 | 11 712 | 77 251 | 88 963 |
| Hôtels en Europe | 0 | 0 | 10 062 | 10 062 |
| Résidentiel Allemagne | 0 | 5 269 | 8 732 | 14 001 |
| TOTAL IMMEUBLES EN DÉVELOPPEMENT | 0 | 96 657 | 307 418 | 404 075 |
| Bureaux France | | | - 190 | - 190 |
| Bureaux Italie | | | - 3 | - 3 |
| Hôtels en Europe | | | 1 014 | 1 014 |
| Résidentiel Allemagne | | | 450 | 450 |
| Autres | | | 383 | 383 |
| TOTAL ACTIFS DESTINÉS À LA VENTE | 0 | 0 | 1 654 | 1 654 |
| TOTAL | 227 867 | 146 700 | 521 309 | 668 009 |

Près de 900 M€ d'acquisitions et travaux dont 404 M€ pour les immeubles 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) | 31/12/2018 | Acquisitions et travaux | Intérêts capitalisés | Variation de juste valeur | Transferts et cessions | 31/12/2019 |
|------------------------------------|----------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|------------------|
| Levallois Alis | 0 | 2 077 | 2 701 | 20 022 | 124 200 | 149 000 |
| DS Campus extension | 0 | 14 248 | | | 4 353 | 18 601 |
| Terres Neuves | 0 | 2 452 | | - 22 | | 2 430 |
| N2 Batignolles | 0 | 83 086 | 222 | | - 7 253 | 76 055 |
| Lyon Silex 2 ^e tranche | 103 200 | 17 008 | 2 590 | 33 350 | - 14 848 | 141 300 |
| Lyon Silex 3 ^e tranche | 2 700 | 45 | | 5 255 | | 8 000 |
| Montrouge Flow | 49 700 | 26 697 | 1 357 | 46 746 | | 124 500 |
| Paris So Pop | 86 500 | 17 044 | 2 323 | 57 155 | - 8 922 | 154 100 |
| Châtillon Iro | 35 198 | 58 111 | 1 845 | 25 046 | | 120 200 |
| Meudon Opale | 31 644 | 594 | | 106 | | 32 344 |
| Montpellier Orange | 8 600 | 4 525 | 121 | 3 654 | | 16 900 |
| Montpellier Rie | 2 300 | 3 801 | 79 | 320 | | 6 500 |
| Montpellier Pompignane | 3 750 | 2 487 | | - 2 487 | | 3 750 |
| Meudon Ducasse | 4 000 | 9 417 | 216 | 1 007 | | 14 640 |
| Paris Gobelins | 0 | 942 | 262 | 3 896 | - 5 100 | 0 |
| Meudon Canopée | 20 560 | 574 | 0 | - 1 274 | - 19 860 | 0 |
| Cité du Numérique | 4 600 | 33 456 | 139 | 5 105 | - 43 300 | 0 |
| Lezennes Helios | 21 000 | 2 542 | 88 | 6 970 | - 30 600 | 0 |
| Bureaux France | 373 752 | 279 106 | 11 943 | 204 849 | - 1 330 | 868 320 |
| Milan, via Unione/via Torino | 0 | 41 | 94 | 1 765 | 33 400 | 35 300 |
| Milan, via Schievano/via Santander | 0 | 11 856 | 454 | - 11 | 3 001 | 15 300 |
| Milan, piazza Duca d'Aosta | 0 | 2 997 | 117 | 4 026 | 6 930 | 14 070 |
| Milan, via Dante | 43 400 | 7 086 | 1 242 | | - 51 728 | 0 |
| Milan, Symbiosis area | 142 700 | 13 902 | 5 419 | 5 579 | - 32 500 | 135 100 |
| Turin Corso Ferrucci | 86 903 | 3 914 | 0 | - 5 718 | | 85 099 |
| Milan, via Schievano | 45 799 | 36 612 | 2 022 | 9 967 | | 94 400 |
| Milan, via Principe Amedeo | 61 700 | 2 587 | 620 | 493 | - 65 400 | 0 |
| Bureaux Italie | 380 502 | 78 995 | 9 968 | 16 101 | - 106 297 | 379 269 |
| Meininger Porte de Vincennes | 48 393 | 1 460 | 782 | 11 790 | - 62 425 | 0 |
| Meininger Lyon Zimmerman | 13 409 | 3 663 | 328 | 3 078 | - 20 478 | 0 |
| B&B Cergy | 5 260 | 694 | 45 | 1 091 | - 7 090 | 0 |
| B&B Bagnolet | 6 240 | 2 282 | 113 | 1 295 | | 9 930 |
| Meininger Munich | 42 031 | 550 | 145 | 6 224 | - 48 950 | 0 |
| Hôtels en Europe | 115 333 | 8 649 | 1 413 | 23 478 | - 138 943 | 9 930 |
| Alexanderplatz | 0 | 12 723 | 1 278 | 15 342 | 46 714 | 76 057 |
| Résidentiel Allemagne | 0 | 12 723 | 1 278 | 15 342 | 46 714 | 76 057 |
| TOTAL | 869 587 | 379 473 | 24 602 | 259 770 | - 199 856 | 1 333 576 |

La colonne « transferts et cessions » inclut notamment le transfert de Meudon Canopée en actifs destinés à la vente (- 199 M€), le transfert de travaux en avances et acomptes en Bureaux France (- 31 M€) et les transferts de Milan, Symbiosis en activité de promotion immobilière (- 32,5 M€) et de Milan, via Dante en activité Flex Office en Bureaux Italie (- 51,7 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.

3.2.5.2.2. Tableau des actifs financiers

| (En milliers d'euros) | 31/12/2018 | Augmentation | Diminution | Variation Juste Valeur | Variation Périmètre | Transferts | Variation de change | 31/12/2019 |
|--|----------------|----------------|-----------------|---------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|----------------|
| Prêts ordinaires ⁽¹⁾ | 101 027 | 55 974 | - 16 206 | 0 | 0 | - 10 223 | 0 | 130 572 |
| Total prêts et comptes courants | 101 027 | 55 974 | - 16 206 | 0 | 0 | - 10 223 | 0 | 130 572 |
| Avances et acomptes sur acquisition de titres | 7 494 | 27 000 | - 7 604 | 0 | 0 | 0 | 110 | 27 000 |
| Titres au coût historique | 28 288 | - 1 972 | - 452 | 0 | 3 128 | - 527 | 0 | 28 465 |
| Dividendes à recevoir | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital souscrit non libéré | 20 040 | 0 | 0 | 0 | 0 | - 20 040 | 0 | 0 |
| Total autres actifs financiers ⁽²⁾ | 55 822 | 25 028 | - 8 056 | 0 | 3 128 | - 20 567 | 110 | 55 465 |
| Créances sur actifs financiers | 12 808 | 78 662 | - 2 609 | 0 | 0 | 751 | 1 | 89 613 |
| Total créances sur actifs financiers | 12 808 | 78 662 | - 2 609 | 0 | 0 | 751 | 1 | 89 613 |
| TOTAL | 169 657 | 159 664 | - 26 872 | 0 | 3 128 | - 30 039 | 112 | 275 651 |
| Dépréciations ⁽³⁾ | - 16 810 | - 168 | 387 | 0 | 0 | 0 | 0 | - 16 591 |
| TOTAL NET | 152 847 | 159 496 | - 26 485 | 0 | 3 128 | - 30 039 | 112 | 259 060 |

(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 prêt consenti aux sociétés acquises en juillet 2019 porteuses de 32 hôtels en France et en Belgique (+ 53,7 M€).

(2) Le total des autres actifs financiers se décompose comme suit :

- Avances et acomptes pour l'acquisition de titres de sociétés :
 - Un dépôt de 27 M€ a été versé pour l'acquisition d'un portefeuille d'hôtels localisés au centre-ville de grandes métropoles européennes (Rome, Florence, Venise, Budapest, Prague et Nice), confère § 3.2.9. « Événements postérieurs à la clôture ».
- Titres au coût historique :
 - Les participations détenues en Italie par Covivio dans des fonds immobiliers (17 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 (+ 78,2 M€). En effet, la cession de l'actif Galleria Del Corso a généré une créance de 30 M€ à échéance 2021 et la cession de l'actif Chronos a généré une créance de 48,2 M€ à échéance décembre 2022.

(3) Dont dépréciations sur titres au coût historique détenus par Covivio en Italie (11,4 M€), dépréciations sur les créances sur cessions à plus d'un an (3,3 M€) et sur les créances relatives aux actifs financiers (1,9 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

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.

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 | 31/12/2018 | 31/12/2019 | Variations | Dont quote-part de résultat | Dont distributions et variation de périmètre |
|---------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|--|
| SCI Factor E et SCI Orianz | 34,69% | Bureaux France | France | 11 002 | 13 968 | 2 966 | 2 966 | 0 |
| Lenovilla (New Vélizy) | 50,10% | Bureaux France | France | 68 557 | 60 291 | - 8 266 | - 3 256 | - 5 010 |
| Euromarseille (Euromed) | 50,00% | Bureaux France | France | 43 008 | 49 880 | 6 872 | 5 871 | 1 001 |
| Cœur d'Orly (Askia et Belaïa) | 50,00% | Bureaux France ⁽¹⁾ | France | 26 090 | 29 765 | 3 675 | 5 741 | - 2 067 |
| Investire Immobiliare et autres | | Bureaux Italie | Italie | 17 191 | 13 879 | - 3 312 | - 2 380 | - 932 |
| Iris Holding France | 19,90% | Hôtels en Europe | Belgique, Allemagne | 15 501 | 19 256 | 3 756 | 4 386 | - 630 |
| OPCI IRIS Invest 2010 | 19,90% | Hôtels en Europe | France | 30 393 | 32 007 | 1 614 | 2 982 | - 1 368 |
| OPCI Camp Invest | 19,90% | Hôtels en Europe | France | 20 444 | 21 097 | 653 | 1 769 | - 1 116 |
| Dahlia | 20,00% | Hôtels en Europe | France | 17 559 | 20 012 | 2 453 | 3 177 | - 725 |
| Phoenix | 31,15% et 33,33% | Hôtels en Europe | France, Belgique | 0 | 114 159 | 114 159 | 8 044 | 106 115 |
| TOTAL | | | | 249 746 | 374 316 | 124 570 | 29 301 | 95 269 |

(1) (dont immeuble Belaïa en développement).

La participation dans les sociétés mises en équivalence au 31 décembre 2019 s'élève à 374,3 M€ contre 249,7 M€ au 31 décembre 2018, soit une augmentation de 124,6 M€.

La variation de la période s'explique principalement par l'affectation du résultat de 2018 (- 15,1 M€), par l'acquisition des sociétés porteuses d'hôtels en France et en Belgique (+ 106,1 M€), par l'augmentation de capital d'Euromed (+ 5 M€) et par le résultat de la période (+ 29,3 M€).

3.2.5.3.3. Répartition de l'actionariat des principales entreprises associées et coentreprises

| Détention | Cœur d'Orly | Groupe Euromed | SCI Lenovilla (New Vélizy) | SCI Factor E/SCI Orianz (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% | |
| Aéroport de Paris | 50,0% | | | |
| ANF Immobilier | | | | 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 Dépôts 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

| <i>(En milliers d'euros)</i> | 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) | 138 084 | 129 587 | 3 412 | 613 | 5 352 | 78 828 | 4 014 | - 757 | 10 759 |
| | Lenovilla (New Vélizy) | 279 926 | 274 913 | 4 849 | 0 | 136 | 159 438 | 11 890 | - 2 182 | - 6 500 |
| | Euromarseille (Euromed) | 214 810 | 200 689 | 7 608 | 1 234 | 5 086 | 108 729 | 8 443 | 0 | 11 743 |
| | SCI Factor E et SCI Orianz | 146 646 | 137 158 | 6 214 | 485 | 8 768 | 97 126 | 3 710 | - 1 277 | 8 551 |
| | Iris Holding France | 231 047 | 207 509 | 22 382 | 21 363 | 2 427 | 110 367 | 13 319 | - 2 997 | 22 040 |
| | OPCI IRIS Invest 2010 | 274 991 | 253 188 | 21 484 | 2 648 | 235 | 111 269 | 17 309 | - 2 059 | 14 984 |
| | OPCI Camp Invest | 187 231 | 170 950 | 14 086 | 0 | 288 | 80 926 | 12 150 | - 1 664 | 8 890 |
| | Dahlia | 178 390 | 173 083 | 5 034 | 0 | 260 | 78 072 | 8 986 | - 1 704 | 15 887 |
| | OPCI Otelli, Jouron, Kombon | 572 603 | 551 363 | 15 908 | 23 498 | 7 134 | 184 373 | 30 311 | - 3 454 | 90 288 |

3.2.5.4. Impôts différés à la clôture

| (En milliers d'euros) | Bilan au 31/12/2018 | Augmentations | | | | Diminutions | | | | Bilan au 31/12/2019 |
|----------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | Entrées de périmètre | Par le résultat de la période | 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 | 53 600 | 17 | 8 692 | | | -2 254 | -16 | | | 60 039 |
| Juste valeur des immeubles | 6 784 | | 3 908 | | 48 836 | -9 082 | -102 | 94 | -1 207 | 49 231 |
| Instruments dérivés | 6 838 | | 4 418 | | | -169 | | | | 11 087 |
| Ecarts temporaires | 66 565 | -1 | 1 198 | 2 211 | -48 962 | -1 613 | -2 | 22 | -2 046 | 17 372 |
| | 133 787 | | | | | | | | | 137 729 |
| Compensation IDA / IDP | -65 822 | | | | | | | | | -75 797 |
| TOTAL IDA | 67 965 | 16 | 18 216 | 2 211 | -126 | -13 118 | -120 | 116 | -3 253 | 61 932 |

| (En milliers d'euros) | Bilan au 31/12/2018 | Augmentations | | | | Diminutions | | | | Bilan au 31-déc-19* |
|---|---------------------|----------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------------|
| | | Entrées de périmètre | Par le résultat de la période | 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 | 878 643 | 26 350 | 137 885 | | -150 | -23 157 | -2 813 | 2 660 | -4 426 | 1 014 992 |
| Instruments dérivés | 1 807 | | 20 | | | -28 | | | | 1 799 |
| Ecarts temporaires | 29 377 | 4 331 | 10 596 | | 24 | -1 572 | -217 | 33 | | 42 572 |
| | 909 827 | | | | | | | | | 1 059 363 |
| Compensation IDA / IDP | -65 822 | | | | | | | | | -75 797 |
| TOTAL IDP | 844 005 | 30 681 | 148 501 | 0 | -126 | -24 757 | -3 030 | 2 693 | -4 426 | 983 566 |
| TOTAL NET | -776 040 | -30 665 | -130 285 | 2 211 | 0 | 11 639 | 2 910 | -2 577 | 1 173 | -921 634 |
| Impact au compte de résultat | | | | | -115 736 | | | | | |
| Dont impôt différé sur la ligne impôt sur les sociétés | | | | | -2 096 | | | | | |
| | | | | | | | | | | Solde net négatif = passif |

Au 31 décembre 2019, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 62 M€ (contre 68 M€ au 31 décembre 2018) et un impôt différé passif de 983 M€ (contre 844 M€ au 31 décembre 2018).

Les principaux contributeurs au solde net d'impôts différés sont :

- Résidentiel Allemagne : 644 M€
- Hôtels en Europe : 2699 M€
- Bureaux Italie : 7,4 M€.

L'augmentation des impôts différés passifs nets (+ 145,6 M€) s'explique principalement par les acquisitions de l'exercice (+ 27 M€) au Royaume-Uni, à Dublin, à Amsterdam et en Allemagne et à l'impact de la fiscalité latente relative aux accroissements des valeurs d'expertises sur le patrimoine (+ 120 M€).

L'impact résultat est détaillé au paragraphe 3.2.6.7.2.

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 906 M€, selon détail ci-dessous :

| (En milliers d'euros) | IDA non activé | Déficit fiscal reportable non activé |
|--|----------------|--------------------------------------|
| Bureaux France | 98 402 | 285 778 |
| Bureaux Italie | 15 883 | 79 417 |
| Hôtels en Europe | 37 025 | 120 631 |
| Résidentiel Allemagne | 9 687 | 61 212 |
| Autres | 116 773 | 359 099 |
| Total des activités poursuivies | 277 770 | 906 138 |

3.2.5.5. Prêts à court terme

| (En milliers d'euros) | 31/12/2018 | Variation de périmètre | Augmentation | Diminution | Transferts | 31/12/2019 |
|-----------------------|--------------|------------------------|--------------|----------------|---------------|---------------|
| Prêts à court terme | 6 469 | 0 | 7 789 | - 6 420 | 19 914 | 27 752 |
| TOTAL | 6 469 | 0 | 7 789 | - 6 420 | 19 914 | 27 752 |
| Dépréciations | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL NET | 6 469 | 0 | 7 789 | - 6 420 | 19 914 | 27 752 |

La variation des prêts à court terme (+ 21,2 M€) s'explique principalement par le reclassement en court terme du prêt accordé à la société mise en équivalence Lenovilla (+ 20 M€) et la variation des intérêts courus non échus (+ 1,4 M€).

3.2.5.6. Stocks et en-cours

3.2.5.6.1. Principes comptables liés aux stocks

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).

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.

3.2.5.6.2. Stocks et en-cours

| Données consolidées (En millions d'euros) | 31/12/2019 Net | 31/12/2018 Net | Variation |
|---|-------------------|-------------------|-----------------|
| Stock de marchands de biens | 28 833 | 79 255 | - 50 422 |
| Bureaux France | 273 | 0 | 273 |
| Hôtels en Europe | 2 261 | 2 236 | 25 |
| Résidentiel Allemagne | 96 | 48 | 48 |
| Stock divers (matières 1^{es}, marchandises) | 2 630 | 2 284 | 346 |
| Extension immeuble Résidentiel Allemagne | 13 745 | 0 | 13 745 |
| Bureaux France | 20 290 | 13 880 | 6 410 |
| Bureaux Italie | 34 016 | 0 | 34 016 |
| Résidentiel Allemagne | 133 034 | 392 | 132 642 |
| Stock de promotion immobilière | 201 085 | 14 272 | 186 813 |
| TOTAL STOCK ET EN-COURS | 232 548 | 95 811 | 136 737 |

Le poste « stocks et en-cours » du bilan regroupe les stocks de l'activité de marchand de biens principalement en Bureaux Italie (26,8 M€) et les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière pour 201,1 M€.

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.

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) | 31/12/2019 | 31/12/2018 | Variation |
|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Charges à refacturer aux locataires | 151 537 | 146 705 | 4 832 |
| Franchises de loyers | 44 405 | 91 743 | - 47 338 |
| Créances clients | 209 217 | 102 078 | 107 139 |
| Total créances clients | 405 159 | 340 526 | 64 633 |
| Dépréciation des créances | - 28 429 | - 27 314 | - 1 115 |
| TOTAL NET CLIENTS DÉBITEURS | 376 730 | 313 212 | 63 518 |

La variation des créances clients (+ 107,1 M€) s'explique principalement par l'augmentation des créances relatives à l'activité de promotion (dont réservations de logements + 35,2 M€). On note une augmentation similaire au passif du poste dettes fiscales.

La ligne « Variation du BFR lié à l'activité » du Tableau de Flux de Trésorerie s'explique par :

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|-----------------|---------------|
| Incidence de la variation des stocks et en cours | - 81 726 | 85 |
| Incidence de la variation des clients & autres débiteurs | - 122 323 | - 74 715 |
| Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs | 128 173 | 155 699 |
| VARIATION DU BFR LIÉ À L'ACTIVITÉ (Y COMPRIS DETTE LIÉE AUX AVANTAGES AU PERSONNEL) | - 75 876 | 81 069 |

L'incidence de la variation des stocks et en cours de (- 81,7 M€) est liée principalement à l'activité de promotion immobilière.

3.2.5.8. Autres créances

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 | Variation |
|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Créances sur l'État | 91 145 | 72 674 | 18 471 |
| Autres créances | 63 622 | 43 340 | 20 282 |
| Créances sur cessions (court terme) | 19 620 | 36 932 | - 17 312 |
| Comptes courants | 929 | 925 | 4 |
| TOTAL | 175 316 | 153 872 | 21 444 |

- Les créances sur l'État pour 91,1 M€ sont principalement des créances de TVA. À noter que ce poste intègre des créances sur l'état pour 3,2 M€ suite au paiement de redressements fiscaux pour lesquels nous contestons le bien-fondé (cf. § 3.2.2.10.4).
- Les créances sur cessions varient principalement dans les secteurs Bureaux Italie (- 16 M€), Résidentiel Allemagne (- 3,2 M€), Autres (+ 3,2 M€) et Hôtels en Europe (- 1,3 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) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|------------------|------------------|
| Titres monétaires disponibles à la vente | 626 477 | 509 261 |
| Disponibilités bancaires | 675 607 | 663 189 |
| TOTAL | 1 302 084 | 1 172 450 |

Au 31 décembre 2019, 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.

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.

Pour la société Covivio, 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. 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.

La majeure partie des instruments financiers en Bureaux Italie est éligible 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.

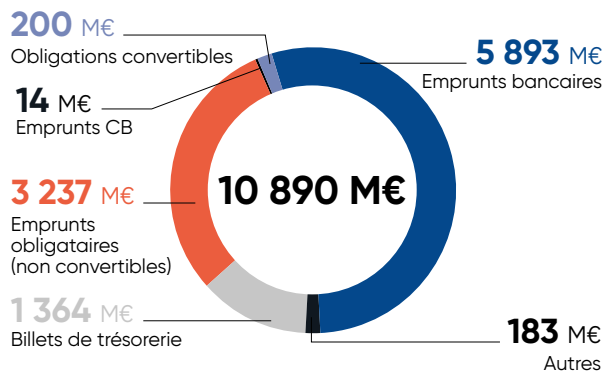
3.2.5.11.2. Tableau des dettes

| (En milliers d'euros) | 31/12/2018 | Augmentation | Diminution | Variation de périmètre | Variation de change | Autres variations | 31/12/2019 |
|---|-------------------|------------------|--------------------|------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Emprunts bancaires | 6 351 129 | 940 811 | - 1 463 733 | 42 421 | 22 091 | - 2 | 5 892 716 |
| Emprunts de crédit-bail | 17 099 | 0 | - 3 199 | 0 | 0 | 0 | 13 900 |
| Autres emprunts et dettes assimilées | 143 653 | 80 003 | - 79 553 | 40 260 | 13 | - 4 993 | 179 383 |
| Billets de trésorerie | 1 271 400 | 92 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 363 900 |
| Emprunts titrisés | 3 977 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 977 |
| Emprunts obligataires (non convertibles) | 2 963 079 | 500 375 | - 226 900 | 0 | 0 | 0 | 3 236 554 |
| Obligations convertibles ⁽¹⁾ | 347 249 | 0 | - 147 249 | 0 | 0 | 0 | 200 000 |
| Sous-total Emprunts portants intérêts | 11 097 586 | 1 613 689 | - 1 920 634 | 82 681 | 22 104 | - 4 995 | 10 890 430 |
| Intérêts courus | 46 446 | 54 723 | - 54 849 | 0 | 16 | 0 | 46 336 |
| Étalement des frais sur emprunts | - 85 703 | 24 227 | - 8 182 | 0 | 27 | - 118 | - 69 749 |
| Banques créditrices | 1 398 | 0 | 0 | - 245 | 3 | 19 392 | 20 548 |
| Total Emprunts (LT/CT) hors JV des Ornanes | 11 059 727 | 1 692 639 | - 1 983 666 | 82 436 | 22 150 | 14 280 | 10 887 566 |
| dont Long Terme | 9 216 624 | | | | | | 9 071 820 |
| dont Court Terme | 1 843 103 | | | | | | 1 815 746 |
| Valorisation des instruments financiers | 169 242 | 0 | 0 | 0 | 0 | 115 678 | 284 920 |
| Dérivés des emprunts convertibles | 18 803 | 0 | 0 | 0 | 0 | - 15 367 | 3 436 |
| Total des dérivés | 188 045 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100 311 | 288 356 |
| dont Actif | - 46 952 | | | | | | - 77 486 |
| dont Passif | 234 997 | | | | | | 365 842 |
| TOTAL DETTE BANCAIRE | 11 247 772 | 1 692 639 | - 1 983 666 | 82 436 | 22 150 | 114 591 | 11 175 922 |

(1) Les mouvements des obligations convertibles sont présentés 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.

■ Dette par nature au 31 décembre 2019 (en M€)



La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+ 1 612,7 M€) correspond principalement :

- aux augmentations des emprunts portants intérêts (+ 1 613,6 M€)
- aux augmentations des passifs locatifs (+ 7,5 M€)
- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (- 8,2 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (- 1 935,5 M€) correspond principalement aux diminutions des emprunts portants intérêts (- 1 920,6 M€) et aux diminutions des passifs locatifs (- 14,9 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 2019 ⁽¹⁾ | Encours dette au 31 décembre 2019 | Date de mise en place | Nominal Initial | Date d'échéance |
|-----------------------|------------------------------------|---|---|-----------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|
| Bureaux France | | 280 M€ (2015) et 145 M€ (2015) – Tour CB21 et Carre Suffren | | 407 300 | 29/07/15 et 01/12/15 | 280 000 et 145 000 | 29/07/25 et 30/11/23 |
| | | 167,5 M€ (2015) – DS Campus | | 157 869 | 23/03/15 | 167 500 | 20/04/23 |
| | | 300 M€ (2016) – Orange | | 300 000 | 18/02/16 | 300 000 | 30/06/28 |
| | | > 100 M€ | | 2 251 500 | 865 169 | | |
| | | < 100 M€ | | 354 120 | 166 633 | | |
| | | Total Bureaux France | | 2 605 620 | 1 031 802 | | |
| Bureaux Italie | | 760 M€ (2016) Central | | 643 709 | 15/09/16 | 652 732 | 14/09/24 |
| | | > 100 M€ | | 1 414 296 | 643 709 | | |
| | | Total Bureaux Italie | | 1 414 296 | 643 709 | | |
| Hôtels en Europe | | 447 M€ (2013) | | 172 275 | 25/10/13 | 447 000 | 31/01/23 |
| | | 255 M€ (2012) – Obligation sécurisée | | 186 553 | 14/11/12 | 255 000 | 16/11/21 |
| | | 278 M€ (2017) – Rocca | | 220 085 | 29/03/17 | 277 188 | 29/03/25 |
| | | 290 M€ (2017) – OPCI B2 HI (B&B) | | 126 566 | 10/05/17 | 290 000 | 10/05/24 |
| | | 400 M€ (2018) – Rocky | | 467 965 | 24/07/18 | 475 145 | 24/07/26 |
| | | 130 M€ (2019) – Ref1 | | 129 626 | 04/04/19 | 130 000 | 03/04/26 |
| | | > 100 M€ | | 2 996 442 | 1 303 070 | | |
| | | < 100 M€ | | 1 363 704 | 519 320 | | |
| | Total Hôtels Europe | | 4 360 145 | 1 822 390 | | | |
| Résidentiel Allemagne | | Lyndon Immeo 01 | | 107 957 | 12/12/11 | 140 000 | 29/01/27 |
| | | Cornerstone | | 149 823 | 01/10/14 | 136 737 | 30/06/25 |
| | | Refinancement Wohnbau/Dümpfen/Aurélia/Duomo | | 108 828 | 20/01/15 | 150 000 | 30/01/25 |
| | | Refinancement Amadeus/Herbstlaub/Valore/Valartis/Sunflower | | 147 940 | 28/10/15 | 176 842 | 30/04/26 |
| | | Quadriga | | 177 232 | 16/06/15 | 211 540 | 31/03/26 |
| | | Golddust | | 109 545 | 23/03/16 | 115 000 | 30/04/27 |
| | | Lego | | 170 103 | 24/06/16 | 195 003 | 30/09/24 |
| | | Lyndon Immeo 02 | | 169 885 | 26/01/17 | 230 000 | 14/03/22 |
| | | Refinancement Indigo, Prime | | 259 188 | 09/07/19 | 260 000 | 30/09/29 |
| | | Refinancement KG1 | | 125 000 | 20/09/19 | 125 000 | 30/09/29 |
| | | > 100 M€ | | 3 911 707 | 1 525 501 | | |
| | < 100 M€ | | 2 244 623 | 888 408 | | | |
| | Total Résidentiel Allemagne | | 6 156 331 | 2 413 909 | | | |
| Total gagé | | | 14 536 392 | 5 911 809 | | | |

| (En milliers d'euros) | Encours dette (> ou < 100 M€) | Dettes adossées | Valeur d'expertise au 31 décembre 2019 ⁽¹⁾ | Encours dette au 31 décembre 2019 | Date de mise en place | Nominal Initial | Date d'échéance |
|-----------------------|-------------------------------|--|---|-----------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Bureaux France | | Billets de trésorerie NEU CP / NEU MTN | | 1 363 900 | | | |
| | | 180 M€ (2013) – Placement privé | | 180 000 | 20/03/13 | 180 000 | 30/04/20 |
| | | 500 M€ (2016) – Green Bond | | 500 000 | 20/05/16 | 500 000 | 20/05/26 |
| | | 500 M€ (2017) – Obligation | | 595 000 | 21/06/17 | 500 000 | 21/06/27 |
| | | 500 M€ (2019) – Green Bond | | 500 000 | 17/09/19 | 500 000 | 17/09/31 |
| | > 100 M€ | | | 3 138 900 | | | |
| | | Total Bureaux France | 3 651 151 | 3 138 900 | | | |
| Bureaux Italie | | 250 M€ (2014) – Obligation | | 125 000 | 30/03/15 | 125 000 | 30/03/22 |
| | | 200 M€ (2015) – Obligation convertible | | 200 000 | 03/08/15 | 200 000 | 31/01/21 |
| | | 300 M€ (2017) – Obligation | | 300 000 | 17/10/17 | 300 000 | 17/10/24 |
| | | 300 M€ (2018) – Obligation | | 300 000 | 20/02/18 | 300 000 | 20/02/28 |
| | > 100 M€ | | 2 317 591 | 925 000 | | | |
| | < 100 M€ | | | 3 977 | | | |
| | | Total Bureaux Italie | 2 317 591 | 928 977 | | | |
| Hôtels en Europe | | 200 M€ (2015) – Placement privé | | 200 000 | 29/05/15 | 200 000 | 29/05/23 |
| | | 350 M€ (2018) – Edinburgh | | 350 000 | 24/09/18 | 350 000 | 24/09/25 |
| | > 100 M€ | | | 550 000 | | | |
| | < 100 M€ | | | 181 429 | | | |
| | | Total Hôtels Europe | 1 782 296 | 731 429 | | | |
| Résidentiel Allemagne | < 100 M€ | Total Résidentiel Allemagne | 361 884 | | | | |
| Autres | < 100 M€ | Résidentiel France | 25 905 | 0 | | | |
| | | Parkings | 50 218 | 0 | | | |
| | | Total Autres | 76 123 | 0 | | | |
| Total libre | | | 8 189 044 | 4 799 306 | | | |
| | | Autres dettes | | 179 315 | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL | | | 22 725 436 | 10 890 430 | | | |

(1) Le patrimoine inclut la juste valeur d'actifs occupés mais n'inclut pas les stocks immobiliers (trading, promotion) et la quote-part de juste valeur des actifs consolidés en mise en équivalence.

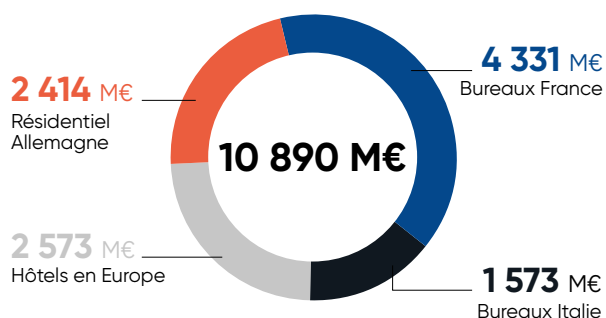
Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

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 2019 | Échéance à - 1 an | Encours au 31 décembre 2020 | Échéance de 2 à 5 ans | Encours au 31 décembre 2024 (à + 5 ans) |
|---|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------|---|
| Dettes financières à taux fixe | 6 415 942 | 1 586 477 | 4 829 465 | 1 620 026 | 3 209 439 |
| Bureaux France – Emprunts bancaires | 146 606 | 1 793 | 144 813 | 94 813 | 50 000 |
| Bureaux France – Autres | 159 876 | 17 461 | 142 415 | 22 385 | 120 030 |
| Bureaux Italie – Emprunts bancaires | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bureaux Italie – Obligations convertibles * | 200 000 | 0 | 200 000 | 200 000 | 0 |
| Hôtels en Europe – Emprunts bancaires | 100 348 | 1 818 | 98 530 | 98 530 | 0 |
| Hôtels en Europe – Autres | 19 437 | 0 | 19 437 | 19 264 | 173 |
| Résidentiel Allemagne – Emprunts bancaires | 1 185 174 | 17 505 | 1 167 669 | 373 473 | 794 196 |
| Résidentiel Allemagne – Autres | 70 | 22 | 48 | 8 | 40 |
| Total Emprunts et obligations convertibles | 1 811 512 | 38 600 | 1 772 912 | 808 473 | 964 439 |
| Bureaux France – Obligations | 1 775 000 | 180 000 | 1 595 000 | 0 | 1 595 000 |
| Bureaux France – Billets de trésorerie | 1 363 900 | 1 363 900 | 0 | 0 | 0 |
| Bureaux Italie – Obligations | 725 000 | 0 | 725 000 | 425 000 | 300 000 |
| Bureaux Italie – Titrisations | 3 977 | 3 977 | 0 | 0 | 0 |
| Hôtels en Europe – Obligations | 736 553 | 0 | 736 553 | 386 553 | 350 000 |
| Total dettes représentées par des titres | 4 604 430 | 1 547 877 | 3 056 553 | 811 553 | 2 245 000 |
| Dettes financières à taux variable | 4 474 489 | 173 643 | 4 300 846 | 1 660 609 | 2 640 237 |
| Bureaux France – Emprunts bancaires | 885 196 | 94 021 | 791 175 | 254 075 | 537 100 |
| Bureaux Italie – Emprunts bancaires | 643 709 | 10 420 | 633 289 | 633 289 | 0 |
| Hôtels en Europe – Emprunts bancaires | 1 716 917 | 20 362 | 1 696 555 | 530 698 | 1 165 857 |
| Résidentiel Allemagne – Emprunts bancaires | 1 228 667 | 48 840 | 1 179 827 | 242 547 | 937 280 |
| Total Emprunts et obligations convertibles | 4 474 489 | 173 643 | 4 300 846 | 1 660 609 | 2 640 237 |
| TOTAL | 10 890 430 | 1 760 119 | 9 130 311 | 3 280 635 | 5 849 676 |

* Les Omanes sont présentées pour leur valeur nominale.

■ Dette par secteur opérationnel au 31 décembre 2019 (en M€)



3.2.5.11.4. Emprunts obligataires convertibles

Bureaux France

Les caractéristiques de l'emprunt obligataire convertible sont les suivantes :

| Caractéristiques | Ornane Bureaux France |
|--|--------------------------|
| Date d'émission | 20/11/2013 |
| Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i> | 345 |
| Prix d'émission <i>(en euros)</i> | 84,73 |
| Taux de conversion | 1,14 |
| Taux nominal | 0,88% |
| Date d'échéance | 01/04/2019 |
| Nombre d'obligations convertibles émises | 4 071 757 |
| Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2018 | 1 737 861 |
| Nombre d'obligations converties en actions Covivio | - 1 670 419 |
| Nombre d'obligations remboursées le 1 ^{er} avril 2019 | - 67 442 |
| Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2019 | 0 |

Au cours de l'année 2019, 1 670 419 obligations ont été converties et 67 442 obligations ont été remboursées à leur échéance. Ainsi, le solde des 1 737 861 obligations restantes au 31 décembre 2018 ont été remboursées pour une valeur de 147,3 M€ augmenté d'une prime de conversion de 32 M€ (dont 27,2 M€ par émission d'actions et 4,8 M€ en numéraire).

Bureaux Italie

Les Ornanes Bureaux Italie constituent des instruments hybrides et sont comptabilisées 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 2019, le dérivé de l'Ornane à échéance 2021 de Covivio en Italie est valorisé pour 7,6 M€.

Les caractéristiques de l'emprunt obligataire convertibles sont les suivantes :

| Caractéristiques | Ornane Bureaux Italie |
|---|--------------------------|
| Date d'émission | Août 2015 |
| Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i> | 200 |
| Prix d'émission <i>(en euros)</i> | 100 |
| Prix de conversion | 112,130 |
| Taux nominal | 0,875% |
| Date d'échéance | Février 2021 |
| Nombre d'obligations convertibles émises | 2 000 000 |
| Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2018 | 2 000 000 |
| Nombre d'obligations convertibles au 31 décembre 2019 | 2 000 000 |
| Nombre d'actions potentielles | 1 783 647 |

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) | 31/12/2018 Net | Entrées de périmètre – Variation méthode d'intégration | Primes – Soutles de restructuration | Impact P&L | Impact capitaux propres | 31/12/2019 Net |
|------------------------|-------------------|--|--|------------------|-------------------------------|-------------------|
| Bureaux France | - 120 287 | | 61 771 | - 82 708 | | - 141 224 |
| Ornanes Bureaux France | - 19 540 | 32 019 | | - 12 479 | | |
| Bureaux Italie | - 2 930 | | | - 8 655 | - 9 260 | - 20 845 |
| Ornanes Bureaux Italie | 737 | | | - 4 173 | | - 3 436 |
| Hôtels en Europe | - 30 749 | | 6 730 | - 51 412 | - 13 595 | - 89 026 |
| Résidentiel Allemagne | - 15 276 | | 4 123 | - 22 672 | | - 33 825 |
| TOTAL | - 188 045 | 32 019 | 72 624 | - 182 099 | - 22 855 | - 288 356 |
| | | | | | IFT Passif | - 365 842 |
| | | | | | IFT Actif | 77 486 |

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de - 196,4 M€.

Il se compose principalement des variations de valeur des IFT (- 165,4 M€) et de la variation de valeur des Ornanes (- 16,7 M€), ainsi que du recyclage en résultat des instruments financiers éligibles à la comptabilité de couverture en Bureaux Italie suite au remboursement du sous-jacent (- 14,3 M€, avec contrepartie en capitaux propres pour + 14,3 M€). Conformément à la norme IFRS 13, les justes valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (5,3 M€).

L'impact sur les capitaux propres de - 13,6 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 de nos investissements réalisés au Royaume-Uni.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (- 807,3 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT, des Ornanes et du recyclage en résultat des instruments financiers éligibles à la comptabilité de couverture en Bureaux Italie suite au remboursement du sous-jacent (+ 196,3 M€) et les variations de valeur du patrimoine (- 1 003,6 M€).

■ Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

| (En milliers d'euros) | Au 31/12/2019 | À moins d'un an | De 1 à 5 ans | À plus de 5 ans |
|-------------------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Couverture Ferme | | | | |
| Swap payeur fixe | 5 551 237 | - 188 794 | 1 312 213 | 4 427 818 |
| Swap receveur fixe | 1 744 415 | - 880 000 | 941 071 | 1 683 344 |
| Total swap | 3 806 822 | 691 206 | 371 142 | 2 744 474 |
| Couverture Optionnelle | | | | |
| Achat de <i>cap</i> | 603 085 | 47 320 | 437 810 | 117 955 |
| Achat de <i>floor</i> | 53 256 | 732 | 2 926 | 49 598 |
| Vente de <i>floor</i> | 51 000 | 0 | 18 000 | 33 000 |
| TOTAL | 8 002 993 | - 1 020 742 | 2 712 020 | 6 311 715 |

■ Solde de la couverture au 31 décembre 2019

| (En milliers d'euros) | Taux fixe | Taux variable |
|--|------------------|--------------------|
| Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices) | 6 415 942 | 4 495 037 |
| PASSIFS FINANCIERS NETS AVANT COUVERTURE | 6 415 942 | 4 495 037 |
| Couverture ferme – <i>Swaps</i> | | - 3 806 822 |
| Couverture optionnelle – <i>Caps</i> | | - 603 085 |
| Total couverture | | - 4 409 907 |
| PASSIFS FINANCIERS NETS APRÈS COUVERTURE | 6 415 942 | 85 130 |

3.2.5.11.6. Passifs locatifs

Au 31 décembre 2019, le solde des passifs locatifs s'élève à 269,1 M€ contre 163,7 M€ au 31 décembre 2018, soit une augmentation de 105,4 M€. Cette hausse est principalement liée à la comptabilisation d'une dette de location de 15,7 M€ sur les baux emphytéotiques des deux hôtels acquis au Royaume-Uni du fait

de leur indexation et de leur durée supérieure à cent ans et de 89,4 M€ suite à la première application d'IFRS 16 (principalement baux emphytéotiques d'actifs non évalués à la juste valeur et contrats de location de l'activité Parkings).

Au 31 décembre 2019, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de 13,5 M€.

■ Répartition par échéance des passifs locatifs

(En milliers d'euros)

| | Au 31/12/2019 | À moins d'1 an | De 1 à 5 ans | De 5 à 25 ans | À plus de 25 ans |
|-------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|------------------|
| PASSIFS LOCATIFS | 269 092 | 13 797 | 28 021 | 31 079 | 196 195 |

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 2019 à 60% sur Covivio et Covivio Hotels.

Les covenants d'ICR Consolidé les plus restrictifs applicables aux foncières sont les suivants :

- pour Covivio : 200%
- pour Covivio Hotels : 200%.

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 2019 et s'établissent à 41,2% pour la LTV part du groupe, à 573% pour l'ICR part du groupe et à 4,6% 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |

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) | 31/12/2018 | Variation Péri-mètre | Dotation | Transfert | Variations des écarts actuariels | Reprises de provisions | | 31/12/2019 |
|---|---------------|----------------------|--------------|----------------|----------------------------------|------------------------|---------------|---------------|
| | | | | | | Utilisées | Non utilisées | |
| Autres provisions pour litiges | 2 818 | 0 | 465 | 0 | | - 316 | - 240 | 2 727 |
| Provisions pour garantie | 0 | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 |
| Provisions pour impôts | 11 348 | - 199 | 264 | - 3 029 | | - 13 | - 46 | 8 325 |
| Provisions pour la remise en état de sites | 2 566 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 2 566 |
| Autres provisions | 5 878 | 0 | 270 | 0 | | - 1 974 | - 347 | 3 827 |
| Sous-total Provisions – passifs courants | 22 610 | - 199 | 999 | - 3 029 | 0 | - 2 303 | - 633 | 17 445 |
| Provision Retraites | 47 975 | 0 | 1 982 | 1 | 6 844 | - 1 770 | - 114 | 54 918 |
| Provision Médaille du travail | 1 273 | 0 | 183 | | | - 2 | - 8 | 1 446 |
| Sous-total Provisions – passifs non courants | 49 248 | 0 | 2 165 | 1 | 6 844 | - 1 772 | - 122 | 56 364 |
| TOTAL DES PROVISIONS | 71 858 | - 199 | 3 164 | - 3 028 | 6 844 | - 4 075 | - 755 | 73 809 |

Les provisions pour litiges se répartissent pour 2,1 M€ sur les Bureaux France, 0,3 M€ sur les Bureaux Italie et 0,3 M€ sur les Hôtels en Europe.

Les provisions pour impôts concernent les Hôtels en Europe pour 7,7 M€ (risques fiscaux sur le portefeuille allemand de l'activité Murs et Fonds) et les Bureaux Italie pour 0,6 M€.

La provision pour indemnité de départ en retraite s'élève à 54,9 M€ au 31 décembre 2019 (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 : 0,44% (TEC 10 n + 50 bps).

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en Allemagne sont les suivantes :

| Hypothèses provisions retraites Allemagne | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------|----------------|
| Taux d'actualisation | 2,1% | 2,1% |
| Évolution annuelle des salaires | 2,5% | 2,5% |
| 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 | - 541 | - 766 |
| Coût financier | - 872 | - 896 |
| Effets des réductions/liquidations de régime | 0 | - 348 |
| TOTAL IMPACT AU COMPTE DE RÉSULTAT | - 1 413 | - 2 010 |

3.2.5.13. Autres dettes Court terme

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 | Variation |
|---------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Dettes sociales | 33 408 | 28 035 | 5 373 |
| Dettes fiscales | 136 365 | 56 148 | 80 217 |
| Comptes courants – passif | 173 | 169 | 5 |
| Dividendes à payer | 44 | 40 | 4 |
| Autres dettes | 41 847 | 65 030 | - 23 184 |
| TOTAL | 211 837 | 149 624 | 62 214 |

- La variation des dettes fiscales de + 80 M€ est liée principalement à la TVA collectée relative à l'activité de promotion (+ 61 M€).
- La variation des autres dettes de - 23,2 M€ inclut les variations des avances perçues sur les cessions d'actifs (+ 14,9 M€), des avances versées sur les travaux d'actifs en développement (- 42 M€) et des dettes notariales liées aux acquisitions (+ 3,6 M€).

3.2.5.14. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

| Catégories selon IFRS 9 | Poste concerné dans l'état de situation financière | 31/12/2019 Net | Montant figurant dans l'état de situation financière évalué | | | |
|--|--|-------------------|---|---|--|------------------------------------|
| | | | Au coût amorti | À la juste valeur par le biais des capitaux propres | À la juste valeur par le biais du compte de Résultat | Juste valeur (en milliers d'euros) |
| Actifs au coût amorti | Actifs financiers non courants | 44 104 | 44 104 | | | 44 104 |
| Prêts & Créances | Actifs financiers non courants | 214 955 | 214 955 | | | 214 955 |
| | Total Actifs financiers non courants | 259 060 | 259 060 | | | 259 060 |
| Prêts & Créances | Créances clients ⁽¹⁾ | 332 325 | 332 325 | | | 332 325 |
| Actifs en juste valeur par Résultat | Dérivés à la juste valeur par Résultat | 77 486 | | 77 486 | | 77 486 |
| Actifs en juste valeur par Résultat | Équivalents de trésorerie | 626 477 | | 626 477 | | 626 477 |
| TOTAL ACTIFS FINANCIERS | | 1 295 347 | 591 384 | 0 | 703 963 | 1 295 347 |
| Passifs à la juste valeur par résultat | Ornane | 203 436 | 195 853 | | 7 583 | 205 138 |
| Dettes au coût amorti | Dettes financières | 10 690 430 | 10 690 430 | | | 10 837 882 ⁽²⁾ |
| Passifs à la juste valeur par Résultat | Instruments financiers (hors Ornane) | 362 406 | | 8 155 | 354 251 | 362 406 |
| Dettes au coût amorti | Dépôts de Garantie | 24 801 | 24 801 | | | 24 801 |
| Dettes au coût amorti | Dettes fournisseurs | 228 811 | 228 811 | | | 228 811 |
| TOTAL PASSIFS FINANCIERS | | 11 509 885 | 11 139 896 | 8 155 | 361 834 | 11 659 039 |

(1) Hors franchise.

(2) L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe est de 147 452 K€.

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 | | 77 486 | | 77 486 |
| Titres monétaires disponibles à la vente | | 626 477 | | 626 477 |
| Total Actifs financiers | 0 | 703 963 | 0 | 703 963 |
| Ornane | 205 138 | | | 205 138 |
| Dérivés à la juste valeur par résultat | | 362 406 | | 362 406 |
| Total Passifs financiers | 205 138 | 362 406 | 0 | 567 544 |

3.2.6. Notes sur l'état du résultat net

3.2.6.1. Principes comptables

3.2.6.1.1. 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.

3.2.6.2. Résultat d'exploitation

3.2.6.2.1. Revenus locatifs

Les loyers s'élèvent à 961,3 M€ au 31 décembre 2019 contre 955,9 M€ au 31 décembre 2018, soit une variation de + 5,4 M€.

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 | Variation (en milliers d'euros) | Variation (en %) |
|----------------------------------|----------------|----------------|------------------------------------|---------------------|
| Bureaux France | 257 275 | 271 113 | - 13 838 | - 5,1% |
| Bureaux Italie | 201 817 | 205 760 | - 3 943 | - 1,9% |
| Total Loyers Bureaux | 459 092 | 476 873 | - 17 781 | - 3,7% |
| Hôtels en Europe | 245 418 | 229 921 | 15 496 | 6,7% |
| Résidentiel Allemagne | 251 798 | 241 162 | 10 636 | 4,4% |
| Autres (dont Résidentiel France) | 5 012 | 7 935 | - 2 923 | - 36,8% |
| TOTAL LOYERS | 961 320 | 955 891 | 5 428 | 0,6% |

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 (- 5,1%) qui s'explique principalement par l'effet des cessions d'actifs (- 11,7 M€) et des libérations (- 11,8 M€) permettant d'alimenter le pipeline des développements, partiellement compensés par la livraison d'actifs en développement en 2018 et 2019 (+ 6,5 M€) et les relocations/indexations (+ 7,7 M€)
- une diminution des loyers des Bureaux Italie (- 1,9%) qui s'explique principalement par les cessions (- 16,2 M€), minorés

3.2.6.1.2. Paiements 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.

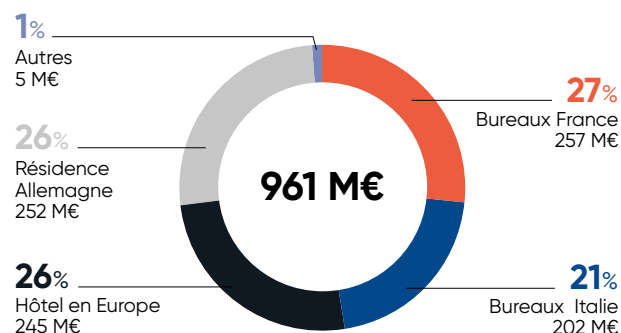
Les actions gratuites sont évaluées par Covivio à la date d'octroi en utilisant un modèle de valorisation de type binomial. Ce modèle permet de tenir compte des caractéristiques du plan (prix et période d'exercice), des données de marché lors de l'attribution (taux sans risque, cours de l'action, volatilité 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.

par l'impact des acquisitions (+ 3,3 M€) ainsi que par des livraisons (+ 7,4 M€)

- une hausse des loyers des Hôtels en Europe (+ 6,7%), qui s'explique notamment par l'impact des acquisitions (+ 35,7 M€), des indexations (+ 1,5 M€) et par des livraisons d'actifs en développement (+ 3,9 M€) minoré par l'effet des cessions (- 26,1 M€)
- une augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (+ 4,4%) suite aux acquisitions (+ 9,7 M€) et aux relocations/indexation (+ 8,6 M€), atténuée par les cessions (- 7,9 M€)
- une diminution du secteur Autres (Résidentiel France) (- 36,8%) qui s'explique par les ventes et la libération d'actifs en vue de leur cession.

À noter que le locataire Accor représente 10% du chiffre d'affaires total.

■ Loyers de l'année 2019 par secteur opérationnel (en M€)



3.2.6.2.2. Charges immobilières

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 | Variation (en milliers d'euros) | Variation (en %) |
|--|----------------|----------------|------------------------------------|---------------------|
| Loyers | 961 320 | 955 891 | 5 428 | 0,6% |
| Charges refacturables | - 129 696 | - 132 840 | 3 144 | - 2,4% |
| Produits de refacturations de charges | 129 696 | 132 840 | - 3 144 | - 2,4% |
| Charges locatives non récupérées | - 37 007 | - 31 945 | - 5 062 | 15,8% |
| Charges sur immeubles | - 30 951 | - 36 915 | 5 965 | - 16,2% |
| Charges nettes des créances irrécouvrables | - 4 550 | - 3 200 | - 1 350 | 42,2% |
| LOYERS NETS | 888 813 | 883 831 | 4 982 | 0,6% |
| Taux charges immobilières | - 7,5% | - 7,5% | | |

- Charges locatives non récupérées : Ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants.
- 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 2019 a été impacté par la faillite du locataire Sequana sur notre immeuble de Bureaux situé à Boulogne (1,6 M€ de créance impayée passée en perte).

3.2.6.2.3. EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office et Résultat des autres activités

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 | Variation (en milliers d'euros) | Variation (en %) |
|---|---------------|---------------|------------------------------------|---------------------|
| Chiffre d'affaires des hôtels en gestion et Flex Office | 243 223 | 257 308 | - 14 085 | - 5,5% |
| Charges d'exploitation des hôtels en gestion et Flex Office | - 168 170 | - 181 477 | 13 307 | - 7,3% |
| EBITDA DES HÔTELS EN GESTION ET FLEX OFFICE | 75 053 | 75 831 | - 778 | - 1,0% |
| Revenus des autres activités | 47 650 | 29 213 | 18 437 | 63,1% |
| Dépenses des autres activités | - 30 825 | - 24 421 | - 6 404 | 26,2% |
| RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS | 16 825 | 4 792 | 12 033 | 251% |

- L'EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office est composé de l'EBITDA des Hôtels exploités (+ 699 M€) et des résultats de Flex Office (+ 5,1 M€). La baisse de l'EBITDA des hôtels en gestion de 6,8 M€ est liée à la cession du Westin de Dresde et à la période de travaux sur Nice Méridien. Cette baisse est compensée par la montée en puissance de l'activité de Flex Office qui progresse de près de 6 M€ par rapport à 2018.
- Le résultat des autres activités augmente de 12,0 M€, principalement sous l'effet de la hausse des résultats de promotion immobilière (+ 6,2 M€) notamment en Allemagne et des résultats de l'activité parkings (+ 5,8 M€). La hausse des résultats de l'activité Parkings s'explique principalement par le transfert de charges locatives (+ 6,4 M€) vers les postes de dotation aux amortissements et charges d'intérêts sur passif locatif, suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 16.

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) | 31/12/2019 | 31/12/2018 | Variation (en milliers d'euros) | Variation (en %) |
|---|------------------|------------------|------------------------------------|---------------------|
| Revenus de gestion et d'administration | 23 018 | 20 042 | 2 976 | 14,8% |
| Frais liés à l'activité | - 5 648 | - 6 140 | 492 | - 8,0% |
| Frais de structure | - 127 409 | - 128 393 | 984 | -0,8% |
| Frais de développement (non immobilisables) | - 1 819 | - 585 | - 1 234 | N/A |
| TOTAL COÛTS DE FONCTIONNEMENTS NETS | - 111 859 | - 115 076 | 3 217 | - 2,8% |

Les coûts de fonctionnement nets sont en baisse de 3,2 M€. Ils bénéficient de la hausse des revenus de gestion de + 3,0 M€, tirés par l'activité de Property Management pour compte de tiers réalisée par la société Revalo en Italie (+ 1,0 M€) et la facturation de commissions d'apporteur d'affaires (+ 3,9 M€).

Les frais de structure intègrent les frais de personnel qui font l'objet d'une note spécifique au § 3.2.7.11.

3.2.6.2.5. Amortissements des biens d'exploitation et variation nette des provisions et autres

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 | Variation (en milliers d'euros) |
|--|------------|------------|------------------------------------|
| Amortissements des biens d'exploitation | - 65 004 | - 60 120 | - 4 884 |
| Variation nette des provisions et autres | 12 830 | 6 277 | 6 553 |

L'augmentation du poste « Amortissements des biens d'exploitation » de 4,9 M€ s'explique principalement par l'impact de l'amortissement des droits d'utilisation relatifs à des immeubles d'exploitation et des autres immobilisations corporelles en application d'IFRS 16 (- 12,7 M€).

Le poste « Variation nette des provisions et autres » inclut le produit de refacturation des baux emphytéotiques aux locataires

(9,2 M€ en 2019 contre 3,7 M€ en 2018) 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 n'est plus présenté sur la ligne charges sur immeubles mais en variation nette des provisions et autres.

3.2.6.3. Résultat des cessions d'actifs

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 | Variation (en milliers d'euros) | Variation (en %) |
|---|--------------|---------------|------------------------------------|---------------------|
| Produits des cessions d'actifs ⁽¹⁾ | 1 257 471 | 1 291 901 | - 34 430 | - 2,7% |
| Valeurs de sortie des actifs cédés ⁽²⁾ | - 1 256 405 | - 1 194 478 | - 61 927 | 5,2% |
| RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS | 1 066 | 97 423 | - 96 357 | - 99% |

(1) Prix de vente nets des frais de cession.

(2) Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2018.

À noter que l'année 2018 présente un résultat de cession significatif (+ 97,4 M€) du fait de la vente d'actifs parisiens utilisés par le groupe (*owner occupied building*) qui n'étaient pas comptabilisés en juste valeur mais au coût amorti.

3.2.6.4. Variation de Juste Valeur des immeubles

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 | Variation (en milliers d'euros) |
|---|------------------|----------------|------------------------------------|
| Bureaux France | 231 040 | 110 643 | 120 397 |
| Bureaux Italie | - 9 617 | - 43 666 | 34 049 |
| Hôtels en Europe | 250 405 | 100 425 | 149 980 |
| Résidentiel Allemagne | 532 702 | 459 215 | 73 487 |
| Autres (dont Résidentiel France) | - 896 | - 5 924 | 5 028 |
| TOTAL VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES | 1 003 634 | 620 693 | 382 941 |

La variation positive de juste valeur des immeubles de + 1 004 M€ est pour moitié liée au patrimoine du secteur Résidentiel Allemagne pour + 533 M€ (essentiellement sur des actifs situés à Berlin), les secteurs Bureaux France et Hôtels en Europe réalisent l'autre moitié.

3.2.6.5. 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 IFRS3 Regroupement d'entreprise, doit être comptabilisé en charge de l'exercice.

Au 31 décembre 2019, le résultat des variations de périmètre de - 22 255 K€ concerne principalement les secteurs Hôtels en Europe pour - 14 955 K€ et Résidentiel Allemagne - 5 685 K€.

3.2.6.6. Coût de l'endettement financier net

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 | Variation (en milliers d'euros) | Variation (en %) |
|--|------------------|------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie | 15 487 | 21 429 | - 5 942 | - 27,7% |
| Charges d'intérêts sur opérations de financements | - 168 143 | - 172 663 | 4 519 | - 2,6% |
| Amortissements réguliers des frais d'émission d'emprunts | - 13 920 | - 14 484 | 564 | - 3,9% |
| Charges nettes sur couverture | - 43 589 | - 36 735 | - 6 853 | 18,7% |
| COÛT DE L'ENDETTEMENT NET | - 210 166 | - 202 453 | - 7 712 | 3,8% |
| Taux moyen de la dette | 1,55% | 1,55% | | |

Hors pénalités et coûts de rachat de dettes à taux fixe (33,2 M€ au 31 décembre 2019 versus 12,2 M€ au 31 décembre 2018), le coût de l'endettement baisse de 13,3 M€, sous l'effet des refinancements et des restructurations de couverture.

3.2.6.7. Résultat financier

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 | Variation (en milliers d'euros) | Variation (en %) |
|---|------------------|------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Coût de l'endettement financier net | - 210 166 | - 202 453 | - 7 712 | 3,8% |
| Charges d'intérêts sur passif locatif | - 13 526 | - 4 594 | - 8 932 | N/A |
| Variations de juste valeur des instruments financiers | - 179 731 | - 41 230 | - 138 501 | |
| Variations de juste valeur des Ornanes | - 16 652 | 25 078 | - 41 730 | |
| Var. de juste valeur des instruments financiers | - 196 383 | - 16 152 | - 180 231 | N/A |
| Charges financières nettes d'actualisation | - 173 | - 656 | 483 | |
| Charges Actualisation des dettes et créances actualisation | - 173 | - 656 | 483 | - 73,6% |
| Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts | - 10 626 | - 11 466 | 840 | - 7,3% |
| Autres | - 20 | 215 | - 235 | - 109,4% |
| Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts | - 10 646 | - 11 251 | 605 | - 5,4% |
| TOTAL DU RÉSULTAT FINANCIER | - 430 894 | - 235 106 | - 195 788 | 83,3% |

La baisse des taux d'intérêts impacte la juste valeur des instruments financiers de près de - 200 M€. Ainsi, le résultat financier est une charge nette de 430,9 M€ en 2019 contre 235,1 M€ en 2018.

3.2.6.8. Impôts exigibles et impôts différés

3.2.6.8.1. 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 quatre 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 deux 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 2019, 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.

Régime fiscal des sociétés italiennes

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 assujéti à l'impôt sur les sociétés immobilières au taux de 20% à compter de 2019.

3.2.6.8.2. Impôts et taux retenus par zone géographique

| (En milliers d'euros) | Impôts exigibles | Impôts différés | Total | Taux d'impôt différé |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| France | - 738 | 9 371 | 8 633 | 25,83% ⁽¹⁾ |
| Italie | - 411 | - 18 314 | - 18 725 | 20,00% ⁽²⁾ |
| Allemagne | - 18 404 | - 107 736 | - 126 140 | 15,83% ⁽³⁾ |
| Belgique | - 1 491 | - 1 415 | - 2 906 | 25,00% ⁽⁴⁾ |
| Luxembourg | 263 | - 5 349 | - 5 086 | 30,00% |
| Royaume-Uni | - 1 896 | 12 789 | 10 893 | 17,00% |
| Pays-Bas | - 1 031 | - 504 | - 1 535 | 22,25% ⁽⁵⁾ |
| Portugal | - 279 | - 1 998 | - 2 277 | 23,00% |
| Espagne | 0 | - 478 | - 478 | 25,00% |
| Irlande | - 8 | 0 | - 8 | 32,00% ⁽⁶⁾ |
| Pologne | 0 | - 6 | - 6 | 9,00% |
| TOTAL | - 23 995 | - 113 640 | - 137 621 | |

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt.

(1) En France, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2019 est de 32,02%. Le taux d'impôt sera à 28,9% en 2020, 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 valeurs 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 2019 est de 29,58% et sera de 25% à compter de l'exercice 2021.

(5) Aux Pays-Bas, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2019 est de 24,3%. Le taux d'impôt sera à 23,9% en 2020 et à 22,25% à compter de l'exercice 2021.

(6) En Irlande, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2019 est de 12,5% pour les activités opérationnelles, 25% pour les sociétés holdings et 32% pour les plus-values de cessions.

Les impôts exigibles liés aux cessions s'élèvent à 9,4 M€, dont 4,4 M€ sur les sociétés Murs et Fonds (portefeuille en Allemagne) et 5,6 M€ sur le secteur Résidentiel Allemagne.

Impact résultat des impôts différés

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 | Variation |
|-----------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Bureaux France | 0 | 0 | 0 |
| Bureaux Italie | - 18 314 | 11 316 | - 29 630 |
| Hôtels en Europe | - 2 200 | - 7 230 | 5 030 |
| Résidentiel Allemagne | - 93 117 | - 94 145 | 1 028 |
| Autres | - 9 | 9 | - 18 |
| TOTAL | - 113 640 | - 90 050 | - 23 590 |

- En Bureaux Italie, la charge d'impôt différé est principalement liée à l'accroissement des valeurs des actifs et aux résultats SIINQ qui deviendront imposables lors de leur distribution à Covivio.
- La charge d'impôts différés des Hôtels en Europe est liée à l'accroissement des valeurs d'expertise du secteur hôtelier à l'étranger (- 11,6 M€) compensée par un produit d'impôts différés lié à l'activité Murs et Fonds (+ 9,4 M€) suite à la baisse des taux d'impôt en France (25,83% contre 28,93%).
- La charge d'impôt différé en Résidentiel Allemagne est principalement liée à l'accroissement des valeurs des actifs.

3.2.6.8.3. 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 | 31/12/2019 |
|--|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------|
| Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence | 529 191 | - 2 733 | 843 691 | 1 370 149 |
| Charges d'impôts effectifs constatées | - 15 803 | 5 453 | - 127 286 | - 137 635 |

La charge d'impôt effectif constaté du secteur d'imposition SIIC/SOCIMI comprend une charge d'impôts différés de 18 314 K€ sur l'Italie.

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 |
|---|----------------------------------|
| Résultat net avant impôt | 1 399 450 |
| Résultat des sociétés mises en équivalence | - 29 301 |
| Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence | 1 370 149 |
| dont sociétés SIIC/SOCIMI | 529 191 |
| dont sociétés soumises à l'impôt | 840 958 |
| Impôt théorique à 32,02% | (a) - 269 299 |
| Effet des différentiels de taux | 111 154 |
| Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires | - 254 |
| Effet des différences permanentes | 37 209 |
| Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA | 5 825 |
| Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA | - 11 786 |
| Total effets fiscaux de l'exercice | (b) 142 148 |
| Impact des contrôles fiscaux et impôts sur exercices antérieurs | (c) 5 321 |
| Charges d'impôts effectifs constatées | (a) + (b) + (c) - 121 830 |
| TAUX EFFECTIF GLOBAL D'IMPÔT | 14,49% |

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 2019, les charges de personnel s'élèvent à 159,3 M€ (contre 149,0 M€ au 31 décembre 2018) selon détail ci-dessous :

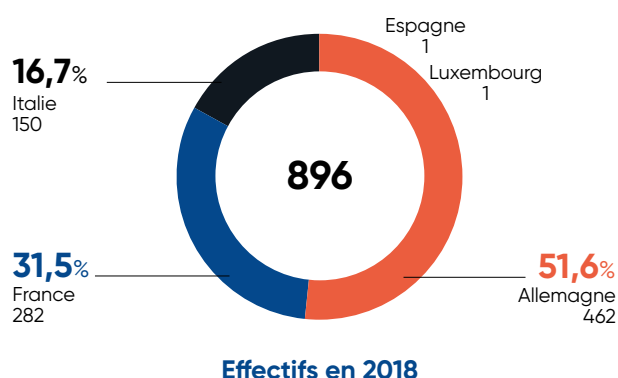
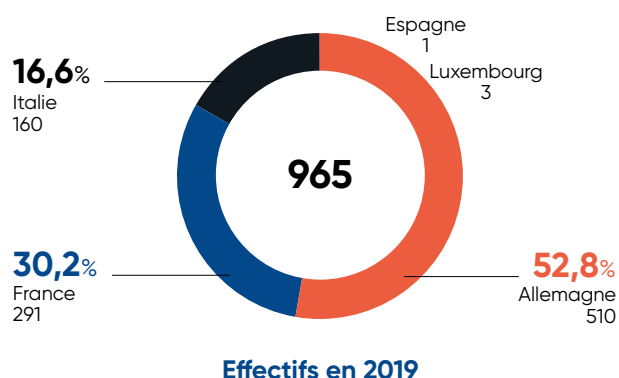
| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|-----------------|-----------------|
| EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office | -56 264 | -59 256 |
| Frais de structure (1) | -82 259 | -78 491 |
| Résultat des cessions d'actifs | -4 127 | -3 617 |
| TOTAL CHARGES DE PERSONNEL DANS L'ETAT DU RÉSULTAT NET | -142 650 | -141 364 |
| Projets de développement | -16 642 | -7 656 |
| TOTAL CHARGES DE PERSONNEL CAPITALISÉES | -16 642 | -7 656 |
| TOTAL CHARGES DE PERSONNEL | -159 292 | -149 020 |

(1) dont charges d'actions gratuites

Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2019 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Murs et Fonds, s'élève à 965 personnes contre 896 personnes au 31 décembre 2018.

■ Effectif par pays en nombre de salariés



L'effectif moyen sur l'année 2019 est de 937 salariés.

L'effectif moyen des sociétés en Murs et Fonds sur l'exercice est de 1 481 personnes. La hausse par rapport au 31 décembre 2018 (1 467 salariés) s'explique principalement par l'acquisition d'un hôtel à Dublin compensée par la cession du Westin de Dresde le 29 mars 2019.

3.2.7.1.2. Descriptif des paiements fondés en actions

Au cours de l'année 2019, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

| | Salariés – sans condition de performance | Mandataires sociaux – avec condition de performance – scénario de performance | Mandataires sociaux – avec condition de performance – objectif interne à Covivio |
|---|--|--|---|
| Plan du 20 février 2019 | | | |
| Date d'attribution | 20/02/2019 | 20/02/2019 | 20/02/2019 |
| Nombre d'actions attribuées | 14 708 | 13 750 | 13 750 |
| Cours de l'action à la date d'attribution | 87,80 € | 87,80 € | 87,80 € |
| Période d'exercice des droits | 3 ans | 3 ans | 3 ans |
| Coût de privation des dividendes | - 14,18 € | - 14,18 € | - 14,18 € |
| Valeur actuarielle de l'action nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition | 73,62 € | 73,62 € | 73,62 € |
| Décote liée au turnover : | | | |
| Soit en nombre d'actions | 1 759 | 1 644 | 1 644 |
| Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution | 12% | 12% | 12% |
| Valeur de l'avantage par action | 63,12 € | 48,84 € | 47,34 € |
| | | | |
| | Plan collectif – Collaborateurs et Dirigeants sans condition de performance – France & Espagne | Plan collectif – Collaborateurs et Dirigeants sans condition de performance – Italie | Plan collectif – Collaborateurs et Dirigeants sans condition de performance – Allemagne |
| Plan du 21 novembre 2019 | | | |
| Date d'attribution | 21/11/2019 | 21/11/2019 | 21/11/2019 |
| Nombre d'actions attribuées | 46 685 | 6 500 | 17 745 |
| Cours de l'action à la date d'attribution | 101,70 € | 101,70 € | 101,70 € |
| Période d'exercice des droits | 3 ans | 3 ans | 3 ans |
| Coût de privation des dividendes | - 14,42 € | - 14,42 € | - 14,42 € |
| Valeur actuarielle de l'action nette de la non-perception des dividendes pendant la période d'acquisition | 87,28 € | 87,28 € | 87,28 € |
| Décote liée au turnover : | | | |
| Soit en nombre d'actions | 7 839 | 1 091 | 2 979 |
| Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution | 17% | 17% | 17% |
| Valeur de l'avantage par action | 70,20 € | 70,20 € | 70,20 € |

Au cours de l'année 2019, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 113 138 actions (solde identique au 31 décembre 2019 – Pas d'annulation suite au 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 2019 est de 8 129 K€ et la cotisation de la charge URSSAF associée a été estimée à 1 572 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 2015 pour 15 K€, 2016 pour 1 198 K€, 2017 pour 2 752 K€, 2018 pour 3 242 K€ et 2019 pour 922 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 milliers d'euros) | 746 987 |
| Intérêts des Ornane | 1 750 |
| Variation de juste valeur des Ornane | 4 173 |
| PART DU GROUPE APRÈS CONVERSION DE L'ORNANE (en milliers d'euros) | 752 910 |
| Nombre d'action moyen non dilué | 85 236 197 |
| Impact dilution actions gratuites ⁽¹⁾ | 454 604 |
| Nombre d'actions gratuites ⁽¹⁾ | 454 604 |
| Nombre d'action moyen dilué des actions gratuites | 85 690 801 |
| Impact dilution conversion de l'Ornane Italie 2021 | 1 783 647 |
| Conversion de l'Ornane | 1 783 647 |
| Nombre d'action moyen dilué après conversion des Ornane | 87 474 448 |
| RÉSULTAT NET PAR ACTION NON DILUÉ (en euros) | 8,76 |
| Impact dilution – Actions gratuites (en euros) | -0,05 |
| Résultat par action dilué des actions gratuites (en euros) | 8,72 |
| RÉSULTAT PAR ACTION DILUÉ DES ACTIONS GRATUITES ET DE L'ORNANE (en euros) | 8,61 |

(1) Le nombre d'actions en cours d'acquisition se ventile selon les plans suivants :

| | |
|-----------|---------|
| Plan 2016 | 45 000 |
| Plan 2017 | 97 733 |
| Plan 2018 | 198 733 |
| Plan 2019 | 113 138 |
| Total | 454 604 |

Conformément à la norme IAS 33 § 49 « résultat par action », l'impact de la dilution lié à la conversion au 1^{er} janvier 2019 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 millions d'euros) | Échéance | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|-----------|----------------|----------------|
| Engagements liés au périmètre du groupe | | 574,1 | 80,0 |
| Engagements de prise de participations ⁽¹⁾ | | 573,3 | 78,2 |
| Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques | | 0,0 | 0,0 |
| Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations – Garanties de passif ⁽²⁾ | 2020 | 0,8 | 1,8 |
| Engagements liés au financement | | 5 911,8 | 6 470,9 |
| Garanties financières données (CRD des dettes gagées) | | 5 911,8 | 6 470,9 |
| Engagements liés aux activités opérationnelles | | 1 710,4 | 1 273,5 |
| Engagements donnés liés au développement de l'activité | | 1129,3 | 466,6 |
| Travaux restant à engager immeubles en développement ⁽³⁾ | | 994,0 | 434,7 |
| Engagement d'acquisition | | 5,0 | 0,0 |
| Cautions bancaires et autres garanties données | | 130,3 | 31,9 |
| Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation | | 256,7 | 248,0 |
| Travaux restant à engager immeubles de placement et d'exploitation ⁽⁴⁾ | | 230,9 | 166,2 |
| Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser" | 2037-2051 | 25,8 | 81,8 |
| Engagements liés aux cessions d'actifs | | 324,3 | 558,8 |
| Promesses de ventes d'actifs données | | 324,3 | 558,8 |

(1) Engagements de prise de participation sous déduction du dépôt versé pour 27 M€ (cf. § 3.3.9 Événements postérieurs à la clôture).

(2) Covivio a délivré des garanties de passif dans le cadre de cession des actifs Logistique pour un montant de 0,8 M€ à échéance 2020.

(3) 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 restant à engager | Date de livraison |
|-----------------------------------|--|--------------------------------------|--|-------------------|
| Levallois Alis | 64,6 | 3,9 | 60,7 | 2022 |
| DS Campus extension | 126,8 | 0,4 | 126,3 | 2022 |
| N2 Batignolles | 89,7 | 11,2 | 78,6 | 2022 |
| Lyon Silex 2 ^e tranche | 135,3 | 68,0 | 67,2 | 2021 |
| Montrouge Flow | 89,8 | 42,4 | 47,4 | 2020 |
| Paris So Pop | 118,4 | 5,4 | 113,0 | 2021 |
| Chatillon Iro | 138,8 | 93,2 | 45,6 | 2020 |
| Meudon Opale | 129,3 | 14,0 | 115,3 | 2020-2021 |
| Montpellier Orange | 45,1 | 8,6 | 36,5 | 2021 |
| Montpellier Rie | 19,1 | 5,1 | 14,0 | 2021 |
| Meudon Ducasse | 19,5 | 11,5 | 8,0 | 2020 |
| Total Bureaux France | 976,4 | 263,7 | 712,7 | |
| Milan, via Schievano | 65,2 | 45,3 | 19,9 | 2020 |
| Milan, piazza Duca d'Aosta | 4,3 | 3,0 | 1,3 | 2020 |
| Milan, Symbiosis area | 224,7 | 15,0 | 209,7 | 2020-2022 |
| Turin, Corso Ferrucci | 31,7 | 20,4 | 11,3 | 2020 |
| Milan, via Unione / via Torino | 7,4 | 0,0 | 7,4 | 2021 |
| Via Santander / via Schievano | 30,8 | 0,1 | 30,6 | 2022 |
| Total Bureaux Italie | 364,2 | 83,9 | 280,3 | |
| B&B Lyon Bagnolet | 7,8 | 6,7 | 1,1 | 2 020 |
| Total Hôtels en Europe | 7,8 | 6,7 | 1,1 | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 1 348,4 | 354,3 | 994,0 | |

(4) Engagements relatifs aux travaux des immeubles de placement et d'exploitation.

| (En millions d'euros) | Montant des budgets de travaux signés | Montant des travaux comptabilisés | Montant des travaux restant à engager | Échéance |
|---|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------|
| Engagements de travaux sur prise à bail ou renouvellement de bail | 32,6 | 28,1 | 4,5 | |
| Travaux de modernisation des ascenseurs | 11,0 | 8,7 | 2,3 | 2020 |
| Jean Goujon | 45,1 | 11,1 | 34,0 | 2021 |
| Paris Gobelins | 22,5 | 6,6 | 15,9 | 2020 |
| Total Bureaux France | 111,2 | 54,4 | 56,8 | |
| Travaux sur immeubles de placement | 6,5 | 3,2 | 3,3 | 2020 |
| Milan, via Dante (Flex Office) | 12,3 | 7,3 | 5,0 | 2020 |
| Milan, Corso Italia | 24,2 | 0,0 | 24,2 | 2022 |
| Total Bureaux Italie | 43,0 | 10,5 | 32,5 | |
| Hôtels Accor | 10,3 | 6,9 | 3,4 | 2020 |
| Hotels B&B | 57,5 | 56,4 | 1,1 | 2020 |
| Total Hôtels en Europe | 67,8 | 63,3 | 4,4 | |
| Projets de logements (essentiellement à Berlin) | 210,9 | 41,2 | 169,7 | 2020-2022 |
| Total Résidentiel Allemagne | 210,9 | 41,2 | 169,7 | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 389,8 | 158,9 | 230,9 | |

Autres engagements donnés liés au périmètre du groupe

Autres engagements :

- conformément à son statut de SIIC, le groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 3.2.6.7.1
- 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) 454 604 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 millions d'euros) | Échéance | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|----------|--------------|--------------|
| 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 | | 154,4 | 181,2 |
| Garanties financières données | | 154,4 | 181,2 |
| Engagements liés aux activités opérationnelles | | 14,1 | 27,2 |
| Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats « own use ») | | 0,0 | 0,0 |
| Engagements donnés liés au développement de l'activité | | 14,1 | 25,9 |
| Travaux restant à engager immeubles en développement ⁽¹⁾ | | 14,1 | 25,9 |
| Cautions bancaires et autres garanties données | | 0,0 | 0,0 |
| Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation | | 0,0 | 1,3 |
| Travaux restant à engager immeubles de placement | | 0,0 | 1,3 |
| Levée d'option de crédit-bail | | 0,0 | 0,0 |

(1) 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 restant à engager | Date de livraison |
|-----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Belaïa | 30,0 | 15,8 | 14,1 | 2020 |
| Total Bureaux France | 30,0 | 15,8 | 14,1 | |
| TOTAL GÉNÉRAL | 30,0 | 15,8 | 14,1 | |

3.2.7.3.2. Engagements reçus
Sociétés consolidées en intégration globale

| Engagements hors bilan reçus (En millions d'euros) | Échéance | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------|----------------|----------------|
| Engagements liés au périmètre du groupe | | 0,0 | 2,0 |
| Autres | | 0,0 | 2,0 |
| Engagements liés au financement | | 1 517,3 | 1 973,4 |
| Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées) | | 1 517,3 | 1 973,4 |
| Engagements liés aux activités opérationnelles | | 5 951,7 | 5 541,7 |
| Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » ⁽¹⁾ | | 3 713,4 | 4 003,6 |
| Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues | | 684,8 | 369,9 |
| Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité | 2 020 | 4,3 | 8,5 |
| Promesses de vente d'actifs reçues | | 324,3 | 558,8 |
| Travaux restant à engager (immobilisations) = (3) + (4) engagements donnés | | 1 224,9 | 600,9 |

(1) Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » :

| (En milliers d'euros) | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Total |
|-----------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| à moins d'1 an | 202,9 | 5,5 | 172,0 | 380,4 |
| entre 1 à 5 ans | 584,6 | 33,9 | 807,0 | 1 425,5 |
| à plus 5 ans | 159,3 | 35,2 | 1 712,9 | 1 907,4 |
| TOTAL | 946,8 | 74,6 | 2 692,0 | 3 713,4 |

Il s'agit des paiements minimum 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 millions d'euros) | Échéance | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------|-------------|-------------|
| Engagements liés au périmètre du groupe | | 0,0 | 0,0 |
| Engagements reçus des opérations spécifiques | | 0,0 | 0,0 |
| Engagements liés au financement | | 8,8 | 0,0 |
| Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7 | | 0,0 | 0,0 |
| Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées) | | 8,8 | 0,0 |
| Engagements liés aux activités opérationnelles | | 54,5 | 36,7 |
| Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues | | 40,4 | 9,5 |
| Travaux restant à engager (immobilisations) = (1) + (2) engagements donnés | | 14,1 | 27,2 |

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 2018.

Hôtels en Europe

| Typologie des baux | Hôtels AccorHotels | Sunparks | Club Med |
|---|---|---|---|
| Conditions d'options de renouvellement ou d'achat | Proposition de renouvellement 18 mois avant l'échéance du bail. Le locataire a six mois pour donner une réponse sur l'acceptation ou non du renouvellement. | Proposition de renouvellement 15 mois avant l'échéance du bail pour une durée de 10 ans | Proposition de renouvellement neuf mois avant l'expiration de la durée de validité. Le renouvellement sera aux mêmes clauses et conditions que le bail actuel - 15 ans dont huit ans fermes et irrévocables |
| Clauses d'indexation | En fonction du CA de l'Hôtel | En fonction de la variation de l'indice santé publié au Moniteur Belge | En fonction de la valeur de l'indice Eurostat CPI |
| Durée | 12 ans fermes | 15 ans fermes | 15 ans fermes |

| Typologie des baux | Restaurants Courtepaille | Jardiland |
|---|---|--|
| Conditions d'options de renouvellement ou d'achat | Renouvellement à l'expiration du bail aux mêmes conditions et charges que le bail initial | Renouvellement pour une durée de neuf ans. Pour le 1 ^{er} renouvellement, le preneur s'engage pour une durée ferme et incompressible de six ans. À compter du second renouvellement, faculté au preneur de donner congé après chaque période triennale. |
| 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) |
| Durée | Baux au format 3-6-9 ans | Baux au format 6-12 ans, 6-9-12 ans ou 12 ans fermes |

| Typologie des baux | Hôtels B&B France | Hôtels B&B Allemagne | Hôtels B&B Espagne |
|---|--|---|---|
| Conditions d'options de renouvellement ou d'achat | Renouvelable deux fois pour 12 ans, puis une fois pour 9 ans (avec possibilité de sortie tous les trois ans) | Deux options de renouvellement pour cinq années aux mêmes conditions et charges | Renouvelable 2 fois 15 ans à la demande du locataire |
| Clauses d'indexation | En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) | En fonction de la variation de l'indice des prix à la consommation en Allemagne (VPI) | 100% du CPI Espagnol |
| Durée | 12 ans fermes | 20 ans fermes | 15 ans fermes |
| Typologie des baux | Hôtel NH | Hôtels Motel One | Hôtels B&B Allemagne 2 |
| Conditions d'options de renouvellement ou d'achat | Renouvellement à l'expiration du bail Quatre options de renouvellement pour 10 ans | Deux options de renouvellement pour cinq années aux mêmes conditions et charges | Deux extensions possibles de cinq ans, à la main du preneur |
| 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 prix à la consommation en Allemagne (VPI) | 100% du CPI allemand |
| Durée | 20 ans fermes | 20 ans fermes | 20 ans fermes |
| Typologie des baux | Hôtels B&B Allemagne 3 | Hôtels au Royaume-Uni | Hôtels B&B Pologne |
| Conditions d'options de renouvellement ou d'achat | Deux extensions possibles de cinq ans, à la main du preneur | Pas d'option de renouvellement ou d'achat | Pas d'option de renouvellement ou d'achat |
| Clauses d'indexation | 100% du CPI allemand | 100% du CPI anglais | 100% du CPI polonais |
| Durée | 20 ans fermes | 25 ans fermes | 15 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 | En fonction du CPI Espagnol | En fonction du CPI Espagnol – Variable en fonction du CA |
| Durée | 45 ans fermes | 20 ans fermes | 12 ans fermes |

La durée résiduelle ferme des baux des Hôtels en Europe s'établit à 13,7 années contre 13,4 années au 31 décembre 2018.

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 K€)

| Partenaires | Qualité du partenaire | Résultat d'exploitation | Résultat financier | Bilan | Commentaires |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------|--------|---|
| Cœur d'Orly | Sociétés MEE | 657 | 0 | 554 | Suivi des projets et investissements, Prêts, Honoraires Asset et Property |
| Euromed | Sociétés MEE | 539 | 0 | 28 596 | Prêts, Honoraires Asset et Property |
| Lénovilla | Sociétés MEE | 353 | 0 | 24 763 | Prêts, Honoraires Asset et Property |
| SCI Factor E et SCI Orianz | Sociétés MEE | 105 | 248 | 17 268 | Prêts, Honoraires Asset et Property |

3.2.7.5. Rémunération des dirigeants de Covivio

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|--------------|--------------|
| Dirigeants | | |
| Avantages à court terme (fixe/variable) | 3 171 | 2 611 |
| Avantages postérieurs à l'emploi | | |
| Avantages à long terme | | |
| Avantages en nature | 101 | 99 |
| Indemnités de rupture de contrat de travail | | |
| TOTAL | 3 272 | 2 710 |
| Administrateurs | | |
| JETONS DE PRÉSENCE | 512 | 596 |

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 2019, 42 208 actions gratuites (dont 27 500 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2022.

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 | | % | |
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés | 1 284 | 1 223 | 44% | 43% | 1 557 | 1 512 | 53% | 53% | 103 | 93 | 3% | 3% |
| Émetteur | 325 | 312 | 47% | 50% | 360 | 312 | 53% | 50% | | | | |
| Filiales intégrées globalement | 882 | 905 | 45% | 46% | 1 027 | 1 045 | 52% | 54% | 70 | 69 | 4% | 3% |
| Filiales mises en équivalence | 77 | 7 | 28% | 4% | 170 | 155 | 61% | 83% | 33 | 24 | 12% | 13% |
| Services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾ | 69 | 111 | 23% | 12% | 233 | 852 | 77% | 88% | 91 | 0 | | |
| Émetteur | 20 | 5 | 20% | 7% | 81 | 65 | 80% | 93% | | | | |
| Filiales intégrées globalement | 49 | 106 | 17% | 12% | 152 | 786 | 52% | 88% | 91 | | | |
| Filiales mises en équivalence | 0 | 0 | N/A | N/A | 0 | 0 | N/A | N/A | | | | |
| TOTAL | 1 353 | 1 334 | 41% | 35% | 1 790 | 2 363 | 54% | 62% | 194 | 93 | 6% | 2% |

(1) Les services autres que la certification des comptes réalisés au titre de l'exercice 2019 concernent le RSE (133 K€) et les autres opérations (260 K€).

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
- 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.

3.2.8.2. Immobilisations incorporelles

| 2018 (En milliers d'euros) | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Autres (y compris Résidentiel France) | Total |
|---|-------------------|----------------|---------------------|--------------------------|--|----------------|
| Immobilisations incorporelles et goodwill | 2 034 | 2 940 | 146 444 | 1 952 | 18 832 | 172 203 |
| NET | 2 034 | 2 940 | 146 444 | 1 952 | 18 832 | 172 203 |

| 2019 (En milliers d'euros) | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Autres (y compris Résidentiel France) | Total |
|---|-------------------|----------------|---------------------|--------------------------|--|----------------|
| Immobilisations incorporelles et goodwill | 2 954 | 2 496 | 142 517 | 824 | 17 966 | 166 758 |
| NET | 2 954 | 2 496 | 142 517 | 824 | 17 966 | 166 758 |

La colonne « Autres » intègre les immobilisations détenues en concession (Délégations de Service Public) des sociétés de Parkings restantes.

3.2.8.3. Immobilisations corporelles

| 2018 (En milliers d'euros) | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Autres (y compris Résidentiel France) | Total |
|-------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|--------------------------|--|------------------|
| Immeubles d'exploitation | 146 468 | 17 452 | 1 011 948 | 5 412 | 0 | 1 181 280 |
| Autres Immobilisations | 3 166 | 1 320 | 23 914 | 6 888 | 155 | 35 443 |
| Immobilisations en cours | 8 456 | 5 625 | 4 710 | 6 161 | 0 | 24 952 |
| NET | 158 090 | 24 397 | 1 040 572 | 18 461 | 155 | 1 241 675 |

| 2019 (En milliers d'euros) | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Autres (y compris Résidentiel France) | Total |
|-------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|--------------------------|--|------------------|
| Immeubles d'exploitation | 282 238 | 69 797 | 1 022 570 | 5 187 | 29 915 | 1 409 707 |
| Autres Immobilisations | 4 899 | 1 441 | 24 296 | 10 993 | 226 | 41 855 |
| Immobilisations en cours | 17 692 | 1 299 | 2 951 | 15 938 | 0 | 37 880 |
| NET | 304 829 | 72 537 | 1 049 817 | 32 118 | 30 141 | 1 489 442 |

L'augmentation du secteur Autres (+ 30 M€) correspond essentiellement à l'impact de la 1^{re} application d'IFRS 16 (30 M€ net des amortissements de la période).

L'augmentation du secteur Hôtels en Europe (+ 9,2 M€) intègre l'impact de la 1^{re} application d'IFRS 16 (+ 27,5 M€ net des amortissements de la période), la cession de l'actif Westin Dresde (- 38,9 M€), le transfert de l'actif Nice Méridien du secteur Bureaux France (+ 32,2 M€), le transfert du terrain Alexanderplatz en immeuble en développement (- 46,7 M€) et l'acquisition de l'hôtel Hilton à Dublin (+ 53,8 M€), sous déduction des dotations aux amortissements de la période.

La variation des immobilisations en cours en Bureaux Italie (+ 48,1 M€) est liée principalement au transfert de l'immeuble en développement Milan, via Dante en immeuble d'exploitation (activité Flex Office pour 50,3 M€).

L'augmentation des Bureaux France (+ 146,7 M€) est liée principalement au reclassement et aux travaux du futur siège social de Covivio en immeuble d'exploitation (+ 140,6 M€), au reclassement de l'actif Paris Gobelins en immeuble d'exploitation (Flex Office) pour + 40,5 M€ et au reclassement de l'actif Nice Méridien en Hôtels en Europe (- 32,2 M€).

3.2.8.4. Immeubles de placement/immeubles destinés à être cédés

| 2018 (En milliers d'euros) | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Autres (y compris Résidentiel France) | Total |
|-------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|--------------------------|--|-------------------|
| Immeubles de placement | 5 411 745 | 3 602 273 | 4 532 777 | 5 722 956 | 0 | 19 269 751 |
| Actifs destinés à la vente | 35 392 | 43 | 288 072 | 29 664 | 205 677 | 558 848 |
| Immeubles en développement | 373 752 | 380 502 | 115 333 | 0 | 0 | 869 587 |
| TOTAL | 5 820 889 | 3 982 818 | 4 936 182 | 5 752 620 | 205 677 | 20 698 186 |

| 2019 (En milliers d'euros) | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Autres (y compris Résidentiel France) | Total |
|-------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|--------------------------|--|-------------------|
| Immeubles de placement | 4 984 139 | 3 179 865 | 4 921 894 | 6 418 408 | 0 | 19 504 306 |
| Actifs destinés à la vente | 55 029 | 100 205 | 132 638 | 10 516 | 25 904 | 324 292 |
| Immeubles en développement | 868 320 | 379 269 | 9 930 | 76 057 | 0 | 1 333 576 |
| TOTAL | 5 907 488 | 3 659 339 | 5 064 462 | 6 504 981 | 25 904 | 21 162 174 |

Dans les Bureaux France, la variation des immeubles de placement (4 984 M€ en 2019 contre 5 412 M€ en 2018) s'explique par le reclassement en actifs destinés à être cédés (- 277,2 M€), le transfert en immeuble en développement de deux nouveaux projets (- 128,6 M€), le reclassement du futur siège parisien rue Jean Goujon en immeuble d'exploitation (- 134,3 M€), le reclassement de l'actif Paris Gobelins en immeuble d'exploitation (- 26,8 M€), le transfert de l'actif Nice Méridien en Hôtels en Europe (- 11,6 M€), les livraisons d'actifs en développement (+ 73,9 M€ : Lezennes Hélios et Bordeaux Cité du Numérique), la variation de juste valeur (+ 26,2 M€) et les travaux de la période (+ 54,6 M€).

Dans les Bureaux Italie, la variation des immeubles de placement de (- 422,4 M€) est principalement liée au reclassement en actifs destinés à être cédés (- 116,1 M€), aux cessions (- 362,8 M€), à l'acquisition de l'immeuble Palazzo Orlando (+ 13,1 M€), à la variation de juste valeur (- 9,8 M€), au lancement de deux nouveaux projets en développement (- 40,3 M€), à la livraison d'un actif en développement (+ 65,4 M€ : Principe Amedeo) et aux travaux (+ 26,8 M€).

Le total des immeubles de placement progresse nettement en Résidentiel Allemagne (+ 695,5 M€), principalement sous l'effet des variations de valeurs des actifs (+ 514 M€), des acquisitions nettes des cessions de sociétés porteuses d'actifs (+ 111,3 M€), des travaux (+ 110,3 M€), du reclassement en actifs destinés à la vente (- 30,9 M€) et des acquisitions d'actifs (+ 5,8 M€).

La progression des immeubles de placement des Hôtels en Europe de (+ 389,1 M€) est liée principalement à la variation de juste valeur des actifs (+ 196 M€), à la livraison de quatre projets en développement (+ 138,9 M€), aux investissements au Royaume-Uni (+ 88,7 M€) et à Amsterdam (+ 12,5 M€) et aux acquisitions d'immeubles en Pologne (+ 23,5 M€). Elle correspond également aux variations de change (+ 55,3 M€), aux droits d'utilisation sur les baux emphytéotiques au Royaume-Uni (+ 12,6 M€) et sur les immeubles (+ 15,7 M€), au transfert de l'actif Mercure Nice provenant des Bureaux France (+ 11,6 M€), aux travaux (+ 20,5 M€) et à l'effet du reclassement en actifs destinés à être cédés (- 192,4 M€).

3.2.8.5. Immobilisations financières

| 2018 (En milliers d'euros) | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Autres (y compris Résidentiel France) | Total |
|--|-------------------|-------------------|------------------|--------------------------|--|----------------|
| Prêts | 89 197 | 95 | 11 488 | 8 | 239 | 101 027 |
| Autres actifs financiers | 651 | 5 915 | 27 735 | 10 300 | 4 | 44 605 |
| Créances sur actifs financiers | 0 | 6 727 | 0 | 488 | 0 | 7 215 |
| Sous-total actifs financiers non courants | 89 848 | 12 737 | 39 223 | 10 796 | 243 | 152 847 |
| Participation dans les entreprises associées | 148 658 | 17 191 | 83 896 | 0 | 0 | 249 746 |
| TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | 238 506 | 29 928 | 123 120 | 10 796 | 243 | 402 593 |

| 2019 (En milliers d'euros) | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Autres (y compris Résidentiel France) | Total |
|--|-------------------|-------------------|------------------|--------------------------|--|----------------|
| Prêts | 64 678 | 0 | 65 791 | 10 | 93 | 130 572 |
| Autres actifs financiers | 652 | 5 610 | 27 200 | 8 928 | 1 714 | 44 104 |
| Créances sur actifs financiers | 0 | 83 824 | 58 | 501 | 0 | 84 383 |
| Sous-total actifs financiers non courants | 65 330 | 89 434 | 93 050 | 9 439 | 1 807 | 259 060 |
| Participation dans les entreprises associées | 153 905 | 13 879 | 206 531 | 0 | 0 | 374 316 |
| TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | 219 235 | 103 313 | 299 581 | 9 439 | 1 807 | 633 375 |

La diminution des immobilisations financières en Bureaux France s'explique par le transfert du prêt accordé à la société Lenovilla en prêt à CT (- 20 M€), l'augmentation de capital d'Euromed (+ 5 M€), l'affectation du résultat 2018 des sociétés mises en équivalences (- 11,1 M€) et les résultats des sociétés mises en équivalence (+ 11,3 M€).

Les immobilisations financières du secteur Bureaux Italie augmentent sous l'effet d'une hausse des créances sur cessions (+ 78,2 M€ : cession Galleria del Corso pour 30 M€ à échéance 2021 et Chronos pour 48,2 M€ à échéance décembre 2022).

L'augmentation des immobilisations financières des Hôtels en Europe s'explique principalement par la hausse des titres mis en équivalence (+ 106,1 M€) et des prêts (+ 53,7 M€) suite à l'acquisition de sociétés porteuses d'actifs en France et en Belgique (34 hôtels B&B), le versement d'un *deposit* (+ 27 M€) pour une acquisition en cours (confère § 3.2.9. « Événements postérieurs à la clôture »), la diminution du capital souscrit et non appelé de la société Foncière Développement Tourisme (- 20 M€) suite à l'acquisition de la totalité des parts.

3.2.8.6. Stocks et en-cours

| 2018 (En milliers d'euros) | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Autres (y compris Résidentiel France) | Total |
|-------------------------------|----------------|----------------|------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------|
| Stocks et en-cours | 16 091 | 19 853 | 2 236 | 57 036 | 595 | 95 811 |
| TOTAL | 16 091 | 19 853 | 2 236 | 57 036 | 595 | 95 811 |

| 2019 (En milliers d'euros) | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Autres (y compris Résidentiel France) | Total |
|-------------------------------|----------------|----------------|------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------|
| Stocks et en-cours | 20 657 | 60 860 | 2 261 | 148 249 | 521 | 232 548 |
| TOTAL | 20 657 | 60 860 | 2 261 | 148 249 | 521 | 232 548 |

La variation en Bureaux France (+ 4,6 M€) s'explique par les travaux sur les actifs de promotion logement.

L'augmentation des stocks en Bureaux Italie est liée principalement à l'acquisition d'actifs en marchands de biens à Rome (+ 11,6 M€) et au transfert d'actif en développement à l'activité de promotion immobilière (SNAM + 32,5 M€).

L'augmentation des stocks en Résidentiel Allemagne est liée à l'acquisition d'actifs dont un programme de redéveloppement pour ventes (+ 65,9 M€ y compris travaux) et un programme de promotion Bureaux (+ 17,6 M€).

3.2.8.7. Contribution aux capitaux propres

| 2018 (En milliers d'euros) | Bureaux France et Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Autres (y compris Résidentiel France) | Total |
|--|--------------------------|------------------|-----------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Capitaux propres part du groupe avant élimination titres | 6 613 649 | 1 289 993 | 1 769 429 | 1 361 082 | 11 034 153 |
| Élimination des titres | 0 | - 1 070 401 | - 1 025 966 | - 1 376 340 | - 3 472 707 |
| Capitaux propres part du groupe | 6 613 649 | 219 592 | 743 463 | - 15 258 | 7 561 446 |
| Intérêts non contrôlants | 739 208 | 2 022 120 | 1 033 493 | 2 148 | 3 796 969 |
| CAPITAUX PROPRES | 7 352 857 | 2 241 712 | 1 776 956 | - 13 110 | 11 358 414 |

| 2019 (En milliers d'euros) | Bureaux France et Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Autres (y compris Résidentiel France) | Total |
|--|--------------------------|------------------|-----------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Capitaux propres part du groupe avant élimination titres | 7 136 710 | 1 422 443 | 2 056 419 | 1 089 534 | 11 705 106 |
| Élimination des titres | 0 | - 1 110 485 | - 1 025 967 | - 1 271 009 | - 3 407 461 |
| Capitaux propres part du groupe | 7 136 710 | 311 958 | 1 030 452 | - 181 475 | 8 297 645 |
| Intérêts non contrôlants | 801 736 | 2 070 514 | 1 186 215 | 2 233 | 4 060 698 |
| CAPITAUX PROPRES | 7 938 446 | 2 382 472 | 2 216 667 | - 179 242 | 12 358 343 |

En Bureaux France, les intérêts non contrôlant 2019 incluent 373,6 M€ d'intérêts non contrôlant pour l'établissement italien contre 385,3 M€ au 31 décembre 2018.

3.2.8.8. Passifs financiers

| 2018 (En milliers d'euros) | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Autres (y compris Résidentiel France) | Total |
|------------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|--------------------------|--|-------------------|
| Total emprunts LT portant intérêts | 2 597 822 | 1 902 802 | 2 568 075 | 2 147 925 | 0 | 9 216 624 |
| Total emprunts CT portant intérêts | 1 442 011 | 26 702 | 256 590 | 117 793 | 7 | 1 843 103 |
| TOTAL EMPRUNTS LT & CT | 4 039 833 | 1 929 504 | 2 824 665 | 2 265 718 | 7 | 11 059 727 |

| 2019 (En milliers d'euros) | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel 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 | 9 071 820 |
| Total emprunts CT portant intérêts | 1 675 299 | 25 825 | 49 051 | 65 563 | 8 | 1 815 746 |
| TOTAL EMPRUNTS LT & CT | 4 328 326 | 1 572 672 | 2 582 816 | 2 403 744 | 8 | 10 887 566 |

3.2.8.9. Instruments dérivés

| 2018 (En milliers d'euros) | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Autres (y compris Résidentiel France) | Total |
|------------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|--------------------------|--|----------------|
| Dérivés actifs | 19 174 | 3 871 | 14 432 | 9 475 | 0 | 46 952 |
| Dérivés passifs | 159 001 | 6 064 | 45 181 | 24 751 | 0 | 234 997 |
| INSTRUMENTS FINANCIERS NETS | 139 827 | 2 193 | 30 749 | 15 276 | 0 | 188 045 |

| 2019 (En milliers d'euros) | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Autres (y compris Résidentiel France) | Total |
|------------------------------------|-------------------|----------------|---------------------|--------------------------|--|----------------|
| Dérivés actifs | 52 519 | 4 | 16 849 | 8 114 | 0 | 77 486 |
| Dérivés passifs | 193 742 | 24 285 | 105 875 | 41 939 | 0 | 365 842 |
| INSTRUMENTS FINANCIERS NETS | 141 224 | 24 281 | 89 026 | 33 825 | 0 | 288 356 |

3.2.8.10. 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.

| 2018 (En milliers d'euros) | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Autres (yc Résidentiel France) | Intercos Inter-Secteur | 31/12/2018 |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------|
| Loyers | 273 539 | 205 760 | 229 921 | 241 162 | 7 935 | - 2 426 | 955 891 |
| Charges locatives non récupérées | - 8 459 | - 17 381 | - 2 434 | - 1 844 | - 1 840 | 13 | - 31 945 |
| Charges sur immeubles | - 7 833 | - 14 820 | - 3 650 | - 18 110 | - 1 211 | 8 709 | - 36 915 |
| Charges nettes des créances irrécouvrables | - 23 | - 1 314 | - 42 | - 1 816 | - 5 | 0 | - 3 200 |
| Loyers nets | 257 224 | 172 245 | 223 795 | 219 392 | 4 879 | 6 296 | 883 831 |
| Chiffre d'affaires des hôtels en gestion & Flex Office | 3 819 | 0 | 253 489 | 0 | 0 | 0 | 257 308 |
| Charges d'exploitation des hôtels en gestion & Flex Office | - 4 712 | 0 | - 176 765 | 0 | 0 | 0 | - 181 477 |
| EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office | - 893 | 0 | 76 724 | 0 | 0 | 0 | 75 831 |
| Résultat des autres activités | - 33 | - 1 | 13 | 660 | 4 166 | - 13 | 4 792 |
| Revenus de gestion et d'administration | 14 849 | 4 759 | 8 310 | 5 959 | 9 617 | - 23 452 | 20 042 |
| Frais liés à l'activité | - 2 218 | - 884 | - 7 054 | - 1 300 | - 224 | 5 540 | - 6 140 |
| Frais de structure ⁽¹⁾ | - 37 792 | - 24 744 | - 21 092 | - 41 717 | - 14 687 | 11 639 | - 128 393 |
| Frais de développement (non immobilisables) | 13 | 0 | - 92 | - 415 | - 92 | 1 | - 585 |
| Coûts de fonctionnement nets | - 25 148 | - 20 869 | - 19 928 | - 37 473 | - 5 386 | - 6 272 | - 115 076 |
| Amortissements des biens d'exploitation | - 9 351 | - 1 038 | - 44 336 | - 1 691 | - 3 704 | 0 | - 60 120 |
| Variation nette des provisions et autres | - 802 | 1 025 | 4 383 | 85 | 1 597 | - 11 | 6 277 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 220 997 | 151 362 | 240 651 | 180 973 | 1 552 | 0 | 795 535 |
| Résultat net des immeubles en stock | 73 | - 1 758 | 0 | 596 | 2 | 0 | - 1 087 |
| Résultat des cessions d'actifs | 60 062 | 19 131 | 1 406 | 15 517 | 1 307 | 0 | 97 423 |
| Résultat des ajustements de valeurs | 110 643 | - 43 666 | 100 425 | 459 215 | - 5 924 | 0 | 620 693 |
| Résultat de cession de titres | 0 | - 580 | 119 705 | 190 | 0 | 0 | 119 315 |
| Résultat des variations de périmètre | - 1 954 | - 4 960 | - 149 187 | - 3 010 | - 895 | 0 | - 160 006 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL | 389 821 | 119 529 | 312 999 | 653 481 | - 3 958 | 0 | 1 471 872 |
| Résultat des sociétés non consolidées | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coût de l'endettement financier net ⁽²⁾ | - 63 988 | - 43 225 | - 55 295 | - 38 968 | - 977 | - 0 | - 202 453 |
| Charges d'intérêts sur passifs locatifs | 0 | 0 | - 4 594 | 0 | 0 | 0 | - 4 594 |
| Ajustement de valeur des instruments dérivés | 1 621 | 4 024 | - 12 780 | - 9 017 | - 0 | 0 | - 16 152 |
| Actualisation des dettes et créances ⁽¹⁾ | - 199 | 0 | - 457 | 0 | 0 | 0 | - 656 |
| Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts ⁽²⁾ | - 2 736 | - 3 632 | - 4 707 | - 43 | - 133 | 0 | - 11 251 |
| Quote-part de résultat des entreprises associées | 14 171 | - 12 | 8 669 | 0 | 0 | 0 | 22 828 |
| RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS | 338 690 | 76 684 | 243 835 | 605 453 | - 5 068 | 0 | 1 259 594 |
| Impôts différés | 0 | 11 316 | - 7 230 | - 94 145 | 9 | 0 | - 90 050 |
| Impôts sur les sociétés | - 1 734 | - 2 203 | - 9 424 | - 12 356 | - 364 | 0 | - 26 081 |
| RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE | 336 956 | 85 797 | 227 180 | 498 952 | - 5 423 | 0 | 1 143 462 |
| Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle | - 10 833 | - 54 542 | - 144 962 | - 183 442 | - 110 | 0 | - 393 889 |
| RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE | 326 123 | 31 255 | 82 218 | 315 510 | - 5 533 | 0 | 749 574 |

(1) La charge d'actions gratuites précédemment incluse dans le poste Actualisation des dettes et créances pour 8 802 K€ (confère 31 décembre 2018 publié) a été reclassée dans la ligne « Frais de structure » avec les charges de personnel.

(2) Les amortissements réguliers des frais d'émission d'emprunts précédemment inclus dans le poste « Amortissements des frais d'émission d'emprunt » (confère 31 décembre 2018 publié) pour 14 484 K€ ont été reclassés dans la ligne « Coût de l'endettement financier net ».

Le coût de l'endettement financier net et l'ajustement de valeur des instruments dérivés de la société Covivio, qui étaient présentés dans la colonne Autres (yc Résidentiel France) au 31 décembre 2018, sont désormais inclus dans la colonne Bureaux France.

Le résultat net de la période – Part du groupe de l'activité Bureaux France s'établit à 326 123 K€ (contre 343 297 K€ publié au 31 décembre 2018) et celui de l'activité Corporate à - 5 533 K€ (contre - 22 707 K€ publié au 31 décembre 2018).

| 2019 (En milliers d'euros) | Bureaux France | Bureaux Italie | Hôtels en Europe | Résidentiel Allemagne | Autres (yc Résidentiel France) | Intercos Inter-Secteur | 31/12/2019 |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------|------------------|
| Loyers | 257 409 | 201 817 | 245 418 | 251 798 | 5 012 | - 134 | 961 320 |
| Charges locatives non récupérées | - 9 313 | - 20 516 | - 2 426 | - 3 332 | - 1 374 | - 46 | - 37 007 |
| Charges sur immeubles | - 8 080 | - 7 849 | - 8 522 | - 19 623 | - 652 | 13 775 | - 30 951 |
| Charges nettes des créances irrécouvrables | - 1 913 | - 653 | 30 | - 1 963 | - 51 | 0 | - 4 550 |
| Loyers nets | 238 103 | 172 799 | 234 501 | 226 880 | 2 935 | 13 595 | 888 813 |
| Chiffre d'affaires des hôtels en gestion & Flex Office | 10 970 | 0 | 232 252 | 0 | 1 | 0 | 243 223 |
| Charges d'exploitation des hôtels en gestion & Flex Office | - 5 838 | 0 | - 162 332 | 0 | 0 | 0 | - 168 170 |
| EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office | 5 132 | 0 | 69 920 | 0 | 1 | 0 | 75 053 |
| Résultat des autres activités | 1 219 | 0 | 29 | 5 920 | 9 657 | 0 | 16 825 |
| Revenus de gestion et d'administration | 23 738 | 5 791 | 15 590 | 5 170 | 9 941 | - 37 212 | 23 018 |
| Frais liés à l'activité | - 1 838 | - 1 040 | - 6 026 | - 1 293 | - 89 | 4 638 | - 5 648 |
| Frais de structure | - 38 058 | - 21 173 | - 21 010 | - 44 214 | - 14 300 | 11 346 | - 127 409 |
| Frais de développement (non immobilisables) | - 104 | 0 | - 624 | - 994 | - 97 | 0 | - 1 819 |
| Coûts de fonctionnement nets | - 16 262 | - 16 422 | - 12 071 | - 41 331 | - 4 545 | - 21 228 | - 111 859 |
| Amortissements des biens d'exploitation | - 10 558 | - 2 051 | - 42 285 | - 2 553 | - 7 557 | 0 | - 65 004 |
| Variation nette des provisions et autres | - 29 | 1 815 | 24 291 | - 15 139 | 1 821 | 71 | 12 830 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 217 605 | 156 141 | 274 385 | 173 777 | 2 312 | - 7 562 | 816 658 |
| Résultat net des immeubles en stock | - 751 | - 5 624 | 0 | 436 | 152 | 0 | - 5 787 |
| Résultat des cessions d'actifs | 3 302 | - 23 748 | 4 123 | 11 124 | - 1 297 | 7 562 | 1 066 |
| Résultat des ajustements de valeurs | 231 040 | - 9 617 | 250 405 | 532 702 | - 896 | 0 | 1 003 634 |
| Résultat de cession de titres | 0 | 3 | 4 101 | 3 032 | 588 | 0 | 7 724 |
| Résultat des variations de périmètre | - 135 | - 1 392 | - 14 955 | - 5 685 | - 88 | 0 | - 22 255 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL | 451 061 | 115 763 | 518 059 | 715 386 | 771 | 0 | 1 801 040 |
| Résultat des sociétés non consolidées | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| Coût de l'endettement financier net | - 55 188 | - 38 978 | - 63 607 | - 51 536 | - 857 | 0 | - 210 166 |
| Charges d'intérêts sur passifs locatifs | - 93 | - 47 | - 12 886 | - 10 | - 490 | 0 | - 13 526 |
| Ajustement de valeur des instruments dérivés | - 86 705 | - 35 594 | - 51 412 | - 22 672 | 0 | 0 | - 196 383 |
| Actualisation des dettes et créances | - 207 | 0 | 34 | 0 | 0 | 0 | - 173 |
| Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts | - 522 | - 5 360 | - 3 612 | - 1 157 | 5 | 0 | - 10 646 |
| Quote-part de résultat des entreprises associées | 11 323 | - 2 380 | 20 359 | 0 | 0 | 0 | 29 301 |
| RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS | 319 673 | 33 404 | 406 934 | 640 011 | - 571 | 0 | 1 399 450 |
| Impôts différés | 0 | - 18 314 | - 2 200 | - 93 117 | - 9 | 0 | - 113 640 |
| Impôts sur les sociétés | - 191 | - 411 | - 12 808 | - 10 033 | - 552 | 0 | - 23 995 |
| RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE | 319 482 | 14 679 | 391 925 | 536 861 | - 1 132 | 0 | 1 261 815 |
| Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle | - 52 286 | - 30 686 | - 239 560 | - 192 194 | - 102 | 0 | - 514 828 |
| RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE | 267 196 | - 16 007 | 152 365 | 344 667 | - 1 235 | 0 | 746 987 |

3.2.9. Événements postérieurs à la clôture

Hôtels en Europe

Covivio Hotels a signé un accord pour l'acquisition d'un portefeuille de huit 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.

Cette transaction sera réalisée pour un montant total de 573 M€. Un dépôt de 27 M€ a été versé en décembre 2019.

Ces hôtels seront exploités par NH Hotel Group, signataire de baux long terme 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.

Bureaux en Allemagne

Au cours du mois de février 2020, Covivio a lancé une offre de rachat amicale de titres du groupe coté en Allemagne, Godewind Immobilien.

Godewind Immobilien détient un portefeuille de 10 actifs de bureaux en Allemagne pour une valeur d'environ 1,2 Md€. Cette acquisition sécurisée à 35% lancera l'activité de bureaux en Allemagne.

Résidentiel Allemagne

Le 30 janvier 2020 un projet de loi prévoyant un plafonnement des loyers à Berlin a été voté. Cette loi est applicable dès février 2020. Elle consiste en un gel des loyers à Berlin pendant cinq ans et la mise en place d'un plafonnement en fonction des critères de localisation, d'âge des immeubles et de qualité des appartements. En ses termes actuels, la loi n'a pas eu d'incidence sur les valeurs d'expertise. Pour le groupe, l'impact du plafonnement des loyers sera limité en 2020 du fait que la baisse des loyers sur les baux existants ne devrait intervenir qu'en novembre 2020.

3.3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2019

A 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 2019, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 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 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci dessus, nous attirons votre attention sur la note 3.2.1.2 « Première application d'IFRS 16 » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose le changement de méthode comptable induit par la première application de la norme IFRS 16 « Contrats de location ».

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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 81 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2019, soit 20,8 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>L'évaluation 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>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 le 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 de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ; • nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ; • rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes. |

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.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

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 2019, le cabinet MAZARS était dans la vingtième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la septième 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 27 février 2020

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019

3.4. Comptes individuels au 31 décembre 2019 308

| | |
|---------------------------|-----|
| 3.4.1. Bilan | 308 |
| 3.4.2. Compte de résultat | 310 |

3.5. Annexes aux comptes individuels 312

| | |
|---|-----|
| 3.5.1. Événements significatifs de l'exercice | 312 |
| 3.5.1.1. Acquisitions et travaux sur immeubles en développement | 312 |
| 3.5.1.2. Cessions d'actifs immobiliers | 312 |
| 3.5.1.3. Mouvements de titres de participations | 312 |
| 3.5.1.4. Simplification des structures | 313 |
| 3.5.1.5. Contrôle fiscal | 313 |
| 3.5.1.6. Augmentation de capital social | 313 |
| 3.5.1.7. Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire | 313 |
| 3.5.1.8. Principaux indicateurs | 313 |
| 3.5.2. Principes, règles et méthodes comptables | 314 |
| 3.5.2.1. Immobilisations incorporelles | 314 |
| 3.5.2.2. Immobilisations corporelles | 314 |
| 3.5.2.3. Immobilisations financières | 315 |
| 3.5.2.4. Créances clients et comptes rattachés | 315 |
| 3.5.2.5. Instruments dérivés | 315 |
| 3.5.2.6. Provisions pour risques et charges | 316 |
| 3.5.2.7. Indemnités de départ à la retraite | 316 |
| 3.5.2.8. Provisions pour risques et charges financières | 316 |
| 3.5.2.9. Emprunts, dettes et emprunts obligataires | 316 |
| 3.5.2.10. Charges à répartir | 316 |
| 3.5.2.11. Primes de remboursement d'emprunt obligataire | 316 |
| 3.5.2.12. Chiffre d'affaires | 316 |
| 3.5.3. Explications des postes du bilan | 317 |
| 3.5.3.1. Actif immobilisé | 317 |
| 3.5.3.2. Actif circulant | 322 |
| 3.5.3.3. Capitaux propres | 324 |
| 3.5.3.4. Provisions | 325 |
| 3.5.3.5. Dettes | 326 |

| | |
|---|-----|
| 3.5.4. Notes sur le compte de résultat | 329 |
| 3.5.4.1. Résultat d'exploitation | 329 |
| 3.5.4.2. Résultat financier | 331 |
| 3.5.4.3. Résultat exceptionnel | 334 |
| 3.5.4.4. Impôts sur les bénéfices | 335 |
| 3.5.4.5. Accroissements et allègements de la dette future d'impôts | 335 |
| 3.5.4.6. Dépenses non déductibles fiscalement | 335 |
| 3.5.5. Engagements hors bilan | 336 |
| 3.5.5.1. Engagements donnés | 336 |
| 3.5.5.2. Engagements reçus | 338 |
| 3.5.6. Renseignements divers | 338 |
| 3.5.6.1. Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice | 338 |
| 3.5.6.2. Rémunération des organes d'administration et de gestion | 338 |
| 3.5.6.3. Informations concernant les transactions entre les parties liées | 339 |
| 3.5.6.4. Informations sur les postes avec les entreprises liées 2019 | 339 |
| 3.5.6.5. Actions gratuites | 339 |
| 3.5.6.6. Filiales et participations | 340 |
| 3.5.6.7. Activité de la société en matière de recherche et développement | 346 |
| 3.5.6.8. Événements post-clôture | 346 |
| 3.5.6.9. Résultats de la société des 5 derniers exercices | 347 |
| 3.5.6.10. Délai de paiement des fournisseurs et clients en € | 348 |

3.6. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels 350

3.4. COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DÉCEMBRE 2019

3.4.1. Bilan

■ Actif

| (En milliers d'euros) | Note 3.5.3 | 31/12/2019 Brut | Amortis- sements & Provisions | Net | Dont Net Établissement italien 31/12/2019 | 31/12/2018 Net | Dont Net Établissement italien 31/12/2018 |
|---|------------|--------------------|-------------------------------------|------------------|--|-------------------|--|
| Immobilisations incorporelles : | 1.1 | 14 161 | 10 556 | 3 605 | 1 331 | 2 534 | 759 |
| Frais d'établissement | | 0 | 0 | 0 | | 0 | |
| Logiciels, droits et valeurs similaires | | 13 486 | 10 556 | 2 930 | 1 331 | 1 913 | 759 |
| Fonds commercial ⁽¹⁾ | | | | | | | 0 |
| Immobilisations incorporelles en cours | | 675 | 0 | 675 | | 621 | 0 |
| Immobilisations corporelles : | 1.1 | 2 427 423 | 205 344 | 2 222 079 | 1 744 348 | 2 778 022 | 2 159 028 |
| Terrains | | 850 337 | 1 129 | 849 209 | 715 454 | 1 020 357 | 850 125 |
| Constructions | | 1 506 056 | 197 756 | 1 308 300 | 1 028 014 | 1 680 728 | 1 307 902 |
| Autres | | 39 181 | 6 459 | 32 722 | 880 | 34 112 | 1 001 |
| Immobilisations corporelles en cours | | 31 848 | 0 | 31 848 | | 42 825 | 0 |
| Avances et acomptes | | | | | | | 0 |
| Immobilisations financières : | | 5 627 152 | 189 590 | 5 437 562 | 918 829 | 5 416 009 | 875 640 |
| Participations | 1.2 | 4 347 805 | 188 372 | 4 159 433 | 869 830 | 4 318 249 | 826 366 |
| Créances rattachées à des participations | | 37 176 | | 37 176 | | | |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | | | | | | | |
| Autres titres immobilisés | 1.4 | 70 274 | 1 167 | 69 108 | 48 999 | 70 932 | 49 275 |
| Prêts | 1.3 | 1 171 818 | 50 | 1 171 767 | 0 | 1 026 753 | |
| Autres | | 78 | 0 | 78 | | 76 | |
| Total I – Actif Immobilisé | 1 | 8 068 736 | 405 490 | 7 663 246 | 2 664 509 | 8 196 566 | 3 035 427 |
| Stocks et en-cours | | 54 970 | 35 465 | 19 505 | 19 505 | 19 854 | 19 854 |
| Avances et acomptes versés | | 0 | | 0 | | | |
| Créances d'exploitation : | 2.1 | 495 061 | 34 521 | 460 540 | 157 755 | 186 860 | 69 152 |
| Créances Clients et Comptes rattachés | | 49 220 | 19 741 | 29 479 | 22 677 | 18 446 | 7 714 |
| Comptes courants et autres créances | | 445 841 | 14 780 | 431 061 | 135 078 | 168 414 | 61 438 |
| Valeurs mobilières de placement : | 2.2 | 635 413 | 5 | 635 408 | 0 | 513 614 | 0 |
| Actions propres | | 11 474 | 5 | 11 469 | | 13 293 | 0 |
| Comptes à terme et autres titres | | 623 939 | | 623 939 | | 500 322 | 0 |
| Disponibilités | | 341 844 | | 341 844 | 143 264 | 151 043 | 31 627 |
| Charges constatées d'avance et comptes de régularisation | 2.3 | 95 980 | | 95 980 | 922 | 69 198 | 1 088 |
| Instruments de trésorerie | 2.3 | 918 | | 918 | | 661 | 0 |
| Total II – Actif Circulant | 2 | 1 624 186 | 69 991 | 1 554 196 | 321 446 | 941 231 | 121 721 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | 2.3 | 14 371 | | 14 371 | 6 669 | 20 842 | 13 313 |
| Primes de remboursement des emprunts (IV) | | 8 963 | | 8 963 | | 8 090 | 0 |
| Écarts de conversion Actif (V) | | | | | | | |
| TOTAL GÉNÉRAL (I+ II+ III+ IV+ V) | | 9 716 256 | 475 481 | 9 240 776 | 2 992 625 | 9 166 729 | 3 170 461 |

(1) Conformément au règlement ANC 2015-06, depuis l'exercice 2016, les malis techniques de fusion sont affectés dans les postes d'immobilisations des actifs sous-jacents.

■ Passif

| (En milliers d'euros) | Note 3.5.3 | 31/12/2019 | Dont Établissement italien 31/12/2019 | 31/12/2018 | Dont Établissement italien 31/12/2018 |
|---|---------------|------------------|--|------------------|--|
| Capitaux propres : | | 4 227 412 | | 3 885 849 | 0 |
| Capital [dont versé 261 660 K€] | | 261 660 | | 248 709 | 0 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | 3 882 299 | | 3 553 687 | 0 |
| Écarts de réévaluation | | 83 453 | | 83 453 | 0 |
| Réserves et report à nouveau : | | 90 127 | | 122 483 | 0 |
| Réserve légale | | 26 126 | | 24 816 | 0 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | | | | |
| Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables | | 46 | | 46 | 0 |
| Report à nouveau | | 63 955 | | 97 620 | 0 |
| Résultat de l'exercice | | 293 940 | - 68 978 | 348 467 | 0 |
| Subvention d'investissement | | | | | |
| Provisions réglementées | | 33 773 | | 33 411 | 0 |
| Total I – Capitaux propres | 3 | 4 645 252 | - 68 978 | 4 390 209 | 0 |
| Autres fonds propres | | | | | |
| Produit des émissions de titres participatifs | | | | | |
| Avances conditionnées | | | | | |
| Total I bis – Fonds propres | | 0 | | 0 | 0 |
| Provisions pour risques | | 12 713 | 6 183 | 48 952 | 5 409 |
| Provisions pour charges | | 3 319 | 306 | 6 007 | 3 508 |
| Total II – Provisions pour risques et charges | 4 | 16 033 | 6 489 | 54 959 | 8 917 |
| Dettes | | | | | |
| Dettes financières : | 5 | 4 411 634 | 951 492 | 4 598 607 | 1 334 491 |
| Emprunts obligataires convertibles | 5.1 | 200 734 | 200 734 | 348 309 | 200 734 |
| Autres emprunts obligataires | | 2 525 313 | 734 172 | 2 251 880 | 734 198 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾ | | 1 365 475 | 0 | 1 652 644 | 380 239 |
| Comptes courants et dettes financières diverses | | 320 112 | 16 586 | 345 775 | 19 320 |
| Avances et acomptes reçus | | 3 420 | 0 | 4 594 | 146 |
| Dettes d'exploitation : | | 57 175 | 44 631 | 38 935 | 19 386 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | | 26 762 | 22 320 | 29 044 | 16 677 |
| Dettes fiscales et sociales | | 30 413 | 22 311 | 9 891 | 2 708 |
| Dettes diverses : | | 38 806 | 29 425 | 27 459 | 14 797 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | 15 844 | 10 755 | 19 130 | 11 477 |
| Autres | | 22 963 | 18 670 | 8 330 | 3 320 |
| Instruments de trésorerie | 5.2 | 37 534 | | 44 788 | 0 |
| Produits constatés d'avance | | 30 922 | 3 722 | 7 178 | 5 013 |
| Total III – Passif circulant | | 4 579 491 | 1 029 270 | 4 721 561 | 1 373 833 |
| Écarts de conversion Passif (IV) | | | | | |
| Compte de Liaison des Établissements | | | 2 025 844 | | 1 787 711 |
| TOTAL GÉNÉRAL (I+ I BIS+ II+ III+ IV) | | 9 240 776 | 2 992 625 | 9 166 729 | 3 170 461 |

(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques

374

2

3.4.2. Compte de résultat

| (En milliers d'euros) | Note 3.5.4 | 31/12/2019 | Dont Établissement italien 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|------------|-----------------|---------------------------------------|----------------|
| Produits d'exploitations | | | | |
| Ventes de marchandises | | 955 | 955 | |
| Production vendue [biens et services] | | 191 750 | 108 474 | 86 112 |
| Montant net du chiffre d'affaires | 1.1 | 192 705 | 109 429 | 86 112 |
| Production stockée | | 2 862 | 2 862 | |
| Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges | 1.2 | 11 137 | 6 922 | 33 576 |
| Autres produits | | 70 | 65 | 701 |
| Total I – Produits d'exploitations | 1 | 206 773 | 119 278 | 120 389 |
| Charges d'exploitations | | | | |
| Achats-Marchands de biens | | 2 862 | 2 862 | 0 |
| Variation de stocks – Marchands de biens | | 3 050 | 3 050 | 0 |
| Autres achats et charges externes | | 53 268 | 31 094 | 28 884 |
| Impôts, taxes et versement assimilés | | 21 131 | 13 003 | 8 654 |
| Salaires et traitements | | 21 529 | 4 915 | 15 845 |
| Charges sociales | | 10 056 | 1 456 | 7 674 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions : | | | | |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements | | 75 468 | 55 432 | 26 280 |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations | | 48 912 | 47 849 | 0 |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations | | 3 532 | 3 169 | 383 |
| Pour risques et charges : dotations aux provisions | | 5 193 | 2 671 | 1 817 |
| Autres charges | | 4 436 | 3 053 | 975 |
| Total II – Charges d'exploitations | 1.3 | 249 437 | 168 555 | 90 512 |
| 1. Résultat d'exploitation (I – II) | 1 | - 42 664 | - 49 277 | 29 877 |
| Produits financiers | | | | |
| Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun | | | | |
| Bénéfice ou perte transférée III | | | | |
| Perte ou bénéfice transféré IV | | | | |
| | | 2 | | |
| De participation | 2.1 | 499 638 | 54 871 | 387 138 |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé | | 8 745 | 6 | 6 553 |
| Autres intérêts et produits assimilés | | 38 158 | 4 124 | 44 117 |
| Bonis de Fusion | | 3 743 | | 58 436 |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | 2.3 | 41 033 | 531 | 20 549 |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| Total V – Produits financiers | 2 | 591 318 | 59 532 | 516 793 |
| Charges financières | | | | |
| Dotations aux amortissements et aux provisions | | 171 854 | 25 142 | 27 609 |
| Intérêts et charges assimilées | | 154 891 | 42 267 | 91 856 |
| Malis de fusion | | | | 41 119 |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | 1 823 | | 1 562 |
| Total VI – Charges financières | 2 | 328 568 | 67 409 | 162 146 |
| 2. Résultat financier (V-VI) | 2 | 262 750 | - 7 877 | 354 647 |
| 3. Résultat courant avant impôts (I – II + III-IV + V - VI) | | 220 084 | - 57 154 | 384 524 |
| Produits exceptionnels | | | | |
| Sur opérations de gestion | | 306 | | 132 |
| Sur opérations en capital | | 692 702 | 342 617 | 133 953 |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | | 3 176 | 3 088 | 18 947 |
| Total VII – Produits exceptionnels | 3 | 696 185 | 345 705 | 153 032 |

| (En milliers d'euros) | Note 3.5.4 | 31/12/2019 | Dont Établissement italien 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|------------|------------------|--|-----------------|
| Charges exceptionnelles | | | | |
| Sur opérations de gestion | | 40 | 2 | 443 |
| Sur opérations en capital | | 619 212 | 355 236 | 182 406 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions | | 361 | | 3 634 |
| Total VIII – charges exceptionnelles | 3 | 619 614 | 355 238 | 186 483 |
| 4. Résultat exceptionnel (VII - VIII) | 3 | 76 571 | - 9 534 | - 33 451 |
| Participation des salariés aux résultats (IX) | | 309 | 0 | 500 |
| Impôts sur les bénéfices (X) | 4 | 2 406 | 2 291 | 2 107 |
| Total des produits (I + III+ V + VII) | | 1 494 276 | 524 515 | 790 214 |
| Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X) | | 1 200 335 | 593 493 | 441 748 |
| BÉNÉFICE OU PERTE | | 293 940 | - 68 978 | 348 467 |

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 réalisé des travaux pour 9 290 K€ dans le projet d'école A. Ducasse à Meudon soit une surface de 5 100 m² avec une livraison prévue en 2020.

L'établissement italien a livré l'actif Via Principe Amedeo à Milan suite aux travaux réalisés.

En septembre 2019, l'immeuble de placement Palazzo Orlando à Livourne a été acquis pour 13 065 K€.

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 31/12/2018 |
|--------------------------------|------------------------|-----------------|----------------------|-----------------------------|
| Ventes : | | | | |
| Citroën Saint-Ouen à Fructidor | 56 784 | 86 500 | 29 716 | 86 500 |
| St-Denis Green Corner | 71 205 | 167 127 | 95 922 | 156 300 |
| Roubaix Quatuor | 18 930 | 21 210 | 2 280 | 23 400 |
| COVIVIO FRANCE | 146 919 | 274 837 | 127 918 | 266 200 |
| Torino via Lugaro (porzione) | 43 | 43 | 0 | 43 |
| Milano – via Dante | 570 | 570 | 0 | 570 |
| Ferrara-via Darsena | 12 509 | 13 843 | 1 334 | 12 722 |
| Nerviano – SS del Sempione | 34 448 | 24 500 | - 9 948 | 35 190 |
| Milano – via Dante | 0 | 61 | 61 | 0 |
| Milano –via Amedei | 0 | 70 | 70 | 0 |
| Milano – via Montebello | 164 826 | 182 000 | 17 174 | 165 700 |
| Bologna – Galleria Il agosto | 4 743 | 4 030 | - 713 | 4 800 |
| Modena – via Galileo Galilei | 3 612 | 3 390 | - 222 | 3 660 |
| Popoli – via Gramsci | 346 | 500 | 154 | 350 |
| Roma – via dell'Arte | 32 424 | 26 950 | - 5 474 | 32 500 |
| Roma – via dei Boccabelli | 16 864 | 13 950 | - 2 914 | 17 000 |
| Treviso – via Piave | 3 258 | 2 670 | - 588 | 3 300 |
| Milano – via Jenner | 10 173 | 8 694 | - 1 479 | 10 500 |
| Milano – via Boscovich | 23 667 | 24 898 | 1 230 | 24 400 |
| Milano – corso Sempione | 11 611 | 10 275 | - 1 336 | 11 600 |
| Rozzano – Strada 7 | 25 337 | 17 488 | - 7 850 | 25 900 |
| Milano – viale Certosa | 9 487 | 7 805 | - 1 681 | 9 360 |
| COVIVIO ITALIE | 353 919 | 341 738 | - 12 181 | 357 596 |

3.5.1.3. Mouvements de titres de participations

Variation des taux de détention des filiales

Suite à l'apport de la société Rhul Côte d'Azur à Covivio Hotels, Covivio a obtenu 2 365 503 actions Covivio Hotels pour un montant de 4 084 K€.

Le taux de détention dans la société Covivio Hotels est passé de 42,30% à 43,22%.

Autres mouvements sur titres

Covivio a créé le 23/01/2019 la SAS Covivio Alexanderplatz. Elle est détenue à 100%. Cette société détient un terrain sur lequel un projet de développement est à l'étude.

Un pacte d'associés a été signé par Covivio et Predica, le 29 octobre 2019, concernant la société Fructidor dont la détention est passée de 100% à 50,1%. Cette société a pour activité la construction d'un immeuble de bureaux de sept niveaux d'une surface locative prévisionnelle de 31 346 m².

Dépréciations de titres

Suite aux cessions, aux distributions qui ont suivies afin de respecter la réglementation SIIIC, la valeur des titres de FDL inscrite dans les comptes de Covivio étant supérieure à la situation nette, les titres ont été dépréciés ; les distributions ont imputé les capitaux propres de FDL sans imputer la valeur nominale des titres dans les comptes de Covivio.

3.5.1.4. Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2019 afin de simplifier la structure du groupe.

| Filiales concernées | Nature et date de l'opération | Objet de la société |
|-----------------------------|--|--|
| SARL 25/27 Quai Félix Faure | TUP le 31/03/2019 avec effet rétroactif fiscal | L'acquisition, la détention, l'administration et la location des biens et droits immobiliers situés au 25-27 quai Félix Faure à Angers 49000. |
| SCI 682 Cours Libération | TUP le 30/09/2019 sans effet rétroactif fiscal | L'acquisition, la détention, l'administration et la location des biens et droits immobiliers situés au 682 cours de la Libération – 33400 Talence. |

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. 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, ce litige n'est pas provisionné au 31 décembre 2018 et 2019 et reste en cours sur 2019.

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.

Nonobstant, 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 mai 2019, une audience d'appel s'est tenue, à l'issue de laquelle il a été décidé de convoquer une nouvelle audience

en novembre 2019. Le management de Beni Stabili, conforté par ses conseils, considère le risque d'avoir à rembourser Comit Fund comme peu probable, cet appel n'est pas provisionné au 31 décembre 2019.

3.5.1.6. Augmentation de capital social

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

- création de 133 236 titres, dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites, pour une valeur nominale de 399 708 €
- création de 298 053 titres, dans le cadre de la conversion de 1 670 419 obligations émises en 2013, pour une valeur nominale de 894 159 €
- création de 3 885 719 titres, dans le cadre du versement du dividende en actions pour une valeur nominale de 11 657 157 €.

Le capital s'élève à 261 659 718 € au 31 décembre 2019 contre 248 708 694 € au 31 décembre 2018 soit une augmentation de 12 951 024 €. Il est composé de 87 219 906 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 261 659 718 €.

Au 31 décembre 2019, la société détient 174 557 actions propres.

3.5.1.7. Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

En 2019, Covivio a émis un nouvel emprunt obligataire à échéance 2031 de 500 M€ et a procédé au remboursement anticipé de 226,9 M€ de l'emprunt émis en 2014. Par ailleurs, des lignes de crédit et billets de trésorerie ont été remboursés pour un montant total de 92,5 M€. Covivio a procédé au remboursement du solde de l'emprunt obligataire émis en 2013 pour un montant de 147,2 M€.

Les emprunts de l'établissement Italien s'élèvent à 934,9 M€.

3.5.1.8. Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

| (En milliers d'euros) | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| Total du bilan | 9 240 776 | 9 166 729 |
| Chiffre d'affaires | 192 705 | 86 112 |
| Dividendes reçus des filiales | 499 638 | 387 138 |
| Charges financières | 328 568 | 162 146 |
| Bénéfice de l'exercice | 293 940 | 348 467 |

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.

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 trois ans. Les logiciels acquis suite au déménagement du siège social au Divo sont amortis sur une durée de 10 ans.

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 appliquées 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.

- Des malis techniques de fusion ont été constatés suite à la fusion 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 1^{er} janvier 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.

3.5.2.2. 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.

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 deux années consécutives.

Lorsque naît une dépréciation, elle sera suivie et comptabilisée sans condition de seuil.

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 cinq ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

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 emprunts obligataires

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. Primes 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 31/12/2018 | Augmentations | | | Diminutions TUP et Fusion | Valeurs brutes au 31/12/2019 |
|--|------------|------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|
| | | | Acquisition et travaux. | Transferts | Cessions et autres sorties | | |
| Immobilisations incorporelles | | 12 462 | 3 107 | 0 | 1 408 | 0 | 14 161 |
| Concessions, logiciels | | 11 841 | 861 | 2 192 ⁽¹⁾ | 1 408 | 0 | 13 486 |
| Mali de fusion | | | | | | | 0 |
| Immobilisations en cours | | 621 | 2 245 | - 2 192 ⁽¹⁾ | | | 675 |
| Immobilisations corporelles | | 2 904 935 | 57 094 | - 1 166 | 533 440 | 0 | 2 427 423 |
| Terrains | | 1 020 252 | 6 088 | 2 471 | 178 555 ⁽²⁾ | | 850 256 |
| Terrains crédit-bail | | 171 | | | 89 | | 82 |
| Constructions | | 1 801 658 | 29 496 | 28 564 ⁽³⁾ | 353 805 ⁽⁴⁾ | | 1 505 914 |
| Constructions crédit-bail | | 370 | | | 227 | | 143 |
| Autres immobilisations corporelles | | 39 659 | 21 | 265 ⁽⁵⁾ | 764 ⁽⁵⁾ | | 39 181 ⁽⁷⁾ |
| Mali sur actifs immobiliers | | 34 306 | | | | | 34 306 |
| Installations et agencement | | 589 | 0 | 0 | 50 | | 538 |
| Matériel de transport | | 99 | 0 | 0 | 99 | | 0 |
| Matériel de bureau et informatique | | 2 594 | 21 | 259 | 596 | | 2 278 |
| Mobilier | | 2 071 | 0 | 7 | 19 | | 2 058 |
| Immobilisations en cours | | 42 825 | 21 489 ⁽⁶⁾ | - 32 466 | 0 | | 31 848 |
| Immobilisations financières | | 5 440 539 | 535 272 | 0 | 346 784 | 1 876 | 5 627 151 |
| Titres de participations | 1.2 | 4 341 714 | 118 365 | 34 646 | 145 043 | 1 876 | 4 347 805 |
| Créances rattachées à des participations | | | 37 176 | | | | 37 176 |
| Prêts | 1.3 | 1 026 753 | 340 389 | - 34 646 | 160 678 | 0 | 1 171 818 |
| Titres immobilisés | 1.4 | 66 603 | | | 135 | | 66 468 |
| Actions propres | 1.4 | 5 393 | 39 340 | | 40 927 | | 3 806 |
| Autres immobilisations financières | | 76 | 2 | | 0 | | 77 |
| TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ | | 8 357 936 | 595 473 | - 1 166 | 881 632 | 1 876 | 8 068 735 |

(1) L'augmentation du poste immobilisations incorporelles en cours est liée aux développements de nouveaux modules de logiciels existants à savoir SAP/PRIMPROMO/SALESFORCE/ALTAIX.

(2) Correspond à la cession des terrains portant les actifs « Citroën Saint-Ouen », « Quatuor » à Roubaix et « Green Corner » pour Covivio France et des terrains portant plusieurs actifs à Milan (Milano – via Montebello, via Jenner, via Boscovich, corso Sempione), à Rome (Roma – via dell'Arte, via dei Boccabelli) pour l'établissement Italien.

(3) Impact des travaux des actifs (Delcasse, Percier, Citroën Saint-Ouen et Lezennes Helios).

(4) Outre les cessions décrites dans les événements significatifs, l'exercice enregistre la mise au rebut de composants pour une VNC de 805 K€.

(5) L'augmentation du poste « Autres immobilisations corporelles » correspond à l'acquisition du mobilier et au développement de notre parc informatique pour 259 K€. La diminution d'une valeur brute de 596 K€ (VNC de 24 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 (9 290 K€), Villeneuve-d'Ascq Lezennes Hélios (2 542 K€), Citroën Saint-Ouen (2 079 K€) et Saulnier Meudon Canopée (574 K€), et des travaux exécutés sur des immeubles : 5-9 rue Cuirassiers (2 745 K€), Paris Percier (1 596 K€), Saint-Denis Pleyel (957 K€) et CAP18 (590 K€).

(7) Le solde d'immobilisations en cours comprend essentiellement les projets en développement à savoir Meudon Ducasse (11 514 K€) ainsi que des travaux sur les immeubles Meudon Canopée (12 966 K€), l'immeuble Percier (1 206 K€), l'immeuble Delcasse (porteur de l'activité coworking) pour 1 155 K€, l'immeuble CAP 18 (1 174 K€), Lezennes Hélios (1 114 K€) et l'immeuble Saint-Denis Pleyel (991 K€).

3.5.3.1.2. Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2019, Covivio détient des participations dans 100 sociétés.

En plus des prises de participations détaillées dans les événements significatifs, les prises de participations suivantes ont été effectuées en 2019 :

- Covivio a participé à l'augmentation de capital par incorporation de prêts des sociétés 11 place de l'Europe et Euromarseille 1.
- Covivio a participé à l'augmentation de capital de Covivio Property le 25 novembre 2019 (détention inchangée à 100%).
- Covivio a créé, le 13 mars 2019, la SNC Jean Jacques Bosc. Cette société a pour activité la négociation et la conclusion de contrats nécessaires à la construction d'un programme immobilier à Bègles. Elle est détenue à 99,99%.
- Covivio a créé, le 5 avril 2019, la SCI Terres Neuves. Cette société procède à l'acquisition d'ensemble immobilier ainsi que l'exploitation par voie de location. Elle est détenue à 99,9%.

- Covivio a créé, le 22 mai 2019, la SNC André Lavignolle. Cette société procède à l'acquisition d'ensemble immobilier ainsi que l'exploitation par voie de location. Elle est détenue à 99,9%.
- Covivio a créé les SCCV Chartres Avenue de Sully, Bobigny le 9^e Art et Fontenay-sous-Bois Rabelais en partenariat avec respectivement Nexity Logement, AEGIDE Promotion et Eiffage Immobilier dont l'activité sera de réaliser des opérations de promotion immobilière logement. Elles sont détenues respectivement à 50%, 60% et 50%.
- Covivio a créé, le 9 juillet 2019, la SCI de la Louisiane. Cette société procède à l'acquisition d'ensemble immobilier ainsi que l'exploitation par voie de location. Elle est détenue à 99,9%.
- Covivio a créé le 19 juillet 2019 la société Covivio Office Holding GmbH. Elle est détenue à 100%.

Les deux participations les plus importantes sont :

- Covivio Hotels : 1 121 M€
- Covivio holding GmbH : 1 021 M€

Montant au 31/12/2018

(En milliers d'euros)

4 341 714

| Acquisition de titres et assimilés | | |
|---|------------------------------------|------------------|
| | SCI Ruel B3 B4 | 9 |
| Augmentation de capital | | |
| | Covivio Hotels | 40 084 |
| | SAS 6 rue Fructidor | 147 |
| | SNC Fructipromo | 1 |
| | SNC JJ Bosc | 1 |
| | Covivio Alexanderplatz SARL | 30 |
| | SCI Terres Neuves | 1 |
| | SNC André Lavignolle | 1 |
| | SCCV Chartres avenue de Sully | 1 |
| | SCI de la Louisiane | 1 |
| | Covivio Office Holding GMBH | 25 |
| | SCCV Bobigny le 9 ^e Art | 1 |
| | SCCV Fontenay Sous Bois Rabelais | 1 |
| | Covivio Property | 10 022 |
| | Covivio 7 | 7 000 |
| | Covivio Attività immobiliari 2 | 20 |
| | Covivio Attività immobiliari 3 | 20 |
| | Covivio Développement SpA SIINQ | 61 000 |
| Total augmentation liée aux acquisitions | | 118 365 |
| Augmentation des titres par incorporation d'un prêt ou d'un compte courant | | |
| | Euromarseille 1 | 5 000 |
| | SCI 11 Place de l'Europe | 5 006 |
| | SAS 6 rue Fructidor | 24 640 |
| Total augmentation des titres par incorporation d'un prêt | | 34 646 |
| Réduction de capital et cession | | |
| | Foncière développement logements | 115 354 |
| | SCI Ruhl Côte d'azur | 29 584 |
| | Central Sicaf | 105 |
| Total diminution liées aux réductions de capital et cessions | | 145 043 |
| Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion | | |
| | 25/27 Quai Félix Faure | 1 231 |
| | 682 Cours Libération | 644 |
| Total diminution liée aux TUP ou fusions | | 1 876 |
| MONTANT AU 31/12/2019 (en milliers d'euros) | | 4 347 805 |

3.5.3.1.3. Détail des prêts

Les prêts se composent de :

| Type de prêts | (En milliers d'euros) |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Prêts aux filiales | 1 163 636 |
| Intérêts courus sur prêts subordonnés | 3 744 |
| Intérêts courus sur swap | 4 273 |
| Prêts au personnel | 100 |
| Autres prêts | 64 |
| TOTAL AU 31/12/2019 | 1 171 818 |

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 | 133 020 | |
| SCI Rueil B2 | 110 378 | |
| Covivio Alexanderplatz SARL | 76 700 | 850 |
| SCI Danton Malakoff | 75 175 | |
| 9 rue Cuirassiers | 73 795 | 460 |
| SCI Charenton | 69 047 | |
| Covivio Holding GMBH | 66 450 | 7 |
| SCI N2 Batignolles | 49 834 | |
| Palmer Plage | 48 400 | |
| Omega B | 37 759 | 477 |
| SCI Cité Numérique | 36 102 | |
| SAS 6 rue Fructidor | 29 751 | |
| SCI Meudon Saulnier (9/7/13) | 29 000 | |
| SCI avenue de la Marne | 28 500 | |
| BGA Transactions | 28 400 | 789 |
| SCI Atlantis | 26 000 | |
| SCI Lenovilla | 24 762 | |
| SCI Latécoère 2 (26/02/13) | 22 474 | |
| SCI Euromarseille 2 | 22 143 | |
| SCI 11 place de l'Europe | 18 044 | |
| Acopio GMBH | 18 000 | 2 |
| 35/37 rue L. Guérin | 17 800 | |
| Fédération | 17 000 | 733 |
| 288 rue Duguesclin | 16 000 | |
| 32 av P. Grenier | 12 100 | |
| SCI Orianz | 11 076 | 42 |
| Autres | 65 925 | 384 |
| TOTAL | 1 163 636 | 3 744 |

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 janvier 2020 au plus tôt à mars 2028 au plus tard est stipulée dans l'acte.

3.5.3.1.4. Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 70 274 K€ comprend essentiellement :

Mali de fusion sur actifs financiers

| Détail des <i>malis</i> de fusion sur actifs financiers | Montant (en milliers d'euros) |
|---|----------------------------------|
| Latécoère | 13 914 |
| Palmer Plage | 2 175 |
| Dual Center | 136 |
| Palmer Montpellier | 95 |
| Central Sicaf | 32 517 |
| BS Immobiliare 9 | 10 875 |
| | 59 713 |

Des actions propres

| Détail des actions propres | Nombre d'actions | (En milliers d'euros) |
|--|------------------|-----------------------|
| Actions détenues par la société – contrat de liquidité | 37 671 | 3 806 |

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 20 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2019.

3.5.3.1.5. Variation des amortissements et dépréciations

| (En milliers d'euros) | Note 3.5.3 | Amort. 31/12/2018 | Dotations | Reprises et cessions | Imputation de composant | Transfert | Amort. 31/12/2019 |
|--|---------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------------|--------------|----------------------|
| Immobilisations incorporelles | | 9 928 | 1 436 | 808 | 0 | 0 | 10 556 |
| Concessions, Logiciels | | 9 928 | 1 436 | 808 | 0 | 0 | 10 556 |
| Mali de fusion | | | | | | | 0 |
| Immobilisations corporelles | | 126 913 | 114 662 | 33 729 | 1 336 | 1 166 | 205 344 |
| Constructions | | 120 826 | 64 147 | 32 749 ⁽¹⁾ | 1 309 | 1 166 | 149 748 |
| Constructions crédit-bail | | 370 | 0 | 227 | 0 | | 143 |
| Autres immobilisations corporelles | | 5 547 | 1 603 | 664 | 27 | | 6 459 |
| Dépréciation/terrains et construction | | 0 | 48 912 ⁽¹⁾ | 0 | | | 48 912 |
| Dépréciation/terrains et construction CB | | 171 | 0 | 89 | 0 | 0 | 82 |
| Immobilisations financières | | 24 530 | 165 683 | 623 | 0 | 0 | 189 589 |
| Participations | 1.2 | 23 465 | 165 453 | 546 | 0 | 0 | 188 372 |
| Prêts | 1.3 | 0 | 50 | 0 | | | 50 |
| Titres immobilisés | | 1 006 | 159 | 19 | 0 | 0 | 1 146 |
| Actions propres | | 58 | 20 | 58 | | | 20 |
| TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS | | 161 370 | 281 781 | 35 160 | 1 336 | 1 166 | 405 490 |

(1) Correspond aux sorties d'amortissements suite aux cessions des immeubles.

(2) 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 décembre 2019, 1 063 K€ de dépréciation a été constatée sur l'immeuble Meudon Canopée et 47 849 K€ sur 18 immeubles de l'établissement Italien (dont Centro Commerciale Monteneiro Di Bisaccia 9 643 K€, Centro Commerciale « il Ducale » 9 827 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) | 31/12/2018 | Dotations | Reprises | 31/12/2019 |
|---|---------------|----------------|------------|----------------|
| FDL ** | 9 300 | 134 026 | | 143 326 |
| Central Sicaf SPA | | 20 495 | | 20 495 |
| Covivio Property | 2 737 | 6 294 | | 9 031 |
| BS7 SPA | 3 447 | 2 628 | | 6 075 |
| SCI N2 Batignolles | 5 217 | 27 | | 5 244 |
| Covivio Développement * | 1 852 | | | 1 852 |
| Attivita Commerciali Montenero Stl | | 816 | | 816 |
| Attivita Commerciali Vigevano Stl | | 756 | 91 | 279 |
| RGD Gestioni SRL | 370 | | | 276 |
| Attività Commerciali Beinaco S.r.l. | | 276 | | 756 |
| 1630 av Croix-Rouge | | 83 | 2 | 83 |
| GFR Ravinelle | 43 | | 12 | 41 |
| SCI EB2 | 38 | | | 25 |
| Covivio Office HoldING GmbH * | | 25 | | 25 |
| Foncière Margaux | 5 | 9 | | 14 |
| Covivio Attività Immobiliari 1 | 0 | 7 | | 7 |
| EURL Proptech * | 3 | | | 3 |
| Covivio Attività Immobiliari 2 | | 3 | | 3 |
| Covivio Attività Immobiliari 3 | | 3 | | 3 |
| SCCV Chartres Avenue de Sully * | | 1 | | 1 |
| SNC Wellio * | 1 | | | 1 |
| SNC Le clos de Chanteloup * | 1 | | | 1 |
| SNC Bordeaux Lac * | 1 | | | 1 |
| SNC Sully Chartres * | 1 | | | 1 |
| SNC Sucy Parc * | 1 | | | 1 |
| SNC la Marina Fréjus * | 1 | | | 1 |
| SNC Normandie Niemen Bobigny * | 1 | | | 1 |
| SNC le Printemps de Sartrouville * | 1 | | | 1 |
| SNC Gauguin St-Ouen-L'Aumône * | 1 | | | 1 |
| SNC Tours Coty * | 1 | | | 1 |
| SNC Valence Victor Hugo * | 1 | | | 1 |
| SNC Nantes Talensac * | 1 | | | 1 |
| SNC Marignane Saint-Pierre * | 1 | | | 1 |
| SNC Jean-Jacques Bosc * | | 1 | | 1 |
| SCI Terres Neuves * | | 1 | | 1 |
| SNC André Lavignolle * | | 1 | | 1 |
| SCI de la Louisiane * | | 1 | | 1 |
| SCCV Bobigny le 9 ^e art | | 1 | | 1 |
| Covivio Lux | 16 | | 15 | 1 |
| SCCV Fontenay-sous-Bois le 9 ^e art | | 1 | | 1 |
| Cœur D'Orly Promotion | 2 | | 2 | |
| SNC Gambetta Le Raincy | 1 | | 1 | |
| SNC Villouvette Saint Germain | 1 | | 1 | |
| SNC Meudon Bellevue | 1 | | 1 | |
| BS Immobiliare 9 | 370 | | 370 | |
| RGD Ferrara 2013 | 51 | | 51 | |
| Autres titres immobilisés | 1 006 | 159 | 19 | 1 146 |
| TOTAL DÉPRÉCIATIONS | 24 471 | 165 612 | 565 | 189 518 |

* 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.

** Suite aux cessions et aux distributions qui ont suivi et afin de respecter la réglementation SIIC, la valeur des titres de FDL inscrite dans les comptes de Covivio étant supérieure à la situation nette, les titres ont été dépréciés ; les distributions ont imputé les capitaux propres de FDL sans imputer la valeur nominale des titres dans les comptes de Covivio.

Cours de bourse et ANR des filiales cotées

| Nom des filiales cotées | Cours de bourse moyen de décembre 2019 | ANR triple net EPRA au 31/12/2019 |
|-------------------------|--|-----------------------------------|
| Covivio Hotels | 28,5 | 28,9 |

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

Ne figure dans ce tableau uniquement les prêts et comptes courants qui ont fait l'objet d'une dépréciation.

| Créances et dépréciations (En milliers d'euros) | Valeurs brutes Créances au 31/12/2019 | Dépréciations au 31/12/2018 | Dotations | Reprises | Dépréciations 31/12/2019 |
|--|---|--------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| SNC Jean-Jacques Bosc | 143 | | 29 | | 29 |
| SCI Terres Neuves | 400 | | 14 | | 14 |
| SCCV Chartres Avenue de Sully | 715 | | 8 | | 8 |
| Prêts | 1 258 | 0 | 50 | 0 | 50 |
| SNC Wellio | 14 510 | 5 546 | 1 485 | | 7 031 |
| Covivio Développement | 1 610 | | 1 610 | | 1 610 |
| SNC Bordeaux lac | 12 397 | 477 | 558 | | 1 035 |
| SNC Le clos de Chanteloup | 1 241 | 221 | 478 | | 698 |
| SNC Sully Chartres | 1 208 | 211 | 160 | | 371 |
| EURL PropTech | 98 | 132 | 175 | | 307 |
| Autres * | 7 151 | 83 | 159 | | 242 |
| Comptes courants ⁽¹⁾ | 44 313 | 8 605 | 4 624 | 1 935 | 11 293 |
| Créances/cessions d'immobilisations | 92 389 | 1 607 | | 1 400 | 207 |
| Autres créances | 30 772 | 3 106 | 527 | 364 | 3 270 |
| Impayé acquéreur ⁽²⁾ | 304 | 34 | | 23 | 10 |
| Comptes débiteurs | 123 464 | 4 747 | 527 | 1 787 | 3 487 |

* 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 31/12/2019 | Part à moins de 1 an | Dt Montant brut Établissement italien | Part à moins de 1 an Établissement italien | Montant brut au 31/12/2018 |
|---|-------------------------------|-------------------------|--|--|----------------------------------|
| Créances clients et comptes rattachés ⁽¹⁾ | 49 220 | 49 220 | 41 186 | 41 186 | 38 981 |
| Dont charges récupérables sur les locataires ⁽²⁾ | 3 578 | 3 578 | | | 4 559 |
| Dont factures à établir | 18 207 | 18 207 | 16 489 | 16 489 | 7 913 |
| Autres créances ⁽³⁾ | 445 841 | 445 841 | 138 554 | 138 554 | 181 766 |
| Comptes courants | 314 299 | 314 299 | 10 160 | 10 160 | 118 080 |
| Créances diverses | 124 171 | 124 171 | 123 353 | 123 353 | 44 594 |
| Créances d'impôt | 5 769 | 5 769 | 5 041 | 5 041 | 16 459 |
| Créances de TVA | 1 483 | 1 483 | | | 2 565 |
| Compte courant mandant | 120 | 120 | | | 68 |
| TOTAL CRÉANCES | 495 061 | 495 061 | 179 740 | 179 740 | 220 747 |

(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 1 775 K€. Au 31 décembre 2019, la dépréciation totale s'établit à 19 741 K€ dont 18 509 K€ de l'établissement Italien contre 18 446 K€ au 31 décembre 2018.

(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 3 420 K€ (cf. § 3.5.3.5 « Dettes »).

(3) Les dépréciations sur autres créances se décomposent de la façon suivante :

| Créances et dépréciations (En milliers d'euros) | Valeurs brutes Créances au 31/12/2019 | Dépréciations au 31/12/2018 | Dotations | Reprises | Dépréciations 31/12/2019 |
|--|---|--------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|
| Comptes courants ⁽³⁾ | 44 313 | 8 605 | 4 624 | 1 935 | 11 293 |
| Impayé acquéreur | 304 | 34 | 0 | 23 | 10 |
| Créances diverses Établissement italien | 123 160 | 4 714 | 527 | 1 764 | 3 477 |
| Comptes débiteurs | 123 464 | 4 747 | 527 | 1 787 | 3 487 |
| TOTAL DÉPRÉCIATION AUTRES CRÉANCES | | | | | 14 780 |

3.5.3.2.2. Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement, s'élève au 31 décembre 2019 à 7 431 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 31/12/2018 | Acquisitions | Cessions | Transfert | Valeur brute au 31/12/2019 |
|---|-------------------------------|----------------|---------------|-----------|-------------------------------|
| Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – intéressement ⁽¹⁾ | 697 | | 1 798 | 1 102 | 0 |
| Actions détenues par la société en attente d'attribution ⁽¹⁾ | 12 585 | | 10 | - 1 102 | 11 474 |
| Actions propres droits rattachés – Ornane ⁽¹⁾ | 21 | | 21 | | 0 |
| | 13 303 | 0 | 1 829 | | 11 474 |
| Compte à terme | 495 000 | 190 009 | 70 000 | | 615 009 |
| V.M.P. ⁽²⁾ | 4 316 | 17 978 | 14 863 | | 7 431 |
| Intérêt courus sur placements | 992 | 1 500 | 992 | | 1 500 |
| BMTN à recevoir | 14 | | 14 | | 0 |
| | 500 322 | 209 486 | 85 869 | | 623 939 |
| TOTAL VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS | 513 624 | 209 486 | 87 697 | 0 | 635 413 |

(1) 136 886 actions en attente d'attribution.

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2019, de SICAV monétaires classiques. La société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

3.5.3.2.3. Comptes de régularisation Actif

| (En milliers d'euros) | Valeur brute au 31/12/2019 | Dt Établissement italien au 31/12/2019 | Valeur brute au 31/12/2018 | Dt Établissement italien au 31/12/2018 |
|--|-------------------------------|---|-------------------------------|---|
| Charges d'exploitation constatées d'avance ⁽¹⁾ | 2 032 | 922 | 1 695 | 1 088 |
| Charges financières constatées d'avance | 93 948 | 0 | 67 503 | 0 |
| Commissions d'agent | 17 | | 5 | |
| Étalement des soultes ⁽²⁾ | 93 932 | | 31 596 | |
| Positions ouvertes isolées ⁽²⁾ | | | 35 902 | |
| Total charges constatées d'avances | 95 980 | 922 | 69 198 | 1 088 |
| Instruments de trésorerie (Prime cap/floor) | 385 | | 17 | |
| Instruments de trésorerie POI | 533 | | 644 | |
| Total Instruments de trésorerie | 918 | 0 | 661 | 0 |
| Charges à répartir (frais d'émission d'emprunt ⁽³⁾) | 14 371 | 6 669 | 20 842 | 13 313 |
| TOTAL COMPTE DE RÉGULARISATION | 14 371 | 6 669 | 20 842 | 13 313 |

(1) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31 décembre 2019.

(2) Sur l'exercice 2019, les primes payées sur renégociations de 6 swap s'élèvent à 87,9 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 93,93 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 145,2 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) | 31/12/2018 | Augmentation de capital | Autres mouvements de l'exercice | Affectation du résultat/Distribution | 31/12/2019 |
|--|------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Capital social ⁽¹⁾ | 248 709 | 12 951 | | | 261 660 |
| Prime d'émission ⁽¹⁾ | 2 591 595 | 328 612 | | | 2 920 207 |
| Prime d'apport | 296 342 | | | | 296 342 |
| Primes de fusion | 665 750 | | | | 665 750 |
| Écarts de réévaluation | 83 453 | | | | 83 453 |
| Réserve légale | 24 816 | 1 255 | | 54 | 26 126 |
| Autres réserves | 46 | | | | 46 |
| Report à nouveau ⁽²⁾ | 97 620 | | | - 33 665 | 63 955 |
| Affectation Résultat 2018 ⁽²⁾ | 348 467 | | | - 348 467 | 0 |
| Résultat de l'exercice 2019 | | | 293 940 | | 293 940 |
| Provisions réglementées | 33 411 | | 361 | | 33 773 |
| CAPITAUX PROPRES | 4 390 209 | 342 818 | 294 301 | - 382 078 | 4 645 252 |

(1) Augmentation de capital de 133 236 actions dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites, de 298 053 actions dans le cadre de la conversion de 1 670 419 obligations Ormane émises en 2013 et de 3 885 719 actions dans le cadre du versement du dividende en actions.

(2) L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 17 avril 2019 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 4,60 € par action.

(En milliers d'euros)

| | |
|---|----------------|
| Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 | 348 467 |
| Primes d'apport | |
| Prime de fusion | |
| Report à nouveau | 97 620 |
| Écarts de réévaluation distribuable | |
| TOTAL À AFFECTER | 446 087 |
| Réserve légale | 54 |
| Dividendes mis en paiement | 382 077 |
| Report à nouveau | 63 955 |
| TOTAL AFFECTÉ | 446 087 |

3.5.3.4. Provisions

| (En milliers d'euros) | Note | 31/12/2018 | Augmentation | | | Diminution | | | 31/12/2019 | Dt Établissement italien au 31/12/2019 |
|--|-----------|---------------|---|----------------------------|--------------------------|--|--|---|---------------|---|
| | | | Dt Établissement italien au 31/12/2018 | Dotations exploitations | Dotations financières | Reprises montant utilisé exploitation | Reprises montant non utilisé exploitation | Reprises Montant non utilisé financières | | |
| Provisions pour risques | | 48 952 | 5 409 | 4 679 | 185 | 1 530 | 1 119 | 38 455 | 12 713 | 6 183 |
| Litiges liés au patrimoine ⁽¹⁾ | | 7 041 | 5 107 | 2 913 | | 840 | 1 115 | | 7 999 | 5 885 |
| Provision pour litige | | 302 | 302 | | | | 5 | | 297 | 297 |
| Provision pour risques swap ⁽²⁾ | | 35 902 | | | | | | 35 902 | 0 | |
| Provisions liées à des participations | | 3 798 | | | 185 | | | 2 553 | 1 431 | |
| Provision garantie de rendement | | 0 | | | | | | | 0 | |
| Provision URSSAF AGA | | 1 909 | | 1 766 | | 689 | | | 2 986 | |
| Provisions pour charges | | 5 893 | 3 394 | 514 | 0 | 3 043 | 45 | 0 | 3 319 | 306 |
| Indemnité de fin de carrière | 3.5.3.4.1 | 1 607 | | 376 | | | | | 1 984 | |
| Provision pour impôt – contrôle fiscal | | 3 394 | 3 394 | | | 3 043 | 45 | | 306 | 306 |
| Médaille du travail | | 892 | | 121 | | | | | 1 012 | |
| Provision pour rupture | | 0 | | 17 | | | | | 17 | |
| TOTAL | | 54 845 | 8 803 | 5 193 | 185 | 4 572 | 1 164 | 38 455 | 16 033 | 6 489 |

(1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet de dotations en 2019 pour 243 K€ au titre du litige sur l'immeuble Delcassé (233 K€) et CAP 18 (10 K€) et de reprise pour 62 K€ CAP 18.

(2) Les provisions pour surcouverture sur swap de 35,9 M€ est devenue sans objet suite à la restructuration de la dette.

Pour rappel : jusqu'au 31 décembre 2018, 2 swaps ont été traités comme des POI, ils étaient comptabilisés au 31 décembre 2018 au bilan pour leur valeur de marché. Au 31 décembre 2018, la juste valeur négative d'un des swap a fait l'objet d'une provision pour risque. Au 1^{er} janvier 2019, ces instruments dérivés sont réutilisés à des fins de couverture. La juste valeur du swap à la date de réutilisation est amortie en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'instrument dérivé. La provision pour risques swaps est donc reprise.

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 IAS 19R.

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 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|-----------------|-----------------|
| Taux d'actualisation | 0,44% | 1,27% |
| Taux annuel d'inflation | | |
| Évolution annuelle des salaires | | |
| Cadres | 4% | 4% |
| Non-cadres | 3% | 3% |
| Taux de charges sociales (IFC uniquement) | 48,80% | 51,26% |
| Table de mortalité | TGF05/TGH05 | TGF05/TGH05 |
| Turnover | | |
| Jusqu'à 49 ans | 10,09% | 10,21% |
| 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 | | | | | | | | |
|---|-----------|--------------------------|------------------------|---|-------------------------|------------------|------------------------|---|-------------------------|------------------|
| | | 31/12/2019 | 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 | Montant à moins d'1 an | Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans | Montant à plus de 5 ans | 31/12/2018 |
| Emprunt obligataire convertible | 3.5.3.5.1 | 200 734 | 734 | 200 000 | | 200 734 | 734 | 200 000 | | 348 309 |
| Emprunts obligataires | 3.5.3.5.1 | 2 525 313 | 205 313 | 425 000 | 1 895 000 | 734 172 | 9 172 | 425 000 | 300 000 | 2 251 880 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾ | | 1 365 475 | 1 365 475 | | 0 | 0 | | | | 1 652 644 |
| Comptes courants et dettes financières diverses | | 320 112 | 311 169 | 8 943 | | 16 586 | 16 586 | | | 345 775 |
| Total dettes financières | | 4 411 634 | 1 882 691 | 633 943 | 1 895 000 | 951 492 | 26 492 | 625 000 | 300 000 | 4 598 607 |
| Avances et acomptes ⁽²⁾ | | 3 420 | 3 420 | | | 0 | | | | 4 594 |
| Fournisseurs et comptes rattachés ⁽³⁾ | | 26 762 | 26 762 | | | 22 320 | | | | 29 044 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés ⁽³⁾ | | 15 844 | 15 844 | | | 10 755 | | | | 19 130 |
| Dettes fiscales et sociales ⁽⁴⁾ | | 30 413 | 30 413 | | | 22 311 | | | | 9 891 |
| Autres dettes ⁽⁵⁾ | | 22 963 | 22 963 | | | 18 670 | | | | 8 330 |
| TOTAL RÉALISÉ | | 4 511 035 | 1 982 092 | 633 943 | 1 895 000 | 1 025 548 | 26 492 | 625 000 | 300 000 | 4 669 595 |

(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 1 363 900 K€
 - intérêts courus non échus pour 1 180 K€
 - soldes créditeurs de banque pour 374 K€
 - agios bancaires pour 20 K€.

À noter que les mouvements de la période sur tirages de lignes de crédit s'élèvent à 92 500 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) | 31/12/2019 | Dt Établissement italien |
|--|---------------|--------------------------|
| Dettes d'exploitations | 26 762 | 22 320 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 1 351 | 1 035 |
| Fournisseurs – factures non parvenues | 25 344 | 21 285 |
| Commission de non-utilisation à payer | 67 | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 15 844 | 10 755 |
| Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés | 1 038 | 681 |
| Fournisseurs – retenues de garanties | 3 533 | 3 348 |
| Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues | 11 272 | 6 725 |
| TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET D'IMMOBILISATIONS | 42 605 | 33 075 |

(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :
 TVA pour 747 K€
 charges sociales/salaires pour 2 005 K€
 frais de personnel pour 6 333 K€ dont provisions pour congés payés de 1 785 K€
 Organic pour 98 K€
 charges fiscales pour 21 230 K€.

(5) Le poste « Autres dettes » correspond aux soldes des comptes :
 clients créditeurs pour 3 159 K€
 avoirs à établir pour 1 086 K€.
 créances sur cessions d'immobilisations 15 147 K€
 autres créances 3 571 K€.

3.5.3.5.1. Emprunt obligataire

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 2 726 M€ dont 26 M€ d'intérêts courus.

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques de ces emprunts :

| | |
|--|------------|
| Date d'émission | 28/03/2013 |
| Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i> | 180 M€ |
| Taux nominal | 3,30% |
| Date d'échéance | 30/04/2020 |
| Date d'émission | 20/05/2016 |
| Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i> | 500 M€ |
| Taux nominal | 1,875% |
| Date d'échéance | 20/05/2026 |
| Date d'émission | 21/06/2017 |
| Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i> | 500 M€ |
| Taux nominal | 1,500% |
| Date d'échéance | 21/06/2027 |
| Date d'émission | 16/02/2018 |
| Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i> | 95 M€ |
| Taux nominal | 1,500% |
| Date d'échéance | 21/06/2027 |
| Date d'émission | 17/09/2019 |
| Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i> | 500 M€ |
| Taux nominal | 1,13% |
| Date d'échéance | 17/09/2031 |

Bond Beni Stabili

| | |
|--|--------------------|
| Date d'émission | 03/08/2015 |
| Caractéristique | Ornane convertible |
| Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i> | 200 M€ |
| Taux nominal | 0,875% |
| Date d'échéance | 31/01/2021 |
| Date d'émission | 30/03/2015 |
| Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i> | 125 M€ |
| Taux nominal | 2,125% |
| Date d'échéance | 30/03/2022 |
| Date d'émission | 17/10/2017 |
| Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i> | 300 M€ |
| Taux nominal | 1,625% |
| Date d'échéance | 17/10/2024 |
| Date d'émission | 20/02/2018 |
| Montant de l'émission <i>(en millions d'euros)</i> | 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 41,2% pour la LTV part du groupe, à 573% pour l'ICR part du groupe et à 4,6% 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) | 31/12/2019 | Dont Établissement italien | 31/12/2018 | Dt Établissement italien |
|--|---------------|----------------------------|---------------|--------------------------|
| Fournisseurs – factures non parvenues | 25 344 | 21 285 | 24 630 | 14 094 |
| Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues | 11 272 | 6 725 | 15 930 | 9 428 |
| Congés payés | 1 785 | 418 | 1 639 | 400 |
| Autres charges fiscales et sociales | 5 777 | 319 | 5 441 | 213 |
| Intérêts courus bancaires – Agios | 20 | | 4 | |
| Intérêts courus non échus sur emprunts * | 27 228 | 9 906 | 27 039 | 9 932 |
| Commission non utilisée à payer | 67 | | 70 | |
| TOTAL | 71 494 | 38 653 | 74 753 | 34 067 |
| Instruments de trésorerie POI | 37 534 | | 44 788 | |
| TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE | 37 534 | 0 | 44 788 | 0 |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| Étalement des soultes ** | 25 827 | | 958 | |
| Positions ouvertes isolées ** | 644 | | 644 | |
| Billets de trésorerie | 729 | | 563 | |
| Activité locative | 3 722 | 3 722 | 5 013 | 5 013 |
| TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE | 30 922 | 3 722 | 7 178 | 5 013 |

* Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et swap (1 180 K€) et emprunts obligataires (26 047 K€).

** Sur l'exercice 2019, les swaps ont été renégociés générant des primes reçues de 26,7 M€, ces primes reçues font l'objet d'un étalement sur la durée initiale du swap. Au 31 décembre 2019, le montant restant à étaler et figurant en PCA s'élève à 25,8 M€. Pour mémoire, le montant des soultes reçues s'élève à 40 M€.

3.5.4. Notes sur le compte de résultat

Le résultat net comptable au 31 décembre 2019 correspond à un bénéfice de 293 940 K€ contre un bénéfice de 348 467 K€ en 2018.

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

| <i>(En milliers d'euros)</i> | 31/12/2019 | Dt Établissement italien | 31/12/2018 |
|------------------------------------|----------------|--------------------------|---------------|
| Recettes locatives | 159 011 | 105 009 | 56 078 |
| Bureaux | 147 894 | 105 009 | 44 446 |
| Logistique | 11 038 | 0 | 11 575 |
| Crédit-bail | 78 | 0 | 58 |
| Activité Marchands de Biens | 955 | 955 | |
| Prestations de services | 32 739 | 3 465 | 30 034 |
| TOTAL | 192 705 | 109 429 | 86 112 |

La variation du Chiffre d'affaires s'explique par la prise en compte du chiffre d'affaires de l'établissement Italien et la diminution des loyers en France liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2019 à savoir l'immeuble Citroën à Saint-Ouen (Sopop), Vinci à Roubaix et Green Corner.

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 :

| <i>(En milliers d'euros)</i> | 31/12/2019 | Dt Établissement italien |
|--|---------------|--------------------------|
| Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation | 2 649 | 1 897 |
| Provision pour litiges liés au patrimoine | 67 | 1 897 |
| Provision Cotisation URSSAF sur AGA | 2 582 | |
| Reprises de dépréciations sur stocks | 1 070 | 1 070 |
| Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs | 4 356 | 3 955 |
| Transferts de charges | 3 063 | 0 |
| Frais d'émission d'emprunt | 1 810 | |
| Avantages en natures accordés aux salariés | 125 | |
| Intéressement placé en actions | 974 | |
| Refacturation transfert de Passif social | 41 | |
| Refacturation frais de personnel | 91 | |
| Remboursement assurance et autres coûts de fonctionnement | 22 | |
| TOTAL REPRISES SUR PROVISIONS, DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERTS DE CHARGES | 11 137 | 6 922 |

3.5.4.1.3. Charges d'exploitation

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | Dt | |
|---|----------------|-----------------------|---------------|
| | | Établissement italien | 31/12/2018 |
| Achats – Marchands de biens | 2 862 | 2 862 | 0 |
| Variation de stock – Marchands de Biens | 3 050 | 3 050 | 0 |
| Autres achats et charges externes ⁽¹⁾ | 53 268 | 31 094 | 28 884 |
| Impôts taxes et versements assimilés | 21 131 | 13 003 | 8 654 |
| Frais de personnel | 31 585 | 6 372 | 23 519 |
| Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions ⁽²⁾ | 133 105 | 109 121 | 28 479 |
| Autres charges d'exploitation ⁽³⁾ | 4 436 | 3 053 | 975 |
| TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION | 249 437 | 168 555 | 90 512 |

(1) L'augmentation du poste « autres achats et charges externes » provient des frais liés l'établissement Italien.

(2) Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | Dt | |
|---|----------------|----------------------|---------------|
| | | Établissement Stable | 31/12/2018 |
| Amortissements immobilisations incorporelles | 1 436 | 289 | 950 |
| Amortissements sur immeubles locatifs | 64 271 | 48 375 | 19 288 |
| Amortissements des matériels et mobiliers | 364 | 124 | 364 |
| Amortissements du mali de fusion | 1 115 | | 1 115 |
| Charges à répartir | 8 281 | 6 644 | 4 563 |
| Sous-total dotations aux amortissements | 75 468 | 55 432 | 26 280 |
| Dépréciation des stocks MDB | 1 231 | 1 231 | |
| Dépréciation des comptes clients | 2 301 | 1 939 | 383 |
| Dépréciation des immobilisations | 48 912 | 47 849 | |
| Provisions pour risques et charges ⁽⁴⁾ | 5 193 | 2 671 | 1 817 |
| Sous-total dotations dépréciations et provisions | 57 638 | 53 689 | 2 199 |
| TOTAL | 133 105 | 109 121 | 28 479 |

(3) Le poste « Autres charges d'exploitation » correspond essentiellement aux pertes sur créances irrécouvrables 2 362 K€ les jetons de présences 480 K€, à une garantie de rendement 653 K€ accordé à ACM sur le projet SILEX.

(4) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 3.5.3.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 4 437 K€, les provisions liées au patrimoine 243 K€, pour rupture 17 K€, indemnité fin de carrière 376 K€ et médaille du travail 121 K€.

3.5.4.2. Résultat financier

| (En milliers d'euros) | Note 3.5.4 | 31/12/2019 | Établissement italien | Dt 31/12/2018 |
|--|------------|----------------|-----------------------|------------------|
| Produits financiers de participations | | 499 638 | 54 871 | 387 138 |
| Dividendes reçus des filiales et participations | 2.1 | 499 638 | 54 871 | 387 138 |
| Produits financiers sur cautions données | | 0 | | 0 |
| Prêts et autres produits assimilés | | 8 745 | 6 | 6 553 |
| Revenus des prêts au personnel | | 8 | 6 | 2 |
| Revenus des prêts aux filiales | | 8 737 | | 6 550 |
| Autres intérêts et produits assimilés | | 41 901 | 4 124 | 102 553 |
| Intérêts des comptes courants groupe | | 1 619 | 127 | 865 |
| Produits sur instruments financiers | | 12 407 | | 20 696 |
| Produits sur billets de trésorerie | | 3 698 | | 3 262 |
| Revenus des comptes à terme | | 1 734 | | 1 813 |
| Primes et Soutles reçues | | 9 063 | | 2 846 |
| Autres produits | | 4 756 | 3 997 | 3 399 |
| Intérêts statutaires | | 4 881 | | 11 236 |
| Bonis de Fusion | 2.2 | 3 743 | | 58 436 |
| Reprises sur provisions et transferts de charges | 2.3 | 41 033 | 531 | 20 549 |
| Reprises de provisions R&C financiers | | 2 553 | | 35 |
| Reprises provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants | | 1 935 | | 10 544 |
| Reprises provision pour risques swap | | 35 902 | | 3 830 |
| Reprises de provisions/immobilisations financières | 3.5.3.1.6 | 633 | 531 | 6 045 |
| Reprises de provisions Mali Actif Financiers | | | | 95 |
| Transferts de charges financières | | 10 | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | 0 | | 0 |
| Total des produits financiers | | 591 318 | 59 532 | 516 793 |
| Dotations aux provisions pour risques et charges financières | | 171 854 | 25 142 | 27 610 |
| Provisions pour risques financiers | | 185 | | 3 720 |
| Provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants | | 4 624 | | 8 110 |
| Provisions sur immobilisations financières ⁽¹⁾ | 3.5.3.1.6 | 165 683 | 25 142 | 14 745 |
| Provisions Mali Actif Financiers | | | | |
| Autres provisions financières | | 1 362 | | 1 034 |
| Intérêts et charges assimilées | | 154 890 | 42 267 | 132 975 |
| Intérêts des emprunts et des swap | | 85 122 | 29 895 | 63 316 |
| Intérêts des comptes courants groupe | | 3 189 | | 3 067 |
| Intérêts bancaires et opérations de financements | | 4 788 | 630 | 3 804 |
| Malis de fusion | 2.2 | 0 | | 41 119 |
| Primes et soutles payées | | | | 769 |
| Étalement des Primes et Soutles | 3.5.3.2.3 | 25 745 | | 20 901 |
| Étalement juste valeur sur instruments financiers | | 111 | | |
| Reprise différence évaluation des instruments financiers | 3.5.3.4 | 35 902 | | |
| Autres charges financières | | 33 | 11 742 | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | 15 | | 20 |
| Charges nettes sur cessions d'actions propres | | 1 808 | | 1 542 |
| Total des charges financières | | 328 567 | 67 409 | 162 147 |
| RÉSULTAT FINANCIER | | 262 750 | - 7 877 | 354 646 |

(1) Correspond aux dépréciations liées aux titres de participations pour 165 663 K€ (cf. 3.5.3.1.6 et 3.5.3.1.7) plus principalement FDL, Central Sicaf et Covivio Property et sur actions propres pour 20 K€ (contrat de liquidité).

3.5.4.2.1. Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales sont les suivants :

| Sociétés distributrices (En milliers d'euros) | Dividendes reçus en 2019 | Dividendes reçus en 2018 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Foncière Développement Logements | 139 549 | 43 873 |
| Immeo Rewo Holding GmbH | 80 000 | 30 000 |
| Covivio Hotels SCA | 77 410 | 69 196 |
| Central Sicaf | 49 267 | |
| Technical SAS | 43 500 | 58 000 |
| Telimob Paris | 27 000 | 58 000 |
| Latepromo | 14 985 | |
| OPCI CB21 | 10 038 | 13 854 |
| SCI Lenovilla | 5 010 | 4 909 |
| Silexpromo | 4 995 | |
| Covivio Immobiliare 9 SpA | 4 954 | |
| FDR 7 | 4 508 | 8 036 |
| SARL 2 rue Saint-Charles | 4 500 | |
| SCI 11 place de l'Europe | 4 007 | |
| SNC Lenopromo | 3 696 | |
| SCI Charenton | 3 201 | 4 000 |
| SCI Atlantis | 3 000 | 4 000 |
| SCI Euromarseille 1 | 2 750 | |
| SCI 32 avenue P. Grenier | 2 205 | 2 048 |
| SCI du 10/14 rue des Tanneurs | 1 999 | 1 290 |
| SCI du 125 avenue du Brancolar | 1 256 | 679 |
| SCI Euromarseille 2 | 1 250 | |
| SCI 1630 avenue Croix Rouge | 1 229 | 811 |
| Fédération | 1 227 | 1 454 |
| SCI Ruel B2 | 1 047 | |
| SCI Dual Center | 811 | |
| SCI du 2 rue de L'III | 791 | 613 |
| SCI du 1 rue de Châteaudun | 767 | 597 |
| SCI du 20 avenue Victor Hugo | 753 | 597 |
| SCI du 40 rue JJ Rousseau | 706 | 824 |
| RGD Gestioni | 650 | |
| SCI du 3 place à Chaussy | 585 | 547 |
| SCI du 8 rue M. Paul | 569 | 296 |
| SCI Raphaël | | 942 |
| GFR Kleber | | 187 |
| Oméga A | | 2 000 |
| Le Ponant 1986 | | 1 000 |
| Ruhl Côte d'Azur | | 2 000 |
| Bga Transactions | | 573 |
| SARL du 25-27 quai Félix Faure | | 5 510 |
| SCI RUEL B3 B4 | | |
| Béni Stabili | | 69 911 |
| Autres * | 1 422 | 1 390 |
| TOTAL | 499 638 | 387 138 |

* La ligne « Autres » regroupe les distributions inférieures à 400 K€ en 2018 et 2019.

3.5.4.2.2. Détail des *bonis* et *malis* de fusion de l'exercice

| (En milliers d'euros) Sociétés | Imputation comptable | | | |
|-----------------------------------|---|---|--|---|
| | Produit financier (<i>boni</i> de fusion) | Charge financière (<i>mali</i> de fusion) | Affectation au compte du sous-jacent | Affectation en capitaux propres (prime de fusion) |
| SARL 25/27 Quai Félix Faure | 48 | | | |
| SCI 682 Cours Libération | 3 694 | | | |
| TOTAL | 3 743 | 0 | 0 | 0 |

3.5.4.2.3. Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

| (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | Dt Établissement italien |
|---|---------------|-----------------------------|
| Reprises de provisions pour risques et charges financières | 41 025 | 531 |
| Reprises de dépréciations liées aux titres | 5 121 | 531 |
| Reprises de dépréciations sur titres | 631 | 531 |
| Reprise de provisions pour risques et charges | 2 554 | |
| Reprise de provisions pour risques – comptes courants | 1 935 | |
| Autres reprises de provisions à caractère financier | 35 904 | 0 |
| Reprises de provisions sur actions propres | | |
| Reprises de provisions sur VMP | 2 | |
| Reprises de provisions po/risques <i>swap</i> | 35 902 | |
| Transfert de charges financières | 10 | 0 |
| Frais sur attribution d'actions aux salariés | 10 | |
| TOTAL | 41 034 | 531 |

3.5.4.3. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel d'un montant de 76,57 M€ est principalement impacté par les plus-values de cessions à savoir 116 M€, minorées par la prime de conversion des ORNANE 32 M€ et la pénalité de remboursement anticipé de l'emprunt obligataire 11,5 M€.

| Produits (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | Dt Établissement italien | 31/12/2018 | Charges (En milliers d'euros) | 31/12/2019 | Dt Établissement italien | 2019 Net | 31/12/2018 |
|---|----------------|--------------------------------|-----------------|--|----------------|--------------------------------|---------------|----------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | 306 | 0 | 132 | Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | 40 | 2 | 266 | 443 |
| Produits divers | 296 | | 111 | Charges diverses | 2 | 2 | | 0 |
| Produits exceptionnels sur crédit-bail | 0 | | 1 | Charges sur crédit-bail | | | | |
| | | | | Opération abandonnée | | | | 378 |
| Produits exceptionnels sur location | 11 | | 20 | Charges sur location simple | 38 | 0 | | 64 |
| Produits sur opérations en capital | 692 702 | 342 617 | 133 953 | Charges sur opérations en capital | 619 212 | 355 236 | 73 490 | 182 406 |
| Produits sur cessions de constructions | 616 575 | 341 738 | 60 762 | Valeur comptable des constructions cédées | 501 643 | 353 936 | 114 932 | 54 804 |
| Produits sur cessions des autres immobilisations cédées | 3 267 | | | VNC des autres immobilisations cédées | 2 695 | 1 195 | 572 | 25 599 |
| Produits sur levées de crédit-bail | 0 | | 0 | VNC des levées de crédit-bail | 89 | | - 89 | 0 |
| Produits sur cession des immobilisations incorporelles | 590 | | | VNC immobilisations incorporelles | 600 | | - 11 | 1 |
| Produits sur cessions des actions propres | 41 799 | | 33 096 | VNC des actions propres cédées | 40 927 | | 872 | 33 237 |
| Produits sur cessions de titres | 29 584 | | 39 998 | Valeur comptable des titres cédés | 29 584 | | 0 | 23 943 |
| Produits sur cessions des autres titres immobilisés | 58 | 58 | | Valeur comptable des autres titres immobilisés | 105 | 105 | - 47 | |
| | | | | Mali sur rachat d'actions-obligations ⁽¹⁾ | 43 536 | | - 43 536 | 44 785 |
| Produits exceptionnels divers | 829 | 821 | 97 | Charges diverses | 34 | | 795 | 36 |
| Reprises sur provisions | 3 176 | 3 088 | 18 947 | Dotations aux amortissements et provisions | 361 | 0 | 2 815 | 3 634 |
| Provisions amortissements dérogatoires | | | 18 082 | Amortissements dérogatoires | 361 | | - 361 | 351 |
| Crédit-bail – Reprises provisions ART 57 | 89 | | | Crédit-bail – Dotations aux provisions ART 64 | | | 89 | |
| Reprises provisions pour impôts | 3 088 | 3 088 | 865 | Dotations aux amortissements | | | 3 088 | 3 283 |
| Produits exceptionnels | 696 185 | 345 705 | 153 032 | Charges exceptionnelles | 619 614 | 355 238 | 76 571 | 186 483 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | 76 571 | - 9 534 | - 33 451 | | | | | |

(1) Correspond à la prime de conversion de l'ORNANE (32 019K€) et la pénalité de remboursement anticipé de l'emprunt obligataire (11 516 K€).

3.5.4.4. Impôts sur les bénéfices

Covivio France est soumise au régime SIIC ; au titre de 2019, le résultat fiscal taxable est une perte de 14 080 757,92 €.

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 35 208 euros au titre de l'année 2019.

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) est assujéti à l'impôt sur les sociétés immobilières en Italie au taux de 20% à compter de 2019.

3.5.4.5. Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Au 31 décembre 2018, Covivio avait un déficit fiscal reportable de 273 322 693 €.

Au titre de l'exercice 2019, le résultat fiscal est une perte de 14 080 758 €.

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève désormais à 287 403 451 €.

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 35 686 €, 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 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|----------|--------------|-------------|
| Engagements liés au périmètre du groupe | | 0,8 | 0,8 |
| Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques ⁽¹⁾ | 2020 | 0,8 | 0,8 |
| Engagements liés aux activités opérationnelles (A + B + C) | | 310,9 | 64,4 |
| A- Engagements donnés liés au développement de l'activité | | 125,9 | 51,3 |
| Travaux restants à engager immeubles en développement ⁽²⁾ | | 28,0 | 51,3 |
| Garanties données dans le cadre de projets de développement | | 97,9 | 0,0 |
| B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation | | 68,1 | 13,1 |
| Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité « loyers à verser » | 2050 | 14,4 | 12,2 |
| Travaux restants à engager immeubles de placement ⁽³⁾ | | 33,8 | 0,9 |
| Travaux restants à engager immeubles en stocks ⁽⁴⁾ | | 19,9 | 0,0 |
| C- Engagements liés aux cessions d'actifs | | 116,9 | 0,0 |
| Promesses de ventes d'actifs données | | 116,9 | 0,0 |

(1) Dans le cadre de la cession des actifs logistiques, Covivio (en lieu et place de Foncière Europe Logistique), a délivré des garanties de passif pour un montant de 0,8 M€ à échéance 2020.

(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 |
|------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------|
| Meudon Ducasse | 19,5 | 11,5 | 8,0 | 2020 |
| Milan, via Unione/via Torino | 7,4 | 0,0 | 7,4 | 2021 |
| Turin, Corso Ferrucci | 31,7 | 20,4 | 11,3 | 2020 |
| Milan, piazza Duca d'Aosta | 4,3 | 3,0 | 1,3 | 2020 |
| TOTAL | 63,0 | 34,9 | 28,0 | |

(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 |
|--|---------------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------|
| Engagements de travaux sur prise à bail ou renouvellement de bail (France) | 1,5 | 0,2 | 1,3 | |
| Travaux sur immeubles de placement (Italie) | 6,5 | 3,2 | 3,3 | 2020 |
| Milan, via Dante (Flex Office) | 12,3 | 7,3 | 5,0 | 2020 |
| Milan, Corso Italia | 24,2 | 0,0 | 24,2 | 2022 |
| TOTAL | 44,5 | 10,7 | 33,8 | |

(4) Engagements relatifs aux travaux des immeubles en stocks :

| (En millions d'euros) | Montant des budgets de travaux signés | Montant des travaux comptabilisés | Montant des travaux restants à engager | Date de livraison |
|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------|
| Gorizia, XX Settembre | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 2020 |
| Padoue, Zabarella | 22,4 | 2,7 | 19,8 | 2021 |
| TOTAL | 22,7 | 2,8 | 19,9 | |

- Conformément à son statut de SIIC, le groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 3.2.1.6.7.1.
- 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) 454 604 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- 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.

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 milliers d'euros) | Juste valeur (en milliers d'euros) |
|------------------------------|-------------|------|------------------------|--------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| 30/09/2011 | 31/12/2020 | swap | HSBC | 2,88% | 100 000 | - 3 310 |
| 28/03/2013 | 30/04/2020 | swap | NATIXIS | 1,17% | 170 000 | 867 |
| 15/07/2019 | 13/10/2021 | swap | HSBC | 1,58% | 300 000 | 10 623 |
| 28/11/2014 | 31/05/2023 | swap | SG | 2,97% | 125 000 | - 14 122 |
| 10/09/2014 | 10/09/2021 | swap | LCL | 0,77% | 150 000 | 2 515 |
| 31/12/2014 | 31/12/2024 | swap | CACIB | 3,25% | 200 000 | - 34 956 |
| 18/02/2016 | 14/10/2024 | swap | CM CIC | 0,50% | 50 000 | 1 645 |
| 20/05/2016 | 20/05/2021 | swap | CACIB | 0,53% | 200 000 | 2 080 |
| 31/12/2019 | 31/12/2027 | swap | LCL | 1,39% | 70 000 | - 7 816 |
| 21/06/2017 | 21/06/2024 | swap | ING | 0,76% | 75 000 | 2 842 |
| 29/12/2017 | 31/12/2027 | swap | CACIB | 0,84% | 75 000 | - 5 064 |
| 29/12/2017 | 31/12/2027 | swap | SG | 1,50% | 150 000 | - 18 152 |
| 30/06/2018 | 30/06/2028 | swap | NATIXIS | 0,94% | 75 000 | - 5 762 |
| 29/03/2018 | 31/03/2028 | swap | CM CIC | 1,03% | 100 000 | - 8 347 |
| 30/09/2019 | 30/06/2028 | swap | CM CIC | 0,87% | 100 000 | - 7 090 |
| 31/12/2018 | 30/06/2028 | swap | ING | 0,83% | 50 000 | - 3 366 |
| 15/07/2019 | 16/04/2029 | swap | ING | 0,96% | 100 000 | - 8 145 |
| 15/07/2019 | 16/04/2029 | swap | CACIB | 0,93% | 100 000 | - 7 867 |
| 15/07/2019 | 16/04/2019 | swap | SG | 0,83% | 50 000 | - 3 438 |
| 31/12/2018 | 29/12/2028 | swap | LCL | 1,62% | 100 000 | - 14 052 |
| 29/03/2018 | 29/12/2028 | swap | NATIXIS | 1,68% | 130 000 | - 18 950 |
| 15/01/2020 | 15/01/2025 | swap | SG | 0,77% | 400 000 | 19 363 |
| 15/01/2020 | 15/01/2026 | swap | SG | 0,21% | 650 000 | 12 817 |
| 15/01/2020 | 15/01/2030 | swap | SG | 0,45% | 400 000 | - 12 161 |
| 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 milliers d'euros) | Juste valeur (en milliers d'euros) |
|------------------------------|-------------|----------|------------------------|--------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| 15/01/2019 | 16/01/2023 | A – Cap | HSBC | Eur3M | 100 000 | 38 |
| 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 | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------|----------------|----------------|
| Engagements liés au périmètre du groupe | | 0,0 | 0,0 |
| Engagements liés au financement | | 1 315,0 | 1 487,5 |
| Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7 | | | |
| Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées) | | 1 315,0 | 1 487,5 |
| Engagements liés aux activités opérationnelles | | 281,1 | 81,1 |
| Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues | | 4,4 | 28,9 |
| Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données | | 116,9 | 0,0 |
| Travaux restants à engager (immobilisations) = (2) + (3) des engagements donnés | | 61,9 | 52,2 |

3.5.6. Renseignements divers

3.5.6.1. Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice

| 2019 – Covivio France | 2019 – Covivio Italie | | 2019 | 2018 |
|-----------------------------|---------------------------------|-----------|------------|------------|
| Cadres | 143 <i>Managers</i> | 10 | 153 | 143 |
| Agents de maîtrise | 17 <i>Supervisors</i> | 18 | 35 | 31 |
| Employés | 2 <i>Employees</i> | 56 | 58 | 36 |
| TOTAL HORS APPRENTIS | 162 TOTAL HORS APPRENTIS | 84 | 246 | 210 |
| Apprentis – Contrats Pro | 14 <i>Apprentices</i> | 0 | 14 | 8 |
| TOTAL FRANCE | 176 TOTAL ITALIE | 84 | 260 | 218 |

L'effectif moyen de la société au titre de 2019 s'élève à 157,16 en France et 61,83 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 512 000 € contre 595 500 € en 2018.

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 3 271 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 24 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 Estève et Dominique Ozanne (Directeurs Généraux Délégués) : l'indemnité sera égale à 24 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 2019

Le tableau ci-dessous comprend l'ensemble des transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, y compris les transactions réalisées avec les filiales détenues à 100%.

| (En milliers d'euros) | Montant |
|--|-----------|
| Avances et acomptes sur immobilisations | |
| Participations | 4 347 799 |
| Créances rattachées à des participations | |
| Prêts | 1 167 380 |
| Créances clients et comptes rattachés | 299 |
| Autres créances | 315 611 |
| Emprunts et dettes financières divers LT | |
| Emprunts et dettes financières divers CT | 311 165 |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | 717 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 202 |
| Autres dettes | 2 |
| Produits de participations | 499 638 |
| Autres produits financiers | 27 650 |
| Charges financières | - 15 210 |

3.5.6.5. Actions gratuites

En 2019, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio pour un total de 113 138 actions.

Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

| | 2019 | | | | | |
|---|---|--|---|--|--|---|
| | Mandataires sociaux avec condition de performance - Scénario de performance | Mandataires sociaux avec condition de performance - Objectif interne à Covivio | Collaborateurs sans conditions de performance | Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance France & Espagne | Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance Italie | Collaborateurs et Dirigeants sans conditions de performance Allemagne |
| Date d'attribution | 20/02/2019 | 20/02/2019 | 20/02/2019 | 21/11/2019 | 21/11/2019 | 21/11/2019 |
| Nombre d'actions attribuées | 13 750 | 13 750 | 14 708 | 46 685 | 6 500 | 17 745 |
| Cours de l'action à la date d'attribution | 87,80 € | 87,80 € | 87,80 € | 101,70 € | 101,70 € | 101,70 € |
| Période d'acquisition | 3 ans | 3 ans | 3 ans | 3 ans | 3 ans | 3 ans |
| Période d'incessibilité | | | | | | |
| Dividende 2019 par action | 4,60 | 4,60 | 4,60 | | | |
| Dividende 2020 par action | 4,70 | 4,70 | 4,70 | 4,70 | 4,70 | 4,70 |
| Dividende 2021 par action | 4,80 | 4,80 | 4,80 | 4,80 | 4,80 | 4,80 |
| Dividende 2022 par action | | | | 4,80 | 4,80 | 4,80 |
| Valeur de l'action gratuite | 73,62 € | 73,62 € | 73,62 € | 87,28 € | 87,28 € | 87,28 € |
| Valeur de l'avantage | 48,84 € | 47,34 € | 63,12 € | 70,20 € | 70,20 € | 70,20 € |

Au 31 décembre 2019, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 454 604 actions.

3.5.6.6. Filiales et participations

■ Filiales et participations au 31 décembre 2019

(Article L. 233-15 du Code de commerce)

| 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 | - 28 790 | 100,00 | 186 335 | 43 009 |
| Fédération | 16 151 | 24 912 | 100,00 | 27 411 | 27 411 |
| FDR7 | 3 | 5 653 | 100,00 | 825 | 825 |
| SAS Technical | 102 028 | 149 519 | 100,00 | 358 640 | 358 640 |
| SCI Le Ponant 1986 | 15 | 7 819 | 100,00 | 4 162 | 4 162 |
| SCI Atlantis | 2 | 5 308 | 100,00 | 28 429 | 28 429 |
| SCI Iméfa 127 | 81 788 | 1 686 | 100,00 | 103 476 | 103 476 |
| Latécoère | 4 714 | - 19 827 | 50,10 | 30 851 | 30 851 |
| SCI du 32 avenue P Grenier | 157 | 7 901 | 100,00 | 20 610 | 20 610 |
| SCI du 40 rue JJ Rousseau | 24 | 43 | 100,00 | 12 | 12 |
| SCI du 3 place Chaussy | 15 | 0 | 100,00 | 234 | 234 |
| SARL BGA TranSActions | 50 | 2 949 | 100,00 | 3 210 | 3 210 |
| SCI du 288 rue Duguesclin | 319 | 3 279 | 100,00 | 4 498 | 4 498 |
| SCI du 9 rue des Cuirassiers | 85 | - 2 768 | 50,10 | 5 693 | 5 693 |
| SCI 35/37 rue Louis Guérin | 34 | - 818 | 100,00 | 967 | 967 |
| SCI du 15 rue des Cuirassiers | 159 | - 2 097 | 50,10 | 1 072 | 1 072 |
| SARL du 25-27 Quai Félix Faure (Tuppée le 31/03/2019) | 0 | 0 | 100,00 | | |
| SCI du 10B ET 11 A 13 allée des Tanneurs | 32 | 158 | 100,00 | 1 441 | 1 441 |
| SCI du 8 rue M Paul | 11 | 473 | 100,00 | 285 | 285 |
| SCI du 1 rue de Châteaudun | 17 | 2 008 | 100,00 | 2 048 | 2 048 |
| SCI du 1630 avenue de la Croix-Rouge | 12 | 538 | 100,00 | 83 | |
| SCI du 125 avenue du Brancolar | 25 | 153 | 100,00 | 7 | 7 |
| SCI du 682 cours de la Libération (Tuppée le 30/09/2019) | 0 | 0 | 100,00 | | |
| SARL du 106-110 rue des Troènes | 9 | 15 | 100,00 | 9 | 9 |
| SCI du 2 rue de l'III | 14 | 9 | 100,00 | 198 | 198 |
| SCI du 20 avenue Victor Hugo | 12 | 139 | 100,00 | 3 | 3 |
| SARL du 2 rue Saint-Charles | 16 | - 5 458 | 100,00 | 7 | 7 |
| SNC Palmer Plage | 4 811 | - 2 869 | 100,00 | 1 917 | 1 917 |
| SCI Palmer Montpellier (Fusionnée dans la SNC Palmer Plage) | 0 | 0 | 100,00 | | |
| SCI Dual Center | 1 352 | 1 035 | 100,00 | 1 500 | 1 500 |
| SCI Pompidou | 966 | 4 035 | 100,00 | 5 000 | 5 000 |
| SCI 11 Place de l'Europe | 5 | 8 300 | 50,09 | 15 031 | 15 031 |
| Office CB 21 | 330 447 | - 4 072 | 75,00 | 247 695 | 247 695 |
| SCI Lenovilla | 8 | 18 014 | 50,10 | 24 286 | 24 286 |
| SCI Latécoère 2 | 2 | - 4 875 | 50,10 | 1 | 1 |
| SCI Meudon Saulnier | 1 | - 6 556 | 99,90 | 1 | 1 |
| SCI Charenton | 3 201 | 16 348 | 100,00 | 16 001 | 16 001 |
| SCI Avenue de la Marne | 50 | - 1 996 | 100,00 | 50 | 50 |
| Omega B | 26 928 | 19 279 | 100,00 | 38 983 | 38 983 |
| Covivio Lux | 13 | 34 | 100,00 | 63 | 62 |

| 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 Rueil B2 | 1 | 9 861 | 99,90 | 11 | 11 |
| SCI Rueil B3 B4 | 1 | - 483 | 99,90 | | |
| SNC WELLIO | 1 | - 5 553 | 99,90 | 1 | |
| SCI Cité Numérique | 1 | 54 | 99,90 | 1 | 1 |
| SCI Danton Malakoff | 1 | - 8 | 99,90 | 1 | 1 |
| SCI N2 Batignolles | 6 | 10 171 | 50,00 | 10 314 | 5 070 |
| SAS 6 rue Fructidor | 4 795 | 43 782 | 50,10 | 24 787 | 24 787 |
| SCI Terres Neuves | 1 | 0 | 99,90 | 1 | |
| SCI de la Louisiane | 1 | 0 | 99,90 | 1 | |
| b) Sociétés étrangères | | | | | |
| BS 7 | 520 | 30 894 | 52,43 | 32 654 | 26 579 |
| Central SICAF | 50 007 | 644 169 | 51,00 | 374 449 | 353 954 |
| Covivio Developpement | 120 | 360 709 | 52,43 | 367 146 | 364 146 |
| RGD Gestioni | 10 | 2 389 | 52,43 | 2 704 | 2 425 |
| Covivio Immobiliare 9 | 120 | 120 941 | 52,43 | 115 554 | 115 554 |
| Attivita Commerciali Montenero | 10 | 1 352 | 100,00 | 1 362 | 545 |
| Attivita Commerciali Beinasco | 10 | 2 268 | 100,00 | 2 279 | 2 003 |
| Attivita Commerciali Vigevano | 10 | 2 316 | 100,00 | 2 329 | 1 573 |
| Covivio Attivita Immobiliari 1 | 10 | 9 | 100,00 | 20 | 13 |
| SAS Covivio Alexanderplatz | 30 | 0 | 100,00 | 30 | 30 |
| Covivio Ativita Immobiliari 2 | 10 | 10 | 100,00 | 20 | 17 |
| Covivio Ativita Immobiliari 3 | 10 | 10 | 100,00 | 20 | 17 |
| c) Marchand de biens | | | | | |
| SARL GFR Ravinelle | 952 | 739 | 99,98 | 1 733 | 1 693 |
| d) Promotion immobilière | | | | | |
| Lenopromo | 1 | 394 | 99,90 | 1 | 1 |
| Latepromo | 1 | 22 | 99,90 | 1 | 1 |
| Promomurs | 1 | 859 | 100,00 | 1 | 1 |
| SNC le Clos de Chanteloup | 1 | - 222 | 99,90 | 1 | |
| SNC Bordeaux Lac | 1 | - 478 | 99,90 | 1 | |
| SNC Sully Chartres | 1 | - 212 | 99,90 | 1 | |
| SNC Sucy Parc | 1 | - 42 | 99,90 | 1 | |
| SNC Gambetta Le Raincy | 1 | - 110 | 99,90 | 1 | 1 |
| SNC Orly Promo | 1 | 78 | 99,90 | 1 | 1 |
| Silexpromo | 1 | 1 554 | 99,90 | 1 | 1 |
| SCI du 21 rue Jean Goujon | 1 | 3 799 | 99,90 | 1 | 1 |
| SNC Villouvette Saint-Germain | 1 | - 11 | 99,90 | 1 | 1 |
| SNC la marina Fréjus | 1 | - 11 | 99,90 | 1 | |
| SNC Normandie Niemen Bobigny | 1 | - 11 | 99,90 | 1 | |
| SNC le Printemps Sartrouville | 1 | - 10 | 99,90 | 1 | |
| SNC Gauguin St Ouen-l'Aumône | 1 | - 10 | 99,90 | 1 | |
| SNC Meudon Bellevue | 1 | - 7 | 99,90 | 1 | 1 |
| SNC Tours Coty | 1 | - 2 | 99,90 | 1 | |
| SNC Valence Victor Hugo | 1 | - 2 | 99,90 | 1 | |
| SNC Nantes Talensac | 1 | - 2 | 99,90 | 1 | |
| SNC Marignane Saint-Pierre | 1 | - 2 | 99,90 | 1 | |
| SNC Fructipromo | 1 | 0 | 99,90 | 1 | 1 |
| SNC Jean-Jacques BOSC | 1 | 0 | 99,90 | 1 | |
| SNC André Lavignolle | 1 | 0 | 99,90 | 1 | |
| SCCV Chartres avenue de Sully | 2 | 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 encoissés par la société au cours de l'exercice | Observations |
|---|---|--|--|--|--------------|
| 110 378 | | 8 274 | - 309 | 1 047 | |
| | | 3 516 | - 568 | | |
| 14 510 | | 12 633 | - 1 486 | | |
| 36 102 | | 988 | - 453 | | |
| 97 924 | | 0 | - 186 | | |
| 49 834 | | 0 | - 30 | | |
| 29 751 | | 0 | - 297 | | |
| 172 | | 0 | - 30 | | |
| 885 | | | - 8 | | |
| | | | - 4 835 | | |
| | | 88 978 | 65 835 | 49 267 | |
| | | 19 279 | 27 324 | | |
| | | 1 531 | 23 | 650 | |
| | | 6 979 | 5 690 | 4 954 | |
| | | 1 981 | - 695 | | |
| | | 3 128 | - 274 | | |
| | | 2 932 | - 682 | | |
| | | | - 6 | | |
| 76 700 | | 528 | - 400 | | |
| | | 0 | - 3 | | |
| | | 0 | - 3 | | |
| | | 11 | 2 | | |
| | | 0 | - 263 | 3 696 | |
| | | 338 | 117 | 14 985 | |
| | | 14 535 | 5 394 | | |
| 1 241 | | 0 | - 478 | | |
| 12 397 | | 0 | - 559 | | |
| 1 208 | | 400 | - 160 | | |
| 985 | | 0 | - 41 | | |
| | | 4 890 | 131 | | |
| | | 25 300 | 1 493 | | |
| | | 56 292 | 13 058 | 4 995 | |
| 142 464 | | - 26 | - 1 164 | | |
| 1 775 | | 1 565 | 63 | | |
| 93 | | | - 1 | | |
| 942 | | | - 4 | | |
| 44 | | | - 25 | | |
| 164 | | | - 1 | | |
| 4 324 | | 2 614 | 99 | | |
| 394 | | 0 | - 2 | | |
| 693 | | 0 | - 3 | | |
| 636 | | 0 | - 2 | | |
| 104 | | 0 | - 1 | | |
| | | 6 443 | 2 017 | | |
| 400 | | | - 15 | | |
| 107 | | | - 7 | | |
| 715 | | | - 17 | | |

| 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 |
| SCCV Bobigny Le 9 ^e Art | 2 | 0 | 99,90 | 1 | 1 |
| SCCV Fontenay-sous-Bois Rabelais | 1 | 0 | 99,90 | 1 | |
| 2) Activité parking | | | | | |
| SCI Esplanade Belvédère II | 366 | 2 | 100,00 | 451 | 425 |
| République | 3 838 | 17 765 | 100,00 | 50 145 | 50 145 |
| Gespar | 30 | 2 | 50,00 | 56 | 56 |
| 3) Activité prestations | | | | | |
| SNC Covivio Property | 6 111 | 943 | 100,00 | 12 759 | 3 728 |
| Covivio Développement | 200 | - 2 841 | 100,00 | 1 852 | 0 |
| Covivio Hotels Gestion | 37 | 4 | 100,00 | 37 | 37 |
| Foncière Margaux | 40 | - 11 | 100,00 | 34 | 20 |
| FDR2 | 927 | - 9 828 | 100,00 | 927 | 927 |
| Euromarseille 1 | 8 501 | 5 808 | 50,00 | 8 587 | 8 587 |
| Euromarseille 2 | 3 501 | 832 | 50,00 | 3 564 | 3 564 |
| Covivio Sgp | 592 | 939 | 100,00 | 1 395 | 1 395 |
| Télimob Paris SARL | 552 | 41 867 | 100,00 | 57 670 | 57 670 |
| Covivio Participations | 1 | - 31 | 100,00 | 1 | 1 |
| FDR Proptech | 3 | - 94 | 100,00 | 3 | |
| Covivio Holding GmbH | 25 | 925 799 | 100,00 | 1 021 043 | 1 021 043 |
| Covivio Office GmbH | 25 | 0 | 100,00 | 25 | |

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 | 19 |
| Covivio Hotels SCA | 484 147 | 1 457 627 | 43,22 | 1 121 378 | 1 121 378 |
| SCI Factor E | 10 | 485 | 34,69 | 486 | 486 |
| SCI Orianz | 10 | - 167 | 34,69 | 885 | 885 |

b) Sociétés étrangères

| | | | | | |
|-----------------------------------|----|-----|-------|---|---|
| Real Estate Solution & Technology | 10 | 113 | 30,00 | 3 | 3 |
|-----------------------------------|----|-----|-------|---|---|

II. Renseignements globaux sur les autres titres
B. Participations non reprises au paragraphe 1

| | | | | | |
|-------------------------------------|-----|-------|------|---|---|
| (Comédie/Oséo/Finantex/MRDIC/FNAIM) | 152 | 3 104 | 0,10 | 5 | 5 |
|-------------------------------------|-----|-------|------|---|---|

b) Dans les sociétés étrangères

III. Renseignements globaux sur les titres
A. Filiales I + II

| | | | | | |
|-----------------------------------|---------|-----------|--|-----------|-----------|
| a) Filiales françaises (ensemble) | 605 321 | 318 975 | | 1 305 392 | 1 145 753 |
| b) Filiales étrangères (ensemble) | 50 917 | 2 090 866 | | 1 919 634 | 1 887 900 |

B. Participations I + II

| | | | | | |
|---------------------------------|---------|-----------|--|-----------|-----------|
| a) Dans les sociétés françaises | 484 356 | 1 461 049 | | 1 122 773 | 1 122 773 |
| b) Dans les sociétés étrangères | 10 | 113 | | 3 | 3 |

* Information non disponible à la date d'arrêté.

| 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 encoissés par la société au cours de l'exercice | Observations |
|---|---|--|--|--|--------------|
| | | | - 1 | | |
| | | | - 1 | | |
| | | 51 | 24 | 22 | |
| 495 | | 17 089 | 3 513 | | |
| | | 51 | 36 | 17 | |
| | | 8 941 | - 3 326 | | |
| 1 610 | | 10 058 | - 214 | | |
| | | 1 188 | 639 | 394 | |
| | | 0 | - 9 | | |
| 40 970 | | 0 | - 486 | | |
| 6 453 | | 0 | - 71 | 2 750 | |
| 22 143 | | 0 | - 24 | 1 250 | |
| | | 1 101 | 314 | | |
| | | 0 | 14 239 | 27 000 | |
| 127 | | 0 | - 29 | | |
| 98 | | 0 | - 111 | | |
| 66 450 | | 0 | 52 489 | 80 000 | |
| | | | - 419 | | |
| | | 290 | 294 | | |
| | | 76 038 | 78 777 | 77 410 | |
| 6 128 | | 740 | - 954 | | |
| 11 076 | | 4 335 | - 701 | | |
| | | 0 | 14 | | |
| | | 1 182 | 630 | | |
| 1 177 399 | | 351 599 | 183 426 | 287 357 | |
| 143 150 | | 125 336 | 144 044 | 134 871 | |
| 17 204 | | 82 585 | 78 046 | 77 410 | |
| 0 | | 0 | 14 | 0 | |



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. Évènements post-clôture

Au cours du mois de février 2020, Covivio a lancé une offre de rachat amicale de titres du groupe coté en Allemagne, Godewind Immobilien.

Godewind Immobilien détient un portefeuille de 10 actifs de bureaux en Allemagne pour une valeur d'environ 1,2 Md€. Cette acquisition sécurisée à 35% lancera l'activité de bureaux en Allemagne.

3.5.6.9. Résultats de la société des 5 derniers exercices

| (En euros) | 31/12/2015 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2018 | 31/12/2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| I – Capital en fin d'exercice | | | | | |
| a. Capital social | 199 889 196 | 206 273 556 | 224 489 892 | 248 708 694 | 261 659 718 |
| b. Nombre des actions ordinaires existantes | 66 629 732 | 68 757 852 | 74 829 964 | 82 902 898 | 87 219 906 |
| c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes | 0 | 0 | 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 | 371 557 | 438 544 | 473 300 | 506 087 | 454 604 |
| II – Opérations et résultats de l'exercice | | | | | |
| a. Chiffre d'affaires hors taxes | 67 946 138 | 73 203 471 | 84 416 438 | 86 111 995 | 192 704 669 |
| b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions) | 307 764 301 | 210 672 329 | 423 283 200 | 342 870 301 | 549 701 041 |
| c. Impôts sur les bénéfices | 315 121 | 123 615 | 1 359 463 | 2 107 264 | 2 405 898 |
| d. Participation des salariés due au titre de l'exercice | | | 537 616 | 499 992 | 308 864 |
| e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions) | 205 606 731 | 248 815 409 | 443 008 272 | 348 466 525 | 293 940 535 |
| f. Résultat distribué | 286 507 848 | 302 534 549 | 336 734 838 | 381 353 331 | 418 655 549 |
| III – Résultat par action | | | | | |
| a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions) | 4,61 | 3,06 | 5,64 | 4,11 | 6,27 |
| b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions) | 3,09 | 3,62 | 5,92 | 4,20 | 3,37 |
| c. Dividende attribué à chaque action | 4,30 | 4,40 | 4,50 | 4,60 | 4,80 |
| IV – Personnel | | | | | |
| a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice | 152 | 149 | 151 | 155 | 157 |
| b. Montant de la masse salariale de l'exercice | 15 515 470 | 16 272 553 | 14 258 503 | 15 845 146 | 21 528 733 |
| c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) | 6 495 142 | 6 619 556 | 6 391 613 | 7 674 213 | 10 056 013 |

3.5.6.10. Délai de paiement des fournisseurs et clients en €

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 ⁽¹⁾ |
|---|--------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|-------------------------------|
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | 239 | | | | | 302 |
| Montant total des factures concernées TTC | 4 715 817,12 | 516 989,39 | 219 150,39 | 170 688,85 | 299 542,17 | 1 206 370,80 |
| Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice | 2,71% | 0,30% | 0,13% | 0,10% | 0,17% | 0,69% |
| 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 |
|--|--|--|--|--|--|---|

(1) Dont 78 factures fournisseurs d'un montant de 802 350,41 € en provenance de la succursale italienne.

(2) Dont 885 factures clients d'un montant de 15 517 867,81 € en provenance de la succursale italienne.

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 ⁽²⁾ |
|--------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--|
| 40 | | | | | 1 070 |
| 9 179 298,00 | 569 827,63 | 1 025 914,19 | 2 036 024,00 | 14 624 379,51 | 18 256 145,33 |
| 4,23% | 0,26% | 0,47% | 0,94% | 6,74% | 8,42% |
| | | | | | 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 2019

A 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 2019, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 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 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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.

Evaluation 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>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> <p>Comme indiqué dans la note 3.5.2.6 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> <p>Compte tenu du poids des titres de participation 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 comme un point clé de l'audit.</p> | <p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ; • rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ; • s'agissant de la filiale cotée, rapprocher la valeur d'utilité retenue par la direction avec l'Actif triple Net Réévalué publié ; • tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'inventaire retenues ; • recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société. • Nos travaux concernant les plus-values latentes sur les actifs immobilisés ont également consisté à : • 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 valorisation des actifs immobiliers à la 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 de rendement, les taux d'actualisation, les hypothèses locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ; • nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés. <p>Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté à examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés.</p> |

Evaluation des actifs immobiliers

| Risque identifié | Notre réponse |
|---|--|
| <p>Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2019 une valeur de 2 222 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société.</p> <p>Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport 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.</p> <p>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 aux données de marché disponibles ; • nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos équipes des spécialistes 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 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.
- **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 3 et L. 225 37 4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225 37 3 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. 225 37 5 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.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

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 2019, le cabinet MAZARS était dans la vingtième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la septième 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 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.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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.

Paris-La Défense, le 27 février 2020

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Claire Gueydan

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

EXTRAIT DE L'ANNEXE COMPTABLE POUR L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2019

Bilan au 31 décembre 2019 356

**Compte de résultat pour l'exercice
clos au 31 décembre 2019** 360

**Extrait de la note aux états
financiers** 362

Informations sur le régime spécial en vertu de
l'article 1, alinéa 141- bis de la loi 296 de 2006 362

Respect des exigences pour la prédominance de l'activité
de location immobilière visant à rester dans le régime spécial 362

Ventilation des composantes économiques entre gestion
exonérée et gestion imposable et critères de répartition
correspondants 365

Fonds de dotation (capitaux propres) 367

Tableau détaillé de certains postes patrimoniaux
et économiques 368

Données patrimoniales 368

Données économiques 373

Corrections de valeur des actifs financiers 374

Impôts 375

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019

Actif

| (en euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------------|----------------------|
| A) Versements restant à effectuer sur titres immobilisés non libérés | 0 | 0 |
| VERSEMENTS RESTANT À EFFECTUER SUR TITRES IMMOBILISÉS NON LIBÉRÉS A) | 0 | 0 |
| B) Immobilisations | | |
| I. Immobilisations incorporelles | | |
| 1) concessions, licences, marques et droits connexes | 1 331 341 | 758 638 |
| Total I | 1 331 341 | 758 638 |
| II. Immobilisations corporelles | | |
| 1) Terrains et constructions | | |
| • immeubles d'investissement | 1 556 000 243 | 1 957 262 100 |
| • immeubles en phase de développement | 93 700 362 | 192 000 000 |
| • biens d'équipement | 7 857 966 | 8 721 389 |
| 2) autres biens | 880 364 | 1 001 064 |
| 3) immobilisations en cours et acomptes | 2 761 445 | 0 |
| Total II | 1 661 200 380 | 2 158 984 553 |
| III. Immobilisations financières | | |
| 1) participations dans : | | |
| a) filiales | 888 203 150 | 826 308 679 |
| b) sociétés liées | 3 000 | 57 252 |
| c) autres sociétés | 5 606 679 | 5 881 846 |
| Total III - 1) | 893 812 829 | 832 247 777 |
| 2) instruments financiers dérivés actifs | 3 851 | 418 156 |
| Total 2) | 3 851 | 418 156 |
| Total II | 893 816 680 | 832 665 933 |
| TOTAL IMMOBILISATIONS B) | 2 556 348 401 | 2 992 409 124 |
| C) Actif circulant | | |
| I. Stocks | | |
| 1) terrains et constructions | - | - |
| Immeubles achetés pour la revente | 19 504 997 | 19 854 090 |
| Immeubles pour la location en phase de cession | 83 147 589 | 43 000 |
| Total I | 102 652 586 | 19 897 090 |
| II. Créances | | |
| 1) clients : | | |
| exigibles à moins d'un an | 53 480 981 | 11 105 747 |
| exigibles à plus d'un an | 91 893 515 | 42 110 150 |
| Total 1) | 145 374 496 | 53 215 897 |
| 2) rattachées aux filiales : | | |
| exigibles à moins d'un an | 8 544 877 | 4 819 645 |
| exigibles à plus d'un an | 1 020 793 | 1 048 935 |
| Total 2) | 9 565 670 | 5 868 580 |
| 3) rattachées à des participations (groupe) : | | |
| exigibles à moins d'un an | 0 | 95 000 |
| exigibles à plus d'un an | 0 | 0 |
| Total 3) | 0 | 95 000 |
| 4) créances fiscales : | | |
| exigibles à moins d'un an | 4 637 132 | 5 664 364 |
| exigibles à plus d'un an | 403 585 | 10 628 168 |

| (en euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------------|----------------------|
| Total 4) | 5 040 717 | 16 292 532 |
| 4-bis) impôts constatés d'avance : | | |
| exigibles à moins d'un an | 0 | 0 |
| exigibles à plus d'un an | 47 726 773 | 50 614 748 |
| Total 4 =-bis) | 47 726 773 | 50 614 748 |
| 4-ter) sur tiers : | | |
| exigibles à moins d'un an | 6 829 002 | 1 388 407 |
| exigibles à plus d'un an | 5 655 629 | 6 723 098 |
| Totale 4-ter) | 12 484 631 | 8 111 505 |
| Total II | 220 192 287 | 134 198 262 |
| III. Actifs financiers (hors immobilisations) : | | |
| 1) participations dans des filiales | 2 118 982 | 0 |
| 2) actifs financiers pour la gestion centralisée de la trésorerie | 1 607 869 | 2 657 777 |
| Total II | 3 726 851 | 2 657 777 |
| IV. Actif disponible : | | |
| 1) dépôts bancaires et postaux | 143 264 000 | 31 626 605 |
| Total IV | 143 264 000 | 31 626 605 |
| TOTAL ACTIF CIRCULANT C) | 469 835 724 | 188 379 734 |
| D) Comptes de régularisation | 964 215 | 1 088 395 |
| TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION D) | 964 215 | 1 088 395 |
| RÉSULTAT NET (A + B + C + D) | 3 027 148 340 | 3 181 877 253 |

Passif

| (en euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------------|----------------------|
| A) Fonds de dotation (capitaux propres) | | |
| I. Réserves de réévaluation | 936 329 061 | 936 329 061 |
| II. Autres réserves | 1 084 612 811 | 846 479 842 |
| III. Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus | 0 | - 14 284 852 |
| IV. Résultat de l'exercice | - 73 840 509 | 0 |
| TOTAL FONDS DE DOTATION A) | 1 947 101 363 | 1 768 524 051 |
| B) Provisions pour risques et charges | | |
| 1) pour impôts, même différés | | |
| a) impôts | 306 283 | 3 393 791 |
| b) impôts différés | 35 028 172 | 39 838 724 |
| Total 1) | 35 334 455 | 43 232 515 |
| 2) instruments financiers dérivés passifs | 20 277 675 | 11 575 890 |
| Total 2) | 20 277 675 | 11 575 890 |
| 3) autres | 6 182 560 | 5 409 106 |
| Total 3) | 6 182 560 | 5 409 106 |
| TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES B) | 61 794 690 | 60 217 511 |
| C) Indemnités de fin de contrat des salariés | 98 097 | 113 877 |
| D) Dettes | | |
| 1) obligations : | | |
| exigibles à moins d'un an | 9 164 682 | 9 164 682 |
| exigibles à plus d'un an | 718 659 277 | 717 573 394 |
| Total 1) | 727 823 959 | 726 738 076 |
| 2) obligations convertibles : | | |
| exigibles à moins d'un an | 734 028 | 734 028 |
| exigibles à plus d'un an | 195 524 423 | 191 524 146 |
| Total 2) | 196 258 451 | 192 258 174 |
| 3) dettes envers les établissements de crédit : | | |
| exigibles à moins d'un an | 0 | 3 278 519 |
| exigibles à plus d'un an | 0 | 371 723 951 |
| Total 3) | 0 | 375 002 470 |
| 4) acomptes | | |
| exigibles à moins d'un an | 15 147 000 | 43 000 |
| exigibles à plus d'un an | 0 | 0 |
| Total 4) | 15 147 000 | 43 000 |
| 5) dettes fournisseurs : | | |
| exigibles à moins d'un an | 32 816 250 | 27 822 015 |
| exigibles à plus d'un an | 0 | 0 |
| Total 5) | 32 816 250 | 27 822 015 |
| 6) dettes rattachées à des filiales : | | |
| exigibles à moins d'un an | 12 151 931 | 15 483 702 |
| exigibles à plus d'un an | 0 | 0 |

| (en euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|----------------------|----------------------|
| Total 6) | 12 151 931 | 15 483 702 |
| 7) dettes fiscales : | | |
| exigibles à moins d'un an | 20 499 308 | 1 756 915 |
| exigibles à plus d'un an | 0 | 0 |
| Total 7) | 20 499 308 | 1 756 915 |
| 8) dettes rattachées aux organismes de prévoyance et de sécurité sociale : | | |
| exigibles à moins d'un an | 210 899 | 228 801 |
| exigibles à plus d'un an | 0 | 0 |
| Total 8) | 210 899 | 228 801 |
| 9) autres dettes : | | |
| exigibles à moins d'un an | 9 517 413 | 8 522 880 |
| exigibles à plus d'un an | 0 | 0 |
| Total 9) | 9 517 413 | 8 522 880 |
| TOTAL DETTES D) | 1 014 425 211 | 1 347 856 033 |
| E) Comptes de régularisation | 3 728 979 | 5 165 781 |
| TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION E) | 3 728 979 | 5 165 781 |
| TOTAL PASSIF (A + B + C + D + E) | 3 027 148 340 | 3 181 877 253 |

COMpte DE Résultat Pour L'Exercice Clos Au 31 Décembre 2019

| <i>(en euros)</i> | 2019 |
|--|----------------------|
| A) Produits d'exploitation | |
| 1) produits des ventes et des prestations : | |
| a) produits pour loyers | 99 986 133 |
| b) produits pour services | 3 219 275 |
| c) produits des ventes d'immeubles achetés pour la revente | 955 000 |
| Total 1) | 104 160 408 |
| 2) autres produits et revenus | |
| a) plus-values pour vente d'immobilisations | 20 024 464 |
| b) irrégularités ou lacunes survenues au cours de l'administration des actifs | 3 561 392 |
| c) produits et revenus, de la gestion non caractéristique, de nature non financière | 8 719 752 |
| Total 2) | 32 305 608 |
| TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION A) | 136 466 016 |
| B) Charges d'exploitation | |
| 3) pour matières premières, fournitures, consommables et marchandises | - 2 861 648 |
| 4) pour services | - 28 743 504 |
| 5) pour jouissance de biens appartenant à des tiers | - 2 753 978 |
| 6) pour le personnel : | |
| a) salaires et rémunérations | - 4 518 714 |
| b) charges sociales | - 1 324 906 |
| c) indemnité de fin de contrat des salariés | - 309 318 |
| d) autres charges | - 7 682 |
| Total 6) | - 6 160 620 |
| 7) amortissements et dépréciations : | |
| a) amortissement des immobilisations incorporelles | - 288 746 |
| b) amortissement des immobilisations corporelles | - 48 499 523 |
| c) autres dépréciations des immobilisations | - 47 849 060 |
| d) dépréciations des créances comprises dans l'actif circulant et de la trésorerie | - 2 051 606 |
| Total 7) | - 98 688 935 |
| 8) variation des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises | - 349 103 |
| 9) provisions pour risques | - 2 670 577 |
| 10) autres charges de gestion | - 45 493 418 |
| TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION B) | - 187 721 783 |
| DIFFÉRENCE ENTRE VALEUR ET CHARGES D'EXPLOITATION (A + B) | - 51 255 767 |
| C) Produits et charges financiers | |

| (en euros) | 2019 |
|---|---------------------|
| 11) produits de participation : | |
| a) dans des filiales et sociétés liées | 54 873 976 |
| b) dans des sociétés soumises au contrôle des sociétés mères | 977 |
| Total 11) | 54 874 953 |
| 12) autres produits financiers : | |
| • de filiales | 127 052 |
| • d'autres | 4 003 008 |
| Total 12) | 4 130 060 |
| 13) intérêts et autres charges financières : | |
| • envers des sociétés mères | - 11 709 000 |
| • rattachées aux filiales | - 312 583 |
| • envers des banques pour prêts hypothécaires | - 20 725 150 |
| • envers autres | - 24 065 487 |
| Total 13) | - 56 812 220 |
| TOTAL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS (11 + 12 + 13) C) | 2 192 793 |
| D) corrections de valeur des actifs financiers | |
| 14) réévaluations : | |
| a) de participations | 461 172 |
| b) d'immobilisations financières (hors participations) | 19 097 |
| Total 14) | 480 269 |
| 15) dépréciations : | |
| a) de participations | - 4 487 719 |
| b) d'immobilisations financières (hors participations) | - 159 526 |
| c) de titres inscrits à l'actif (hors participations) | 0 |
| d) d'instruments financiers dérivés | - 23 400 940 |
| Total 15) | - 28 048 185 |
| TOTAL CORRECTIONS DE VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS (14 + 15) D) | - 27 567 916 |
| Résultat avant impôts (A+B+C+D) | - 76 630 890 |
| 16) impôts sur le revenu de l'exercice : | |
| a) impôts courants | 27 430 |
| b) impôts différés | 4 810 552 |
| c) impôts constatés d'avance | - 2 887 975 |
| d) produits découlant de la consolidation fiscale | 840 374 |
| Total 16) | 2 790 381 |
| 17) RÉSULTAT DE L'EXERCICE | - 73 840 509 |

EXTRAIT DE LA NOTE AUX ÉTATS FINANCIERS

Informations sur le régime spécial en vertu de l'article 1, alinéa 141-bis de la loi 296 de 2006

Covivio S.A. (ci-après également dénommée simplement « Covivio ») est une société immobilière de droit français, cotée à la bourse de Paris (Euronext) et sur le marché italien *Mercato Telematico Azionario* de Milan et soumise, en France, au régime des « sociétés d'investissements immobiliers cotées » (« Régime SIIC ») analogue, pour ce qui est de la réglementation civile et fiscale, au régime prévu en Italie pour les « *società di investimento immobiliare quotata* » (« Régime SIIC »), 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 italien n° 174 du 7 septembre 2007.

Par acte de fusion transfrontalière du 22 novembre 2018 (en vertu de l'acte notarié de Me Mario Notari de Milan, répertoire n° 24161, recueil n° 14398), Covivio a absorbé – avec effet juridique à 23h59 du 31 décembre 2018 – sa filiale Beni Stabili S.p.A. SIIC (« Beni Stabili »), société de gestion immobilière cotée, assujettie à l'impôt en Italie et soumise au Régime SIIC susmentionné (ci-après, la « Fusion »).

En conséquence de la Fusion, Beni Stabili a cessé d'exister en tant qu'entité juridique autonome, et Covivio a été établi sur le territoire italien un établissement secondaire qui, du point de vue fiscal, est qualifié d'établissement permanent sur le territoire italien de Covivio (ci-après également dénommé, l'« Établissement permanent ») et auquel ont été attribués tous les éléments patrimoniaux précédemment détenus par Beni Stabili.

L'Établissement permanent a opté pour le régime de taxation spécial prévu par l'article 1, alinéa 141-bis, loi n° 296/2006 (régime spécial prévu par la réglementation SIIC pour les branches), avec effet à partir de la période d'imposition 2019, faisant suite au régime fiscal SIIC déjà appliqué à Beni Stabili, sans discontinuité.

Cela implique que l'Établissement permanent continue de déterminer deux résultats d'exercice distincts aux fins fiscales, dans la continuité du Régime SIIC appliqué par Beni Stabili (jusqu'à la période d'imposition 2018).

Plus précisément, le régime SIIC réservé à l'Établissement permanent 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 différentes de l'activité immobilière ou qui, en tous les cas, ne relèvent pas du périmètre SIIC (la « gestion imposable ») sont quant à eux soumis à l'imposition ordinaire.

Respect des exigences pour la prédominance de l'activité de location immobilière visant à rester dans le régime spécial

Comme le prévoit l'article 1, alinéa 121 de la loi n° 296/2006, les SIIC doivent exercer à titre principal l'activité de location immobilière. La même chose vaut pour les branches qui appliquent le régime spécial aux termes de l'article 1, alinéa 141-bis de ladite loi n° 296/2006.

L'activité de location immobilière est considérée comme étant exercée à titre principal si les immeubles en pleine propriété ou détenus à un autre titre de droit réel destinés à la location, les participations dans des SIIC/SIINQ et dans des fonds (ou SICAF) immobiliers qualifiés représentent au moins 80% de l'actif patrimonial (*paramètre patrimonial*) et si, pour chaque exercice, les revenus qui en découlent représentent au moins 80% des composantes positives du compte de résultat (*paramètre économique*).

Le non-respect, au cours de trois exercices consécutifs, de l'un de ces deux paramètres entraîne la cessation définitive du régime spécial à compter du deuxième des trois exercices. Le non-respect des deux paramètres au cours du même exercice entraîne, quant à lui, la cessation définitive du régime spécial à compter de l'exercice au cours duquel la condition de déchéance est remplie.

Les résultats du calcul des paramètres susmentionnés, tous les deux respectés en 2019, sur la base des données résultant de l'Annexe comptable (ci-après également « états financiers ») au 31 décembre 2019 de l'Établissement permanent en Italie de Covivio S.A. (en vertu de l'alinéa 1 l'article 152 du TUIR) sont reportés ci-après.

Paramètre patrimonial

| (en milliers d'euros) | | 31 décembre 2019 |
|--|----------------------|------------------|
| Valeur des biens immobiliers destinés à la location | (A) | 1 735 609 |
| Investissements dans des SIINQ, SICAF et dans des fonds immobiliers qualifiés | (B) | 862 512 |
| Total numérateur | (C)=(A)+(B) | 2 598 121 |
| Total actifs du bilan | (D) | 3 027 148 |
| Éléments exclus du dénominateur du rapport : | | |
| Valeur comptable des sièges sociaux des SIIQ | | (7 858) |
| Trésorerie disponible | | (143 264) |
| Prêts à des sociétés du Groupe (y compris des créances provenant de la consolidation fiscale) | | (2 446) |
| Créances commerciales (créances clients, rattachées aux sociétés du Groupe et sur tiers de nature commerciale) | | (166 587) |
| Actifs pour instruments dérivés de couverture | | - |
| Actifs d'impôts différés | | (47 727) |
| Créances fiscales (y compris TVA) | | (5 041) |
| Charges à répartir | | (964) |
| Total corrections | (E) | (373 887) |
| Total dénominateur : actifs « corrigés » | (F) = (D)+(E) | 2 653 261 |
| PARAMÈTRE PATRIMONIAL | (C)/(F) | 97,92% |

Le paramètre patrimonial, comme cela est souligné dans le tableau ci-dessus provient du rapport entre :

- le numérateur, d'un montant total de 2 598 121 milliers d'euros, qui inclut la valeur de charge :
 - des immeubles destinés à la location qui représentent 1 735 610 milliers d'euros. Ce montant correspond à la valeur des immeubles classés dans les états financiers : (i) parmi les immobilisations corporelles aux postes « terrains et constructions » (sous-poste « immeubles d'investissement » à hauteur de 1 556 000 milliers d'euros et « immeubles en phase de développement » à hauteur de 93 700 milliers d'euros) et « immobilisations en cours et acomptes » (relatifs à des immeubles destinés à la location à hauteur de 2 761 milliers d'euros) ; (ii) dans l'actif circulant, au poste « stocks » (sous-poste « immeubles pour la location en phase de cession » à hauteur de 83 148 milliers d'euros)
 - 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 à hauteur de 115 554 milliers d'euros et de 100% dans Covivio Development S.p.A. SIINQ à hauteur de 367 146 milliers d'euros) et dans des Fonds immobiliers d'investissement qualifiés aux fins du Régime spécial (99 parts détenues dans le fonds immobilier dénommé Securis Real Estate à hauteur de 5 363 milliers d'euros)
- le dénominateur, d'un montant total de 2 653 261 milliers d'euros, qui inclut le total de l'actif patrimonial (3 027 148 milliers d'euros), corrigé afin d'exclure, en application des critères indiqués par l'article 6 du décret ministériel italien 174/2007 : i) la valeur des immeubles destinés au siège de l'Établissement permanent (classés parmi les « immobilisations corporelles – biens d'équipement », d'un montant de 7 858 milliers d'euros au 31 décembre 2019) ; ii) la valeur de l'actif disponible (143 264 milliers d'euros) ; iii) la valeur des financements vers des sociétés du Groupe (2 446 milliers d'euros) ; iv) la valeur des créances commerciales provenant tant de la gestion exonérée que, comme cela a été précisé par la circulaire de l'*Agenzia delle Entrate* (Trésor Public) n° 8/E de 2008, de la gestion imposable (166 587 milliers d'euros). En outre, afin que d'autres éléments qui ne sont pas en relation directe avec la gestion exonérée ou avec la gestion imposable n'aient pas d'impact sur le rapport et dont l'inclusion au dénominateur du rapport pourrait altérer le résultat de la vérification du critère de prédominance patrimoniale, sont exclus : v) la valeur des impôts différés actifs (d'un montant de 47 727 milliers d'euros au 31 décembre 2019) ; vi) la valeur des créances fiscales (5 041 milliers d'euros) ; vii) les charges payées d'avance relatives à l'activité de location exonérée (964 milliers d'euros).

Paramètre de revenu

| (en milliers d'euros) | | 31 décembre 2019 |
|--|------------------------------|------------------|
| Loyers et produits assimilés | (A) | 98 949 |
| Plus-values « réalisées » sur les ventes immobilières en 2019 | (B) | 20 024 |
| Dividendes et plus-values provenant de SIIQ/SIINQ, SICAF et de fonds immobiliers qualifiés | (C) | 41 471 |
| Total numérateur | (D) = (A) + (B) + (C) | 160 444 |
| Montant total des composantes économiques positives | | 206 840 |
| 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) | 206 840 |
| Éléments exclus du dénominateur du rapport : | | |
| Réévaluations d'immeubles au portefeuille au 31 décembre 2019 | | - |
| Dividendes correspondant à des distributions de Réserves de capital (F1) | | (12 750) |
| Produits pour recouvrements de coûts (F2) | | (8 945) |
| Émission de provisions pour dépréciation et pour risques et charges (F3) | | (2 740) |
| Reprises de valeur en correction de dépréciations de participations (F4) | | (480) |
| Produits pour corrections de coûts (F5) | | (3 630) |
| Irrégularités survenues au cours de l'administration des actifs pour impôts (F6) | | (267) |
| Intérêts sur créances fiscales (F7) | | (143) |
| Actifs et passifs d'impôts différés, produits provenant de la consolidation fiscale (F8) | | (11 328) |
| Total corrections | (F) | (40 283) |
| Total dénominateur | (G) = (E) + (F) | 166 557 |
| PARAMÈTRE DE REVENU | (D)/(G) | 96,33% |

Le paramètre de revenu, comme cela est souligné dans le tableau ci-dessus provient du rapport entre :

- le numérateur, d'un montant total de 160 444 milliers d'euros, qui inclut les revenus des : (i) loyers des immeubles destinés à l'activité de location (immeubles d'investissement, immeubles en phase de développement et immeubles pour la location en phase de cession) d'un montant total de 98 949 milliers d'euros. Il est précisé que ledit montant inclut les revenus assimilables aux loyers, tels que les indemnités versées par les locataires (mais non des revenus provenant de l'imputation de coûts aux locataires) ; (ii) plus-values brutes réalisées au cours de l'exercice sur les ventes d'immeubles destinés à la location, à hauteur de 20 024 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 2019 s'élèvent à 41 471 milliers d'euros
- le dénominateur, d'un montant total de 166 556 milliers d'euros. Ledit montant correspond au montant total des composantes positives du compte de résultat (206 840 milliers d'euros), corrigé afin que d'autres éléments qui ne sont pas en relation directe avec la gestion exonérée ou avec la gestion imposable n'aient pas d'impact sur le rapport et dont l'inclusion au dénominateur du rapport pourrait altérer le résultat de la vérification du critère de prédominance économique.

Par conséquent, ont été exclus : (i) les dividendes provenant des participations, comptabilisés comme produit conformément aux normes comptables de référence, mais correspondant à des distributions de réserves de capitaux (d'un montant de 12 750 milliers d'euros pour 2019 et correspondant à des distributions de Central Sicaf S.p.A.) ; (ii) les produits qui représentent des refacturations de coûts, principalement les coûts relatifs à la refacturation de coûts à des locataires d'immeubles destinés à la location et à des refacturations à des filiales (8 945 milliers d'euros) ; (iii) les déblocages de fonds et d'autres reprises de pertes de valeur pour un total de 3 220 milliers d'euros ; (iv) les produits correspondants à des corrections de coûts (3 630 milliers d'euros) et à d'autres irrégularités survenues au cours de l'administration des actifs (267 milliers d'euros) ; (v) les produits pour les impôts différés, les produits découlant de la consolidation fiscale et les intérêts sur créances fiscales (11 472 milliers d'euros).

Ventilation des composantes économiques entre gestion exonérée et gestion imposable et critères de répartition correspondants

Le compte de résultat au 31 décembre 2019 ventilé entre gestion exonérée et gestion imposable (chiffres en milliers d'euros) est reporté ci-après.

| | 31 décembre 2019 | | |
|--|------------------|----------------------|---------------------------|
| | Total (A) | Gestion exonérée (B) | Gestion imposable (A)-(B) |
| A) Produits d'exploitation | | | |
| 1) Produits des ventes et des prestations : | 104 155 | 98 619 | 5 536 |
| 5) Autres produits et revenus | 32 311 | 29 875 | 2 436 |
| Total produits d'exploitation (A) | 136 466 | 128 494 | 7 972 |
| B) Charges d'exploitation | | | |
| 6) Pour matières premières, fournitures, consommables et marchandises | (2 862) | - | (2 862) |
| 7) Pour services | (28 743) | (27 102) | (1 641) |
| 8) Pour jouissance de biens appartenant à des tiers | (2 754) | (484) | (2 270) |
| 9) Pour le personnel : | (6 161) | (5 935) | (226) |
| 10) Amortissements et dépréciations : | (98 689) | (98 131) | (558) |
| 11) Variations des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises | (349) | - | (349) |
| 12) Provisions pour risques | (2 671) | (2 671) | - |
| 14) Autres charges de gestion | (45 493) | (45 115) | (378) |
| Total charges d'exploitation (B) | (187 722) | (179 438) | (8 284) |
| Différence entre valeur et charges d'exploitation (A + B) | (51 256) | (50 944) | (312) |
| C) Produits et charges financiers | | | |
| 15) Produits de participation : | 54 875 | 54 221 | 654 |
| 16) Autres produits financiers : | 4 130 | 3 630 | 500 |
| 17) Intérêts et autres charges financières : | (56 812) | (52 820) | (3 992) |
| Total produits et charges financiers (15+ 16+ 17+ 17bis) (C) | 2 193 | 5 031 | (2 838) |
| D) Corrections de valeur des actifs financiers | | | |
| 18) Réévaluations : | 480 | 370 | 110 |
| 19) Dépréciations : | (28 048) | (21 374) | (6 674) |
| Tot. Corrections de valeur des actifs financiers (18+ 19) (D) | (27 568) | (21 004) | (6 564) |
| Résultat avant impôts (A + B + - C + - D) | (76 631) | (66 917) | (9 714) |
| 20) Impôts sur le revenu de l'exercice : | 2 790 | 1 923 | 867 |
| 21) RÉSULTAT DE L'EXERCICE | (73 841) | (64 994) | (8 847) |

Les résultats reportés dans le tableau précédent concernant les deux gestions, proviennent de la séparation des composantes économiques de l'exercice 2019 en tant que résultat de la comptabilité séparée adoptée par l'Établissement permanent (pour lesdites composantes). En effet, la comptabilité séparée a pour but d'identifier les résultats de gestion de l'activité exonérée et de l'activité imposable au moyen de : i) l'attribution à chacune des deux gestions des composantes économiques leur étant spécifiquement imputables ; ii) l'attribution au prorata à chacune des deux gestions des composantes économiques « communes » (celles-ci n'étant pas spécifiquement attribuables à l'une des deux gestions).

En particulier, il est souligné que la répartition des composantes « communes », entre la gestion exonérée et la gestion imposable, a été réalisée en prenant en compte comme référence le paramètre de revenu précédemment décrit, étant donné que le paramètre pourcentage a été jugé le plus adapté pour ladite répartition, puisqu'il exprime – apuré des composantes économiques non attribuables à une activité exercée – effectivement le rapport de l'incidence du pourcentage de l'activité de location, par rapport à l'ensemble des activités exercées.

Les principaux critères suivis pour l'attribution à l'une ou à l'autre gestion des différentes composantes économiques résultant du tableau ci-dessus sont les suivants.

Produits d'exploitation

1) Produits des ventes et des prestations

(1.1) *loyers* : ils sont ventilés entre la gestion exonérée et la gestion imposable en fonction de l'immeuble d'où ils proviennent. En particulier, ils sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont rattachés à des immeubles destinés à la location (immeubles d'investissement, immeubles en phase de développement et immeubles pour la location en phase de cession) ; (b) à la gestion imposable s'ils sont rattachés au loyer d'immeubles achetés pour la revente ou s'ils proviennent d'accords de sous-location d'immeubles (que l'Établissement permanent loue et ne détient pas)

(1.2) *produits pour services* : ils incluent des produits spécifiquement liés à l'activité de services immobiliers et administratifs, comptables et fiscaux fournis par l'Établissement permanent à des filiales et/ou de tiers. S'agissant d'une activité différente de l'activité de location relevant du cadre de la gestion exonérée, les produits pour services sont intégralement imputés à la gestion imposable

(1.3) *produits pour la cession d'immeubles achetés pour la revente* : ils sont attribués à la gestion imposable.

2) Autres produits et revenus

Les produits pour refacturations de coûts à des locataires, pour des indemnités d'assurances et pour les produits « assimilés » aux loyers et en tous les cas liés à l'activité de location, suivent la même règle que celle prévue pour les loyers et, par conséquent, sont imputés à la gestion exonérée s'ils sont rattachés à des immeubles destinés à la location, alors qu'ils sont imputés à la gestion imposable s'ils sont rattachés 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, alors que les plus-values découlant de la cession d'autres immobilisations sont quant à eux attribuées à la gestion imposable.

Les autres produits éventuels classés à ce poste sont attribués à la gestion imposable, à l'exception des corrections apportées aux dépréciations de créances dont il sera question ci-après et des irrégularités survenues au cours de l'administration des actifs et corrections de coûts comptabilisés au cours des exercices précédents, qui sont imputés aux deux gestions sur la base de l'imputation initiale du coût corrigé.

Charges d'exploitation

Les charges pour la gestion et la manutention des immeubles, la fiscalité indirecte sur les contrats de location, l'impôt municipal unique sur les immeubles et toutes les charges ou provisionnements à des provisions pour risques et charges, en tous les cas directement liés à l'activité immobilière, indépendamment du poste de Compte de résultat dans lequel ils sont classés et conformément au critère d'imputation des produits, sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont rattachés à des immeubles destinés à la location, (b) à la gestion imposable s'ils sont rattachés à la location d'immeubles achetés pour la revente ou à la sous-location d'immeubles.

Les autres dépenses liées aux services, les coûts des matières premières et fournitures, les charges pour la jouissance de biens appartenant à des tiers, les frais de personnel, les autres provisions pour risques et les autres charges de gestion courante sont principalement des charges « communes » aux deux gestions et sont, en tant que telles, réparties entre celles-ci sur la base du paramètre de revenu tel que précédemment calculé (même chose pour les corrections desdites charges effectuées aux cours des exercices suivant leur inscription dans les états financiers).

À l'exception : (i) des coûts pour jouissance de biens appartenant à des tiers, constitués de loyers d'immeubles faisant l'objet de sous-location par l'Établissement permanent, qui sont attribués à la gestion imposable ; et (ii) parmi les autres charges de gestion courante, des moins-values provenant de la cession d'immeubles destinés à la location qui sont imputées à la gestion exonérée. Une autre exception est constituée des coûts pour rachats ou améliorations d'immeubles achetés pour la revente, classés au poste « coûts pour matières premières et autres approvisionnements » et des produits correspondants (ou des variations de valeur des immeubles achetés pour la revente) classés au poste « variation des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises », qui sont attribués à la gestion imposable.

Les amortissements et les dépréciations des immobilisations sont imputés à la gestion exonérée s'ils sont rattachés à des immeubles destinés à la location. Les autres amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles sont considérés comme charges « communes » aux deux gestions et sont répartis entre celles-ci sur la base du paramètre de revenu.

Les dépréciations (les corrections successives) et les *pertes sur créances* de la location et pour ventes d'immeubles sont attribuées à la gestion exonérée si elles sont rattachées à des immeubles destinés à la location et à la gestion imposable si elles sont rattachées aux immeubles achetés pour la revente ou si elles découlent d'accords de sous-location d'immeubles. Les dépréciations (les corrections successives) et les pertes sur autres créances sont considérées comme charges « communes » aux deux gestions et sont réparties entre celles-ci sur la base du paramètre de revenu.

Produits et charges financiers

Les produits découlant de participations et les autres produits financiers sont attribués dans leur intégralité à la gestion imposable, à l'exception : (i) de ce qui est indiqué ci-après pour les produits financiers découlant d'opérations de couverture du risque d'oscillation des taux d'intérêt des financements (qui expriment des composantes corrigées des charges financières) ; (ii) des produits relatifs à des participations dans des SIQ/SIINQ, SICAF et autres fonds immobiliers qualifiés, qui comme le prévoit expressément la réglementation sont inclus dans la gestion exonérée.

Pour les principales typologies de *charges financières* il est souligné que :

- les charges financières relatives à des financements hypothécaires qui sont également structurés de façon à lier, de différentes façons, les fruits provenant de la gestion des immeubles en garantie du remboursement de la dette sont considérés comme faisant « spécifiquement » référence à la gestion exonérée et/ou imposable en fonction de l'une ou l'autre gestion de l'immeuble faisant l'objet de la garantie hypothécaire à laquelle elles peuvent être rattachées. Par la suite, pour les financements qui (i) ont pour garantie des immeubles destinés à la location et qui (ii) sont simultanément accompagnés par des structures qui lient les fruits de la gestion correspondants en garantie du remboursement de la dette, les charges financières correspondantes ont été attribuées à la gestion exonérée, alors que si les financements ont pour garantie des immeubles achetés pour la revente les charges financières correspondantes ont été attribuées à la gestion imposable.

Dans les cas où les financements découlant desdites charges financières font l'objet d'opérations de couverture du risque d'oscillation des taux d'intérêt, les produits et charges de couverture correspondants sont alloués 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 des caractéristiques d'asservissement des flux rappelés (tels que les prêts obligataires convertibles et les lignes de dette à court terme), y compris découlant de financements de filiales, sont considérées comme des charges « communes » aux deux gestions et ont, par conséquent, été réparties entre celles-ci sur la base du paramètre de revenu tel que précédemment calculé.

Corrections de valeur des actifs financiers

Les *dépréciations de participations* et autres titres (par ex. part d'OPCVM) et les éventuelles *réintégrations en ayant décollé* sont imputées à la gestion exonérée si elles sont relatives à des participations dans des SIIQ/SIINQ, SICAF et autres fonds immobiliers qualifiés. Si ce n'est pas le cas, elles sont attribuées à la gestion imposable.

Les *dépréciations* (les corrections successives) et les pertes sur créances de nature financière sont attribuées à la gestion imposable.

Les *produits et les charges comptabilisés pour variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés* qui ne sont pas utilisés pour des couvertures de flux financiers (la couverture de flux de trésorerie), y compris les options de conversion liées à des prêts obligataires convertibles (comptabilisées parmi les actifs/passifs pour instruments dérivés conformément aux normes comptables de référence) sont attribués à la gestion imposable.

Impôts imputables à l'exercice

Les produits et charges pour impôts, courants et différés, sont attribués à la gestion exonérée ou à la gestion imposable, à l'une ou à l'autre gestion en fonction des assiettes fiscales desquelles ils découlent (décolleront).

Pour ce qui est des produits ou charges qui constituent des corrections de composantes économiques comptabilisées dans les états financiers d'exercices antérieurs à l'entrée dans le régime spécial ou irrégularités représentatives de coûts et charges qui auraient été imputables à des exercices antérieurs à l'entrée dans le régime spécial (dans la continuité de Beni Stabili S.p.A. SIIQ), lesdites composantes – indépendamment de leur classification au sein des marges ou des autres postes susmentionnés – sont attribuées dans leur intégralité à la gestion imposable étant donné qu'elles sont strictement liées (en les corrigeant) à des composantes capitalisées au cours des exercices pendant lesquels le revenu était imposable.

Fonds de dotation (capitaux propres)

Le fonds de dotation, d'un montant total de 1 947 101 milliers d'euros, peut être ventilé comme suit :

| (en milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 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 article 89 du décret du Président de la République 917/86 | 12 | 12 | - |
| VI. Autres réserves | 1 084 613 | 846 480 | 238 133 |
| VI. Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus | - | (14 285) | 14 285 |
| IX. Résultat de l'exercice | (73 841) | - | (73 841) |
| TOTAL FONDS DE DOTATION | 1 947 101 | 1 768 524 | 178 577 |

La variation de l'exercice du fonds de dotation, d'un montant de 178 577 milliers d'euros, est due : i) à des contributions apportées par la « maison mère » à l'Établissement permanent à hauteur de 238 133 milliers d'euros ; ii) à la mise à zéro de la réserve pour des opérations de couverture de flux financiers attendus (réserve de couverture de flux de trésorerie), à hauteur de 14 285 milliers d'euros, qui a été entièrement reversée au compte de résultat au cours de l'exercice pour interruption des couvertures suite au remboursement anticipé des financements sous-jacents ; iii) à la perte de l'exercice clos au 31 décembre 2019 d'un montant de 73 841 milliers d'euros.

Il est souligné que les réserves suivantes sont en suspension d'impôts, pour un montant total de 936 329 milliers d'euros : i) réserve de réévaluation loi n° 266/05, à hauteur de 911 943 milliers d'euros ; ii) réserve de réévaluation loi 78/83, à hauteur de 191 milliers d'euros ; iii) réserve de réévaluation loi 413/91, à hauteur de 53 milliers d'euros ; iv) réserve de réévaluation loi 2/2009, à hauteur de 24 130 milliers d'euros ; v) réserve pour cotisation visée à l'article 55 (désormais 89) du décret du président de la République italien 917/86, à hauteur de 12 milliers d'euros.

Tableau détaillé de certains postes patrimoniaux et économiques

Plusieurs tableaux détaillés de postes patrimoniaux et économiques sont reportés ci-dessous :

Les tableaux présentés ci-dessous sont uniquement les tableaux jugés utiles pour une meilleure compréhension des données reportées dans les schémas de calcul des paramètres (patrimonial et économique) principaux de l'activité de location immobilière, précédemment reportés. Lorsque cela est jugé opportun une référence croisée avec les schémas de calcul desdits paramètres a été insérée pour en faciliter la lecture.

Lesdits tableaux détaillés sont extraits de la note aux états financiers de l'Annexe comptable au 31 décembre 2019.

Tous les chiffres présentés ci-après sont exprimés en milliers d'euros.

Données patrimoniales

Immobilisations

Immobilisations corporelles

■ Terrains et constructions

| (en milliers d'euros) | Solde au 31/12/2018 | | | Achats | Capex | Amortissement | Dépréciations |
|--|---------------------|-----------------------|------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| | Coût historique | Fonds d'amortissement | Total | | | | |
| Terrain | 768 189 | 0 | 768 189 | 3 920 | 0 | 0 | (5 815) |
| Structure immeuble | 512 786 | 0 | 512 786 | 4 116 | 658 | (6 582) | (8 817) |
| Finitions internes | 125 762 | 0 | 125 762 | 914 | 622 | (14 236) | (1 653) |
| Couverture et finitions externes | 279 342 | 0 | 279 342 | 2 103 | 318 | (9 730) | (4 350) |
| Instal. technique | 270 613 | 0 | 270 613 | 2 012 | 1 702 | (17 742) | (4 265) |
| Quid plus pour licences commerciales | 570 | 0 | 570 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Immeubles d'investissement | 1 957 262 | 0 | 1 957 262 | 13 065 | 3 300 | (48 290) | (24 900) |
| Terrain | 75 571 | 0 | 75 571 | 0 | 2 169 | 0 | 0 |
| Constructions en phase de développement | 116 429 | 0 | 116 429 | 0 | 14 290 | 0 | 0 |
| Immeubles en phase de développement | 192 000 | 0 | 192 000 | 0 | 16 459 | 0 | 0 |
| Terrain | 6 365 | 0 | 6 365 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Structure immeuble | 990 | 0 | 990 | 0 | 0 | (12) | 0 |
| Finitions internes | 259 | 0 | 259 | 0 | 0 | (26) | 0 |
| Couverture et finitions externes | 565 | 0 | 565 | 0 | 0 | (18) | 0 |
| Instal. technique | 542 | 0 | 542 | 0 | 0 | (29) | 0 |
| Biens d'équipement | 8 721 | 0 | 8 721 | 0 | 0 | (85) | 0 |
| TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS | 2 157 983 | 0 | 2 157 983 | 13 065 | 19 759 | (48 375) | (24 900) |

| Ventes | | Reclassements | | Solde au 31/12/2019 | | | |
|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|------------------|
| Coût historique | Fonds d'amortissement | Coût historique | Fonds d'amortissement | Coût historique | Fonds d'amortissement | Fonds de dépréciations | Total |
| (140 761) | 0 | 2 741 | 0 | 634 089 | 0 | (5 815) | 628 274 |
| (91 233) | 710 | (948) | 472 | 425 379 | (5 400) | (8 817) | 411 162 |
| (22 694) | 1 295 | 3 660 | 528 | 108 404 | (12 413) | (1 653) | 94 338 |
| (52 184) | 1 115 | (390) | 710 | 229 189 | (7 905) | (4 350) | 216 934 |
| (51 313) | 1 758 | 1 595 | 932 | 224 609 | (15 052) | (4 265) | 205 292 |
| (570) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| (358 755) | 4 878 | 6 658 | 2 642 | 1 621 670 | (40 770) | (24 900) | 1 556 000 |
| 0 | 0 | (28 638) | 0 | 49 102 | 0 | 0 | 49 102 |
| 0 | 0 | (86 121) | 0 | 44 598 | 0 | 0 | 44 598 |
| 0 | 0 | (114 759) | 0 | 93 700 | 0 | 0 | 93 700 |
| 0 | 0 | (568) | 0 | 5 797 | 0 | 0 | 5 797 |
| 0 | 0 | (88) | 0 | 902 | (12) | 0 | 890 |
| 0 | 0 | (23) | 0 | 236 | (26) | 0 | 210 |
| 0 | 0 | (51) | 0 | 514 | (18) | 0 | 496 |
| 0 | 0 | (48) | 0 | 494 | (29) | 0 | 465 |
| 0 | 0 | (778) | 0 | 7 943 | (85) | 0 | 7 858 |
| (358 755) | 4 878 | (108 101) | 2 642 | 1 723 313 | (40 855) | (24 900) | 1 657 558 |

■ Autres biens

| (en milliers d'euros) | Solde au 31/12/2018 | | | Ventes | | À supprimer | | Solde au 31/12/2019 | | | | |
|-------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|------------|
| | 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 | 1 174 | (399) | 775 | 0 | (61) | 0 | 0 | (19) | 19 | 1 155 | (441) | 714 |
| Équipements électroniques | 196 | (106) | 90 | 21 | (39) | 0 | 0 | (7) | 7 | 210 | (138) | 72 |
| Véhicules | 98 | (81) | 17 | 0 | 0 | (98) | 81 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Équipement divers | 205 | (86) | 119 | 0 | (25) | 0 | 0 | 0 | 0 | 205 | (111) | 94 |
| AUTRES BIENS | 1 673 | (672) | 1 001 | 21 | (125) | (98) | 81 | (26) | 26 | 1 570 | (690) | 880 |

■ Immobilisations en cours et acomptes

| (en milliers d'euros) | Solde au 31/12/2018 | Augmentations | Baisses | Solde au 31/12/2019 |
|--------------------------------------|---------------------|---------------|----------------|---------------------|
| Terrain | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Structure immeuble | 0 | 683 | (658) | 25 |
| Finitions internes | 0 | 1 948 | (692) | 1 256 |
| Couverture et finitions externes | 0 | 613 | (318) | 295 |
| Instal. technique | 0 | 2 887 | (1 702) | 1 185 |
| Quid plus pour licences commerciales | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IMMEUBLES D'INVESTISSEMENT | 0 | 6 131 | (3 370) | 2 761 |

Immobilisations financières

■ Participations

| (en milliers d'euros) | a) Filiales | b) Sociétés liées | d-bis) Autres sociétés | Total |
|--|----------------|-------------------|------------------------|----------------|
| Solde au 31 décembre 2018 | 826 309 | 57 | 5 882 | 832 248 |
| Augmentation de capital et autres contributions | 68 040 | - | - | 68 040 |
| Achats | - | - | - | - |
| Ventes | - | (54) | - | (54) |
| Remboursement actions et titres | - | - | (134) | (134) |
| Dépréciations | (2 916) | - | (160) | (3 076) |
| Reprises de valeur | 461 | - | 19 | 480 |
| Reclassement dans des actifs financiers (hors immobilisations) | (3 691) | - | - | (3 691) |
| SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019 | 888 203 | 3 | 5 607 | 893 813 |

a) Filiales

| (en milliers d'euros) | % de détention | Capitaux Propres (IAS) de la société détenue | Valeur de charge des participations | % de CP relatifs à Covivio SA Stabile Organizzazione Italia | Delta entre valeur de charge des participations et % de capitaux propres correspondant |
|---------------------------------------|----------------|--|-------------------------------------|---|--|
| Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ | 100% | 126 752 | 115 554 | 126 752 | (11 198) |
| Covivio Development S.p.A. SIINQ | 100% | 388 152 | 367 146 | 388 152 | (21 006) |
| Covivio 7 S.p.A. | 100% | 26 579 | 26 579 | 26 579 | - |
| RGD Gestioni S.r.l. | 100% | 2 422 | 2 425 | 2 422 | 3 |
| Attività Commerciali Beinasco S.r.l. | 100% | 2 003 | 2 003 | 2 003 | - |
| Covivio Attività Immobiliari 1 S.r.l. | 100% | 13 | 13 | 13 | - |
| Covivio Attività Immobiliari 2 S.r.l. | 100% | 17 | 17 | 17 | - |
| Covivio Attività Immobiliari 3 S.r.l. | 100% | 17 | 17 | 17 | - |
| Central Sicaf S.p.A. | 51% | 760 011 | 374 449 | 387 606 | (13 157) |
| TOTAL | | 1 305 966 | 888 203 | 933 561 | (45 358) |

d-bis) Autres sociétés

| (en milliers d'euros) | % de participation/actions | Solde au 31 décembre 2018 | Reprises de pertes de valeur | Dépréciations | Remboursements de participations/actions | Solde au mardi 31 décembre 2019 |
|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------|--|---------------------------------|
| Autres entreprises | | | | | | |
| Nomisma S.p.A. | 4,09% | 224 | 19 | - | - | 243 |
| Consorzio Le Fornaci | 17,18% | 3 | - | (3) | - | - |
| Total Autres entreprises | | 227 | 19 | (3) | - | 243 |
| Titres | | | | | | |
| Fonds Securis Real Estate | 99 | 5 655 | - | (157) | (135) | 5 363 |
| Total Titres | | 5 655 | - | (157) | (135) | 5 363 |
| TOTAL | | 5 882 | 19 | (160) | (135) | 5 606 |

Actifs circulant

Stocks

Terrains et constructions

| (en milliers d'euros) | Solde au 31/12/2018 | | | | | | Ventes | | | Reclas-sements | Solde au 31/12/2019 | | |
|--|---------------------|---------------------|---------------|----------|--------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------|-----------------|---------------------|----------------|--|
| | Coût historique | Fonds dépréciations | Total | Achats | Capex | Dépréciations | Coût historique | Fonds dépréciations | | Coût historique | Fonds dépréciations | Total | |
| Terrain | 212 | (18) | 194 | 0 | 0 | (54) | 0 | 0 | 0 | 212 | (72) | 140 | |
| Constructions | 54 946 | (35 286) | 19 660 | 0 | 2 862 | (1 177) | (3 050) | 1 070 | 0 | 54 758 | (35 393) | 19 365 | |
| Immeubles achetés pour la revente | 55 158 | (35 304) | 19 854 | 0 | 2 862 | (1 231) | (3 050) | 1 070 | 0 | 54 970 | (35 465) | 19 505 | |
| Terrain | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26 465 | 26 465 | 0 | 26 465 | |
| Constructions | 43 | 0 | 43 | 0 | (70) | (22 949) | (43) | 0 | 79 702 | 79 632 | (22 949) | 56 683 | |
| Immeubles en location en phase de cession | 43 | 0 | 43 | 0 | 0 | (22 949) | (43) | 0 | 79 632 | 106 097 | (22 949) | 83 148 | |
| TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS | 55 201 | (35 304) | 19 897 | 0 | 2 862 | (24 180) | (3 093) | 1 070 | 106 097 | 161 067 | (58 414) | 102 653 | |

Créances

■ Clients

| <i>(en milliers d'euros)</i> | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------|---------------|
| Créances clients exigibles à moins d'un an | | |
| Clients pour ventes d'immeubles et participations | 35 171 | 1 607 |
| Clients locataires | 43 157 | 30 356 |
| Clients pour services | 0 | 70 |
| Provisions pour dépréciation des créances commerciales | (18 921) | (20 895) |
| Total créances clients exigibles à moins d'un an | 59 407 | 11 138 |
| Créances clients exigibles à plus d'un an | | |
| Clients locataires | 13 733 | 12 110 |
| Clients pour ventes d'immeubles et participations | 78 160 | 30 000 |
| Total créances clients exigibles à plus d'un an | 91 893 | 42 110 |
| TOTAL CRÉANCES CLIENTS | 151 300 | 53 248 |

■ Rattachées aux filiales

| <i>(en milliers d'euros)</i> | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|--------------|--------------|
| Créances détenues sur les filiales exigibles à moins d'un an | | |
| Créances commerciales pour prestations de services et locations | 7 707 | 4 329 |
| Créance provenant de la consolidation des assiettes fiscales IRES | 838 | 490 |
| Total créances détenues sur les filiales exigibles à moins d'un an | 8 545 | 4 819 |
| Créances détenues sur les filiales exigibles à plus d'un an | | |
| Créances commerciales pour prestations de services et locations | 1 021 | 1 049 |
| Total créances détenues sur les filiales exigibles à plus d'un an | 1 021 | 1 049 |
| TOTAL CRÉANCES DÉTENUES SUR LES FILIALES | 9 566 | 5 868 |

■ Créances sur tiers

| <i>(en milliers d'euros)</i> | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|--------------|--------------|
| Autres créances exigibles à moins d'un an | | |
| Dépôts de caution et dépôts de garantie | 109 | 61 |
| Créances diverses | 2 188 | 2 163 |
| Provisions pour dépréciation autres créances | (1 394) | (867) |
| Total Autres créances exigibles à moins d'un an | 903 | 1 357 |
| Autres créances exigibles à plus d'un an | | |
| Créance envers la Municipalité de Rome pour expropriations | 7 432 | 8 887 |
| Dépôts de caution et dépôts de garantie | 99 | 75 |
| Provisions pour dépréciation autres créances | (1 875) | (2 239) |
| Total Autres créances exigibles à plus d'un an | 5 656 | 6 723 |
| TOTAL CRÉANCES SUR TIERS (DE NATURE COMMERCIALE OU ASSIMILÉE) | 6 559 | 8 080 |

Données économiques

Produits d'exploitation

| A1 – Produits des ventes et des prestations | Exercice 2019 | Paramètre de revenu | |
|--|----------------|---------------------|-----|
| a) produits pour loyers | 99 986 | | |
| • d'immeubles pour l'activité de location | 98 619 | 98 619 | (A) |
| • d'immeubles achetés pour la revente et en sous-location | 1 367 | | |
| b) produits pour services | 3 219 | | |
| c) produits des ventes d'immeubles achetés pour la revente | 955 | | |
| TOTAL A1 | 104 161 | | |

| A5 – Autres produits et revenus | Exercice 2019 | Paramètre de revenu | |
|---|---------------|---------------------|------|
| b) plus-values découlant de la vente d'immobilisations | | | |
| • plus-values découlant de la vente d'immeubles destinés à la location | 20 024 | 20 024 | (B) |
| b) plus-values découlant de la vente d'autres immobilisations | - | | |
| | 20 024 | | |
| d) irrégularités ou lacunes survenues au cours de l'administration des actifs | | | |
| • émission provisions pour risques et charges | 1 370 | 1 370 | (F3) |
| • émission provisions pour créances douteuses | 1 370 | 1 370 | (F3) |
| • irrégularités survenues au cours de l'administration des actifs diverses | 821 | | |
| • dont celles pour recouvrement d'autres coûts et charges | 555 | 555 | (F2) |
| • dont pour autres lacunes ou irrégularités | 266 | | |
| • bonifications des actifs | - | | |
| | 3 561 | | |
| e) produits et revenus, de la gestion non caractéristique, de nature non financière | | | |
| • pénalités/produits découlant de cessation de baux | 330 | 330 | (A) |
| • recouvrement de charges accessoires de locataires | 8 026 | 8 026 | (F2) |
| • recouvrement de frais et charges accessoires intra-groupe | 53 | 53 | (F2) |
| • recouvrement des frais du personnel détaché et rémunérations des administrateurs reversées à l'E.P. | 311 | 311 | (F2) |
| | 8 720 | | |
| TOTAL A5 | 32 305 | | |

■ Produits et charges financiers

| Produits financiers | Exercice 2019 | Paramètre de revenu | |
|---|---------------|---------------------|------|
| C15 – produits de participation | | | |
| a) dans des filiales et sociétés liées | | | |
| dont dividendes | 54 874 | | |
| de SIIQ/SIINQ, SICAF et fonds immobiliers qualifiés (distributions de bénéfices) | 41 471 | 41 471 | (C) |
| de SICAF et correspondant à la distribution de réserves de capitaux | 12 750 | 12 750 | (F1) |
| d'autres filiales et sociétés liées | 653 | | |
| b) dans des sociétés mères | - | | |
| c) dans des sociétés soumises au contrôle des sociétés mères | 1 | | |
| d) dans d'autres sociétés | - | | |
| TOTAL C15 | 54 875 | | |
| 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 | 127 | | |
| • de sociétés soumises au contrôle des sociétés mères | - | | |
| • d'autres | 4 003 | | |
| dont les intérêts perçus d'avance envers les établissements de crédit et d'autres | 230 | | |
| dont les autres intérêts perçus d'avance et différences de change | 1 | | |
| dont intérêts sur crédit d'impôt | 143 | 143 | (F7) |
| dont produits pour renonciation à des financements hypothécaires | 3 630 | 3 630 | (F5) |
| TOTAL C16 | 4 130 | | |

■ Corrections de valeur des actifs financiers

| D18 – Réévaluations | Exercice 2019 | Paramètre de revenu | |
|--|---------------|---------------------|------|
| a) de participations | 461 | | |
| dont participations dans des SIIQ/SIINQ et SICAF | 370 | 370 | (F4) |
| dont des participations dans d'autres sociétés | 91 | 91 | (F4) |
| b) d'immobilisations financières (hors participations) | 19 | 19 | (F4) |
| c) de titres inscrits dans l'actif circulant (hors participations) | - | | |
| d) d'instruments financiers dérivés | - | | |
| TOTAL D18 | 480 | | |

Impôts

| | Exercice 2019 | Paramètre de revenu |
|--|---------------|---------------------|
| 20 – Impôts sur le revenu de l'exercice : | | |
| a) impôts courants | | |
| • irrégularités pour impôts courants | 27 | 27 (F6) |
| b) impôts différés | | |
| • émissions pour impôts différés | 4 697 | 4 697 (F8) |
| • irrégularités pour impôts différés | 114 | 114 (F6) |
| c) impôts constatés d'avance | | |
| • provisionnements pour impôts constatés d'avance | 5 791 | 5 791 (F8) |
| • émission d'impôts constatés d'avance | (8 805) | |
| • irrégularités survenues au cours de l'administration des actifs pour impôts constatés d'avance | 126 | 126 (F6) |
| d) produits découlant de la consolidation fiscale | 840 | 840 (F8) |
| TOTAL 20 | 2 790 | |

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4

| | |
|---|------------|
| 4.1. Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020 | 378 |
| 4.1.1. Ordre du jour | 378 |
| 4.1.2. Texte des projets de résolutions | 379 |
| 4.2. Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020 | 390 |
| 4.2.1. À titre ordinaire | 390 |
| 4.2.2. À titre extraordinaire | 393 |

| | | | |
|---|------------|--|------------|
| 4.3. Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise | 396 | 4.5. Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital | 471 |
| 4.3.1. Composition du Conseil d'Administration et conditions de préparation et d'organisation de ses travaux | 397 | 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 | 472 |
| 4.3.2. Rémunérations des mandataires sociaux | 434 | 4.7. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise | 474 |
| 4.3.3. Participation au capital des organes d'administration et de direction | 461 | 4.8. Responsables du contrôle des comptes | 475 |
| 4.3.4. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées Générales | 462 | | |
| 4.3.5. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique | 463 | | |
| 4.3.6. Conventions visées à l'article L. 225-37-4 du Code de commerce | 464 | | |
| 4.3.7. Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales | 464 | | |
| 4.3.8. Synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital | 465 | | |
| 4.4. Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées | 467 | | |



4.1. ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RÉSOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 22 AVRIL 2020

4.1.1. Ordre du jour

4.1.1.1. À titre ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2019
- Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2019
- Affectation du résultat – Distribution de dividendes
- Option pour le paiement du dividende en actions
- 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. 225-37-3 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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 ou attribués au titre du même exercice à M. Dominique Ozanne en qualité de Directeur Général Délégué
- Ratification de la cooptation de Mme Alix d'Ocagne en qualité d'Administratrice
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Christophe Kullmann

- Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Patricia Savin
- Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Catherine Soubie
- 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

- Modification de l'article 7 (*Forme des actions et identification des porteurs de titres*), de l'article 16 (*Pouvoirs du Conseil d'Administration*), de l'article 17 (*Rémunération des Administrateurs*) et de l'article 20 (*Censeurs*) des statuts de la société
- 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 adhérent à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- Pouvoirs pour formalités.

4.1.2. Texte des projets de résolutions

4.1.2.1. À titre ordinaire

Première résolution

(Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2019)

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 2019 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 2019, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 293 940 534,52 €.

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 394 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

Deuxième résolution

(Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2019)

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 2019, 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 2019 s'élève à 746 987 K€.

Troisième résolution

(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 293 940 534,52 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 63 955 038,30 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 357 895 572,82 €, décide, sur proposition du Conseil d'Administration,

- d'affecter le bénéfice distribuable de la manière suivante :
 - (i) 39 970,80 € 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 26 165 971,80 €
 - (ii) 357 855 602,02 € à la distribution d'un dividende

- de procéder également à la distribution d'une somme de 61 197 977,18 € prélevée sur :

- (i) le compte « Écart de réévaluation distribuable », soit 46 044,74 €
- (ii) le compte « Prime de fusion », soit 61 151 932,44 €.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 4,80 €.

Le dividende sera mis en paiement le 22 mai 2020.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 17 février 2020, augmenté de 45 000 actions nouvelles à émettre à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites donnant droit au dividende au titre de l'exercice 2019, 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 419 053 579,20 €. 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 SIIIC 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 353 523 439,00 €.

Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 65 530 140,20 €.

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 résultant notamment de la conversion de toutes obligations convertibles en actions, 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 auto-détenues 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 ».

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 soumis à l'abattement de 40% ⁽¹⁾ | Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40% |
|----------|---------------------|----------------------------|--|---|
| 2016 | Courant | 4,40 € | 0,5115 € | 3,8885 € |
| 2017 | Courant | 4,50 € | - | 4,50 € |
| 2018 | Courant | 4,60 € | 0,1479 € | 4,4521 € |

(1) En cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Quatrième résolution

(Option pour le paiement du dividende en actions)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le capital social est entièrement libéré et connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, décide, conformément aux dispositions des articles L. 232-18 à L. 232-20 du Code de commerce et de l'article 25.2 des statuts, d'offrir à chaque actionnaire une option entre le paiement en numéraire ou en actions du dividende. Cette option porterait sur la totalité du dividende unitaire.

En conséquence, l'assemblée générale décide :

- que le prix d'émission des actions remises en paiement du dividende est fixé à 90% de la moyenne des cours cotés à la clôture des vingt séances de bourse précédant la date de la présente assemblée diminuée du montant net du dividende par action faisant l'objet de la 3^e résolution, et arrondi au centime d'euro immédiatement supérieur
- que les actionnaires qui demanderont le paiement du dividende en actions pourront exercer leur option à compter du 29 avril 2020 jusqu'au 18 mai 2020 inclus auprès des intermédiaires financiers habilités à payer le dividende. Après l'expiration de ce délai, le dividende sera payé en numéraire, le règlement intervenant le 22 mai 2020. Les actions émises en paiement du dividende porteront jouissance au 1^{er} janvier 2020 et donneront droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions ultérieures et
- que si le montant des dividendes pour lequel est exercée l'option ne correspond pas à un nombre entier d'actions, les actionnaires pourront obtenir le nombre entier d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

L'assemblée générale donne 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 résolution, et notamment pour :

- effectuer toutes les opérations nécessaires liées ou corrélatives à l'exercice de l'option pour le paiement du dividende en actions
- constater le nombre d'actions émises et la réalisation de l'augmentation de capital résultant de l'émission d'actions consécutive à l'exercice de l'option du paiement du dividende en actions offerte aux actionnaires
- imputer les frais de ladite augmentation de capital sur le montant de la prime d'émission y afférente, et prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de l'émission afin de doter la réserve légale
- modifier les statuts en conséquence et
- procéder aux formalités de publicité et plus généralement faire tout ce qui sera nécessaire et utile.

Cinquième 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 et engagements visés 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 2019.

Sixième 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. 225-37-2 II. du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration qui y est présentée, et figurant au paragraphe 4.3.2.1.1. du document d'enregistrement universel de la société.

Septième 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. 225-37-2 II. du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Directeur Général qui y est présentée, et figurant au paragraphe 4.3.2.1.2. du document d'enregistrement universel de la société.

Huitième 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. 225-37-2 II. du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux Directeurs Généraux Délégués qui y est présentée, et figurant au paragraphe 4.3.2.1.2. du document d'enregistrement universel de la société.

Neuvième 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. 225-37-2 II. du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux Administrateurs qui y est présentée, et figurant au paragraphe 4.3.2.1.3. du document d'enregistrement universel de la société.

Dixième résolution

(Approbation des informations visées à l'article L. 225-37-3 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. 225-100 II. du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 225-37-3 I. du Code de commerce qui y sont présentées relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux, et figurant au paragraphe 4.3.2.2. du document d'enregistrement universel de la société.

Onzième 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 2019 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. 225-100 III. 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 2019 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 4.3.2.3.1. du document d'enregistrement universel de la société.

Douzième 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 2019 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. 225-100 III. 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 2019 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 4.3.2.3.2. du document d'enregistrement universel de la société.

Treizième 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 2019 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. 225-100 III. 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 2019 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 4.3.2.3.3. du document d'enregistrement universel de la société.

Quatorzième 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 2019 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. 225-100 III. 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 2019 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 4.3.2.3.4. du document d'enregistrement universel de la société.

Quinzième résolution

(Ratification de la cooptation de Mme Alix d'Ocagne en qualité d'Administratrice)

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, ratifie la cooptation par le Conseil d'Administration réuni le 13 février 2020 de Mme Alix d'Ocagne en qualité d'Administratrice, en remplacement de Mme Delphine Benchetrit, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Seizième résolution

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Christophe Kullmann)

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. Christophe Kullmann arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administrateur de M. Christophe Kullmann pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Dix-septième résolution

(Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Patricia Savin)

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 Patricia Savin arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administratrice de Mme Patricia Savin pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Dix-huitième résolution

(Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Catherine Soubie)

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 Catherine Soubie arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administratrice de Mme Catherine Soubie pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Dix-neuvième résolution

(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. 225-209 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 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 17 avril 2019
- 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, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants 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 22^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

Vingtième résolution

(Modification de l'article 7 (Forme des actions et identification des porteurs de titres), de l'article 16 (Pouvoirs du Conseil d'Administration), de l'article 17 (Rémunération des Administrateurs) et de l'article 20 (Censeurs) 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 7.3 des statuts de la société afin de le mettre à jour des nouvelles dispositions de l'article L. 228-2 du Code de commerce en matière d'identification des porteurs de titres de créances négociables.

En conséquence, l'article 7.3 des statuts est désormais rédigé comme suit :

« Article 7. – Forme des actions et identification des porteurs de titres

[...]

7.3 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 ou de titres de créances négociables émis par la société.

Le reste de l'article 7 des statuts demeure inchangé.

- décide de modifier l'article 16 des statuts de la société afin de permettre au Conseil d'Administration de prendre certaines décisions relevant de ses attributions par consultation écrite dans les conditions prévues à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

En conséquence, il est ajouté à la suite du premier alinéa de l'article 16 des statuts le paragraphe suivant :

« Article 16. – Pouvoirs du Conseil d'Administration

[...]

Le Conseil d'Administration peut prendre des décisions par consultation écrite des Administrateurs dans les conditions prévues à l'article L. 225-37 du Code de commerce. »

Le reste de l'article 16 des statuts demeure inchangé.

- décide de modifier les articles 17 et 20 des statuts de la société afin de supprimer la notion de « jetons de présence » à la suite

de l'adoption le 22 mai 2019 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises, dite loi Pacte.

En conséquence, le premier alinéa de l'article 17 des statuts ainsi que le troisième alinéa de l'article 20 des statuts sont désormais rédigés comme suit :

« Article 17. – Rémunération des Administrateurs

Les membres du Conseil d'Administration peuvent recevoir au titre de leur activité une rémunération dont le montant global, déterminé par l'Assemblée Générale, est réparti librement par le Conseil d'Administration. »

« Article 20. – Censeurs

[...]

Le Conseil d'Administration peut décider de reverser aux censeurs une quote-part de la rémunération qui est allouée par l'Assemblée Générale aux Administrateurs au titre de leur activité et autoriser le remboursement des dépenses engagées par les censeurs dans l'intérêt de la société. »

Le reste des articles 17 et 20 des statuts demeure inchangé.

Vingt-et-unième 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 17 avril 2019
- délègue au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 225-130 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, notwithstanding 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-six millions d'euros (26 000 000 €), 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 23^e à 27^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.

Vingt-deuxième 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. 225-209 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 17 avril 2019
- 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 19^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 corrélatrice 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.

Vingt-troisième 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 17 avril 2019
- 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-cinq millions d'euros (65 000 000 €), 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 21^e et 24^e à 27^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 24^e à 26^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 international 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-quatrième 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 et L. 225-136, 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 17 avril 2019
- 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-six millions d'euros (26 000 000 €). 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 21^e, 23^e et 25^e à 27^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 23^e, 25^e et 26^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. 225-135, 5^e alinéa, 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'un placement public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.

Conformément à l'article L. 225-136 du Code de commerce, l'assemblée générale décide que :

- le prix d'émission des actions sera 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-cinquième 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. 225-148 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 17 avril 2019
- 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. 225-148 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 26^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 26^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 23^e, 24^e et 26^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 soule 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 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-sixième 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, 6^e alinéa dudit Code :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 17 avril 2019
- 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 comptes 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. 225-148 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 25^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 23^e à 25^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 sur Euronext Paris et sur le marché MTA (*Mercato Telematico Azionario*) de la bourse de Milan de toutes 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-septième 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 17 avril 2019
- 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 la 21^e et les 23^e à 26^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-huitième résolution

(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 22 AVRIL 2020

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 et mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

4.2.1. À titre ordinaire

Les 1^{er} à 19^{es} résolutions relèvent de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

4.2.1.1. Approbation des comptes annuels et consolidés, affectation du résultat, distribution d'un dividende et option pour le paiement du dividende en actions (1^{er}, 2^e, 3^e et 4^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 2019, arrêtés par le Conseil d'Administration le 13 février 2020, 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 2019 d'un montant de 293 940 534,52 €, ainsi qu'à la distribution d'un dividende d'un montant unitaire de 4,80 € par action, en augmentation de + 4,3% par rapport à l'exercice 2018.

La 4^e résolution vous offre le choix de recevoir la totalité du dividende soit en numéraire, soit en actions.

Le prix d'émission des actions nouvelles, qui ne peut être inférieur à la valeur nominale des actions, serait égal à 90% de la moyenne des cours cotés à la clôture des vingt séances de bourse précédant la date de l'Assemblée Générale diminuée du montant du dividende net de 4,80 €. Ce prix serait arrondi au centime d'euro immédiatement supérieur.

L'option devrait être exercée du 29 avril 2020 au 18 mai 2020 inclus. Au-delà de cette date ou à défaut d'exercice de l'option, le dividende serait payé intégralement en numéraire. Les actions ainsi émises en paiement du dividende porteraient jouissance au 1^{er} janvier 2020 et donneraient droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions ultérieures.

Au plan fiscal, les actionnaires ayant exercé l'option pour le paiement du dividende en actions seront imposés selon les mêmes modalités qu'en cas de paiement en numéraire.

Le dividende de l'exercice 2019 serait détaché de l'action le 27 avril 2020. Le paiement du dividende en espèces et le règlement-livraison des actions nouvelles interviendraient le 22 mai 2020.

4.2.1.2. Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce (5^e résolution)

La 5^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 2019. 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 2019 et n'ayant pas encore été soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale sont détaillées ci-dessous :

- **Contrat d'apport en nature conclu le 21 février 2019 entre Covivio et Covivio Hotels**

Le traité d'apport définit les conditions et modalités de l'apport par Covivio Hotels à Covivio de (i) l'intégralité des parts sociales de la société Civile Immobilière Ruhl-Côte d'Azur propriétaire des murs de l'hôtel Mercure et de l'hôtel Le Méridien à Nice (ci-après l'« Hôtel »), ainsi que (ii) d'une créance d'un montant de 10 500 000 € au titre d'un contrat de prêt intragroupe conclu en date du 1^{er} décembre 2015.

Ce contrat, dont la conclusion a été autorisée par le Conseil d'Administration le 20 février 2019, s'inscrit dans le cadre de la simplification de la gestion de l'Hôtel et permet un renforcement de Covivio au capital de Covivio Hotels.

S'agissant d'une convention conclue entre sociétés ayant des mandataires sociaux communs, il convient de l'approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

- **Conventions conclues le 26 avril 2019 dans le cadre du projet AlexanderPlatz**

Dans le cadre du projet mixte de développement de la Tour « D3 » sur Alexanderplatz à Berlin, le Conseil d'Administration a approuvé les 19 juillet 2018 et 20 février 2019 la conclusion des conventions suivantes qui permettent à Covivio de réaliser un investissement immobilier stratégique en termes de positionnement géographique et de potentiel de création de valeur :

- Convention cadre (« *Framework Deed* ») conclue entre BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, filiale indirecte de Covivio Hotels, et Covivio Alexanderplatz S.à.r.l, filiale de Covivio, afin de définir les conditions et modalités de la cession de la réserve foncière et des commerces existants
- Accord de voisinage (« *Neighbour Agreement* ») conclu entre 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 Covivio Alexanderplatz S.à.r.l à 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 de Primark en 2022, dont le paiement devrait intervenir dans les 30 jours à compter du début de la démolition prévue en 2024
- Contrat d'acquisition par Covivio Alexanderplatz S.à.r.l auprès de BRE/GH II Berlin II Investor GmbH de la réserve foncière et des commerces existants dans le cadre dudit projet.

Compte tenu des liens existant entre Covivio et Covivio Hotels, personnes indirectement intéressées ayant des mandataires sociaux communs, il convient de les approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

- **Protocole d'investissement conclu le 29 octobre 2019 entre Covivio et OPCI Predica Bureaux en présence de Predica et de la société 6 rue Fructidor, complété par un pacte d'associés conclu le 29 octobre 2019 entre Covivio et OPCI Predica Bureaux**

La signature de ce protocole et de ce pacte, qui ont pour objet de définir les conditions du partenariat et dont les principales modalités sont publiées sur le site Internet de Covivio en application des articles L. 225-40-2 et R. 225-30-1 du Code de commerce, s'inscrit dans le cadre du redéveloppement et du partage d'un immeuble de bureaux de 31 000 m² situé à Saint-Ouen (Seine Saint Denis) détenu par la société 6 rue Fructidor et dont la livraison interviendra au cours du troisième trimestre 2021.

Ces conventions, dont la conclusion a été autorisée par le Conseil d'Administration le 23 juillet 2019, permettent à Covivio de réaliser, en partageant l'investissement et le risque associé, un ensemble immobilier unique dans un emplacement prime.

Ces conventions ont fait l'objet d'un rapport d'équité émis par un expert indépendant et mis à disposition des actionnaires sur le site de la société, à l'occasion de la présente Assemblée Générale.

S'agissant de conventions conclues entre la société et l'un de ses Administrateurs, il convient de les approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

- **Avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 conclu le 12 décembre 2019 entre Covivio et la société SCI DS Campus en présence de Predica et de la SCI Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension « DS Campus »**

Il est rappelé que, dans le cadre de la réalisation de l'extension de l'ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay, Covivio et la société DS Campus, filiale de Predica, ont conclu le 18 juin 2015 un pacte d'associés relatif à la société SCI Latécoère 2 dans le cadre du partage de l'actif immobilier, modifié les 24 juillet et 26 décembre 2017.

Cet avenant n° 3, dont les principales modalités sont publiées sur le site Internet de Covivio en application des articles L. 225-40-2 et R. 225-30-1 du Code de commerce, s'inscrit dans la réalisation du projet d'extension du campus de Dassault Systèmes via la construction d'un nouvel ensemble immobilier, assorti d'une prolongation de 10 ans des baux portant sur les actifs existants du campus.

La signature de cet avenant, autorisé par Conseil d'Administration le 17 octobre 2019, permet à Covivio de partager l'investissement relatif à cette extension et ainsi le risque associé, dans la continuité des accords existants.

S'agissant d'un avenant à une convention réglementée conclu entre la société et l'un de ses Administrateurs, il convient de l'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 (6^e, 7^e, 8^e et 9^e résolutions)**

En application des dispositions de l'article L. 225-37-2 II du Code de commerce, le Conseil d'Administration vous propose, par le vote des **6^e, 7^e, 8^e et 9^e résolutions**, d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux applicable au Président du Conseil d'Administration (**6^e résolution**), au Directeur Général (**7^e résolution**), aux Directeurs Généraux Délégués (**8^e résolution**) ainsi qu'aux Administrateurs (**9^e résolution**) en raison de leur mandat pour l'exercice 2020.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de Covivio, arrêtée par le Conseil d'Administration le 13 février 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 4.3.2.1. 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 au I. de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce relatives à la rémunération versée et/ou attribuée aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 (10^e résolution)**

En application de l'article L. 225-100 II. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote de la **10^e résolution**, d'approuver les informations mentionnées au I. de l'article L. 225-37-3 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 4.3.2.2. 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 2019 (11^e, 12^e, 13^e et 14^e résolutions)**

En application de l'article L. 225-100 III. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote des **11^e, 12^e, 13^e et 14^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 2019 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 des actionnaires le 17 avril 2019 par le vote des 8^e, 9^e et 10^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 4.3.2.3. du document d'enregistrement universel, sont relatifs à :

- Jean Laurent (**11^e résolution**)
- Christophe Kullmann (**12^e résolution**)
- Olivier Estève (**13^e résolution**) et
- Dominique Ozanne (**14^e résolution**).

4.2.1.6. Ratification de la cooptation d'Alix d'Ocagne en qualité d'Administratrice (15^e résolution)

Il vous est proposé, dans le cadre de la 15^e résolution, de ratifier la cooptation par le Conseil d'Administration réuni le 13 février 2020 d'Alix d'Ocagne en qualité d'Administratrice, en remplacement de Delphine Benchetrit, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 étude.

Alix d'Ocagne apportera au Conseil toute son expertise dans le domaine des transactions immobilières, ainsi que son expérience entrepreneuriale.

Le Conseil d'Administration, sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, a examiné la situation d'Alix d'Ocagne au regard des règles du Code Afep-Medef actualisé en janvier 2020 définissant les critères d'indépendance des Administrateurs. Satisfaisant à l'ensemble des critères d'indépendance, le Conseil d'Administration a estimé qu'Alix d'Ocagne pouvait être considérée comme Administratrice indépendante.

Le Conseil d'Administration a constaté que, si l'ensemble des 15^e à 18^e résolutions est approuvé par l'Assemblée Générale, la proportion d'Administrateurs indépendants et le taux de féminisation seraient maintenus respectivement à 60% et 40%.

La fiche d'identité d'Alix d'Ocagne figure dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 4.3.1.2. du document d'enregistrement universel.

4.2.1.7. Renouvellement de mandat de deux Administratrices et d'un Administrateur (16^e, 17^e et 18^e résolutions)

Les mandats d'Administrateur de Christophe Kullmann (16^e résolution), et d'Administratrices de Patricia Savin (17^e résolution) et Catherine Soubie (18^e résolution), arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020, vous serez invités au titre de la 16^e à la 18^e résolution à les renouveler dans leurs fonctions, pour une durée de quatre ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale des actionnaires appelée à statuer en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

- Christophe Kullmann, qui est également Directeur Général, continuera à être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est responsable au même titre que les autres Administrateurs. Sur les quatre années de son mandat d'Administrateur, l'assiduité de Christophe Kullmann aux réunions du Conseil d'Administration s'établit à 97%.
- Patricia Savin, Administratrice indépendante, continuera à apporter une contribution précieuse aux travaux du Conseil en particulier grâce à son expertise immobilière ainsi que sur les questions environnementales. Sur les quatre années de son mandat d'Administratrice, l'assiduité de Patricia Savin s'établit à 94% pour les réunions du Conseil d'Administration et à 100% pour celles du Comité d'Audit dont elle est membre.

- Catherine Soubie, également Administratrice indépendante et Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations, continuera à faire bénéficier la société de son expertise immobilière et financière et de son expérience au sein de sociétés cotées. Sur les quatre années de son mandat d'Administratrice, l'assiduité de Catherine Soubie s'établit à 100% tant pour les réunions du Conseil d'Administration que pour celles du Comité des Rémunérations et des Nominations.

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 2019, figurent aux paragraphes 4.3.1.1.3. et 4.3.1.5.2. du document d'enregistrement universel.

4.2.1.8. Autorisation au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions (19^e résolution)

Au titre de la 19^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 22^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'Autorité des Marchés Financiers 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 22 avril 2020 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019.

La société publiera, préalablement à sa réalisation, un descriptif du programme dans la forme prévue à l'article 241-1 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

4.2.2. À titre extraordinaire

4.2.2.1. Approbation de modifications statutaires de la société (20^e résolution)

Par le vote de la **20^e résolution**, nous vous proposons de modifier :

- l'article 7 des statuts relatifs à la forme des actions et à l'identification des porteurs de titres afin de le mettre à jour des nouvelles dispositions de l'article L. 228-2 du Code de commerce en matière d'identification des porteurs de titres de créances négociables
- l'article 16 des statuts relatif aux pouvoirs du Conseil d'Administration afin de lui permettre de prendre certaines décisions relevant de ses attributions par consultation écrite dans les conditions prévues à l'article L. 225-37 du Code de commerce
- les articles 17 et 20 des statuts relatifs respectivement à la rémunération des Administrateurs et aux censeurs, afin de supprimer la notion de « jetons de présence » à la suite de l'adoption le 22 mai 2019 de la loi relative à la croissance et la transformation des entreprises, dite loi Pacte.

4.2.2.2. Délégations financières à conférer au Conseil d'Administration (21^e à 27^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 :

- **21^e résolution** : augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes
- **23^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
- **24^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
- **25^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

- **26^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
- **27^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 **22^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.

4.2.2.2.1. Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (21^e résolution)

Vous serez invités, au titre de la **21^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 26 000 000 € (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 **23^e à 27^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 22 avril 2020, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019.

4.2.2.2. Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions (22^e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la 19^e résolution, il vous est proposé, au titre de la 22^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 19^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 22 avril 2020, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019.

4.2.2.3. 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 (23^e résolution)

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 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 des actions auxquelles ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées serait fixé à 65 000 000 €, 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 21^e et 24^e à 27^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 des 23^e à 26^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 22 avril 2020, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019.

4.2.2.4. 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 (24^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 24^e résolution, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, votre compétence en matière d'émission par offre au public, 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 auquel 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. 225-135, 5^e alinéa, 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 26 000 000 € 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 21^e, 23^e, et 25^e à 27^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 23^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 22 avril 2020, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019.

4.2.2.2.5. 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 (25^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 25^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 des 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 auquel 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 25^e et 26^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 25^e résolution et à la 26^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 23^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 22 avril 2020 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 17 avril 2019.

4.2.2.2.6. 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 (26^e résolution)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-147, 6^e alinéa du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la 26^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. 225-148 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 25^e et 26^e résolutions.

Le montant nominal de l'ensemble des titres de créances émis ne pourrait excéder 750 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 23^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 titres de capital auxquels les actions auquel 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 22 avril 2020, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019.

4.2.2.7. 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 (27^e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la 27^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 (y compris par incorporation de réserves, bénéfices ou primes) de 500 000 € représentant 0,20% 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 du Travail 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 22 avril 2020, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 17 avril 2019.

4.2.2.3. Pouvoirs pour formalités (28^e résolution)

La 28^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. 225-37-2 à L. 225-37-5 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 rémunération individuelle des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2019, ainsi que la politique de rémunération qui leur est applicable pour 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 elle 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 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, de la Direction Financière 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.

Il a été arrêté par le Conseil d'Administration le 13 février 2020 et a fait l'objet d'une attestation des Commissaires aux comptes incluse dans le rapport sur les comptes annuels.

Ces rapports 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'Autorité des Marchés Financiers.

Principes de gouvernance – 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. Ainsi, la société a procédé en 2019 à la nomination de deux nouveaux Administrateurs qui satisfont à l'ensemble des critères d'indépendance en remplacement de Pierre Vaquier et Bertrand de Feydeau qui étaient Administrateurs depuis plus de 12 ans. La société s'est par ailleurs attachée à poursuivre l'application des préconisations issues des évaluations du fonctionnement du Conseil. 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 2019 l'adaptation de son Règlement Intérieur et de son annexe relative au guide sur la prévention des opérations d'initiés, afin de le mettre à jour des dispositions de la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises, dite loi Pacte, qui a remplacé dans les textes législatifs le terme « jetons de présence » par celui de « rémunération », et des nouvelles périodes d'abstention applicables aux attributaires d'actions gratuites, modifiées par la loi n° 2019-744 du 19 juillet 2019 de simplification, de clarification et d'actualisation du droit des sociétés.

La version intégrale des statuts et du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration mis à jour peut être consultée sur le site Internet de la société à l'adresse suivante : <https://www.covivio.eu/fr/profil/strategie/gouvernance/>.

4.3.1. Composition du Conseil d'Administration et conditions de préparation et d'organisation de ses travaux

4.3.1.1. Synthèse de la composition du Conseil d'Administration en 2019



Le tableau ci-après présente de manière synthétique la composition du Conseil d'Administration et des Comités au 31 décembre 2019⁽¹⁾.

Informations personnelles

| Prénom/Nom ou dénomination sociale du membre | Titre | Âge | Sexe | Nationalité | Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 | | Fonction principale exercée |
|---|--|-----|------|-------------------------|--|----------------------|---|
| | | | | | Personne morale | Personne physique | |
| Jean Laurent | Président du Conseil Administrateur | 75 | H | Française | 575 | | Président du Conseil d'Administration de Covivio |
| Leonardo Del Vecchio | Vice-Président du Conseil Administrateur | 84 | H | Italienne | 1 | | Président Directeur Général de Luxottica Group SPA et de EssilorLuxottica SA |
| ACM Vie représentée par Catherine Allonas Barthe | Administrateur | 64 | F | Française | 6 624 678 | 0 | Directeur Général Délégué d'ACM VIE SA |
| Romolo Bardin | Administrateur | 41 | H | Italienne | 4 176 | | Directeur Délégué de Delfin Sàrl |
| Delphine Benchetrit | Administratrice | 51 | F | Française | 189 | | Directeur associée de Finae Advisors |
| Jean-Luc Biamonti | Administrateur | 66 | H | Monégasque | 460 | | Président Délégué de la Société des Bains de Mer Monaco |
| Covéa Coopérations représentée par Laurent Tollé | Administrateur | 56 | H | Française | 528 | 0 | Directeur Général Investissements de Covéa |
| Christian Delaire | Administrateur | 52 | H | Française | 26 | | Senior Advisor Chez Foncière Atland |
| Sigrid Duhamel | Administratrice | 54 | F | Française et Danoise | 252 | | Président du Directoire de BNP Paribas REIM France |
| Christophe Kullmann | Directeur Général Administrateur | 54 | H | Française | 101 630 ⁽¹⁾ | | Directeur Général de Covivio |
| Sylvie Ouziel | Administratrice | 49 | F | Française | 449 | | Président International d'Envision Digital |
| Olivier Piani | Administrateur | 65 | H | Française | 1 | | Président d'OP Conseils |
| Predica représentée par Jérôme Grivet | Administrateur | 57 | H | Française | 6 681 491 | 0 | Directeur Général Adjoint en charge des Finances Groupe de Crédit Agricole SA |
| Patricia Savin | Administratrice | 53 | F | Française | 187 | | Avocate associée de DS Avocats |
| Catherine Soubie | Administratrice | 54 | F | Française | 686 | | Directrice Générale d'Arflia |
| Sergio Erede | Censeur | 79 | H | Italienne | N/A | | N/A |
| Ariberto Fassati | Censeur | 73 | H | Italienne | N/A | | N/A |

(1) Auxquelles se rajoutent 18 000 actions en usufruit, suite à la donation de la nue-propriété.

(2) La donnée est exprimée en nombre d'années et de mois à partir de la date de 1^{re} nomination des personnes physiques.

(3) Cette durée tient compte de l'ancienneté au sein de la société.

(1) Etant précisé que Delphine Benchetrit a démissionné de son mandat d'Administratrice le 31 décembre 2019 et que le Conseil d'Administration réuni le 13 février 2020 a coopté Alix d'Ocagne en qualité d'Administratrice indépendante, dont la ratification est soumise à l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020.

| Expérience | | Position au sein du Conseil | | | | | Participation à des Comité 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 ⁽²⁾ | 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 €) | |
| | | | | | | 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 | oui | 31/01/2011 | 17/04/2019 | 2023 | 9,1 ⁽³⁾ | 100% | / | / | 100% | / | |
| 1 | non | 31/01/2011 | 17/04/2019 | 2023 | 11,7 ⁽³⁾ | 80% | / | / | 60% | 34 000 | |
| 0 | non | 31/01/2011 | 17/04/2015 19/04/2018 | 2022 | 10,9 ⁽³⁾ | 100% | / | / | 80% | 37 000 | |
| 2 | non | 17/04/2015 | 19/04/2018 | 2022 | 11,7 ⁽³⁾ | 100% | 67% | / | 100% | 48 000 | |
| 0 | oui | 17/04/2015 | 19/04/2018 | 2022 | 4,8 | 80% | / | / | / | 22 000 | |
| 1 | oui | 31/01/2011 | 17/04/2015 26/04/2017 | 2021 | 8,11 | 100% | 100% | 100% | / | 58 666 | |
| 0 | non | 17/02/2016 | 17/04/2019 | 2023 | 1,11 | 60% | / | / | 60% | 27 000 | |
| 2 | oui | 17/04/2019 | / | 2023 | 0,8 | 100% | 100% | / | / | 28 000 | |
| 1 | oui | 28/04/2014 | 19/04/2018 | 2022 | 5,8 | 80% | 100% | / | / | 34 000 | |
| 0 | non | 25/04/2012 | 27/04/2016 | 2020 | 7,8 | 100% | / | / | / | / | |
| 0 | oui | 24/04/2013 | 26/04/2017 | 2021 | 6,8 | 100% | 67% | / | / | 35 000 | |
| 1 | oui | 17/04/2019 | / | 2023 | 0,8 | 100% | / | 100% | / | 24 000 | |
| 2 | non | 31/01/2011 | 17/04/2015 26/04/2017 | 2021 | 8,11 | 80% | / | 50% | 80% | / | |
| 0 | oui | 27/04/2016 | / | 2020 | 3,8 | 100% | 100% | / | / | 38 000 | |
| 2 | oui | 27/04/2016 | / | 2020 | 3,8 | 100% | / | 100% | / | 37 667 | |
| N/A | N/A | 17/04/2015 | 17/04/2019 | 2023 | 11,7 ⁽³⁾ | 80% | / | 100% | 100% | 42 000 | |
| N/A | N/A | 17/04/2019 | / | 2023 | 0,8 | 75% | / | / | 67% | 22 000 | |
| | | | | | | Taux moyen d'assiduité : 92% | Taux moyen d'assiduité : 89% | Taux moyen d'assiduité : 88% | Taux moyen d'assiduité : 80% | Montant total : 512 000 € | |

4.3.1.1.1. Évolution de la composition des instances de gouvernance au cours de l'année 2019

| Instance de gouvernance | Date | Départ | Nomination | Renouvellement |
|---|------------------|---------------------|-------------------------------|---|
| Conseil d'Administration | 17 avril 2019 | Bertrand de Feydeau | Christian Delaire | Jean Laurent |
| | | Pierre Vaquier | Olivier Piani | Leonardo Del Vecchio Covéa Coopérations, représentée par Laurent Tollié |
| Censeur | 31 décembre 2019 | Delphine Benchetrit | | |
| Comité d'Audit | 17 avril 2019 | | Ariberto Fassati | Sergio Erede |
| | | Bertrand de Feydeau | Christian Delaire | |
| Comité des Rémunérations et des Nominations | 17 avril 2019 | | Jean-Luc Biamonti (Président) | Jean Laurent (invité) |
| | | Pierre Vaquier | Olivier Piani | Jean Laurent (invité) |
| Comité Stratégique et des Investissements | 17 avril 2019 | | Catherine Soubie (Présidente) | Sergio Erede (invité) |
| | | | Ariberto Fassati (invité) | Leonardo Del Vecchio (Président) Jean Laurent Laurent Tollié Sergio Erede (invité) |

■ Impacts de l'évolution en 2019 de la composition des instances de gouvernance en termes de diversification

L'évolution de la composition des instances de gouvernance est sans impact en termes de diversification mais elle renforce la conformité de la gouvernance de Covivio aux critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef.

| | Nombre de membres | | Taux d'indépendance | | Taux de féminisation | | Taux d'internationalisation | | Âge moyen | |
|---|-------------------|------|---------------------|------|----------------------|------|-----------------------------|------|-----------|--------|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| Conseil d'Administration | 15 | 15 | 60% | 60% | 40% | 40% | 27% | 27% | 59 ans | 59 ans |
| Comité d'Audit | 6 | 6 | 83% | 83% | 50% | 50% | 50% | 50% | 55 ans | 53 ans |
| Comité des Rémunérations et des Nominations | 4 | 4 | 75% | 75% | 25% | 25% | 25% | 25% | 59 ans | 61 ans |
| Comité Stratégique et des Investissements | 6 | 6 | 17% | 17% | 17% | 17% | 33% | 33% | 62 ans | 63 ans |

La composition du Conseil d'Administration a été maintenue à 15 membres au cours de l'exercice 2019.

Le renouvellement des mandats d'Administrateurs qui arrivaient à échéance en 2019 et la nomination de Christian Delaire et Olivier Piani en remplacement de Bertrand de Feydeau et Pierre Vaquier, 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 :

| | Immobilier/ Hôtellerie | Banque/ Finance | Environnement/ RSE | Stratégie et M&A | Expérience de sociétés cotées | Expérience internationale |
|--------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Jean Laurent | | X | X | X | X | X |
| Leonardo Del Vecchio | X | X | | X | X | X |
| Catherine Allonas Barthe | X | X | | X | X | |
| Romolo Bardin | X | X | | X | X | X |
| Delphine Benchetrit | X | X | | X | | X |
| Jean-Luc Biamonti | X | X | | X | X | X |
| Christian Delaire | X | X | | X | X | X |
| Sigrîd Duhamel | X | | X | X | X | X |
| Jérôme Grivet | X | X | | X | X | x |
| Christophe Kullmann | X | X | X | X | X | X |
| Sylvie Ouziel | | | X | X | X | X |
| Olivier Piani | X | | X | X | X | X |
| Patricia Savin | X | | X | X | | |
| Catherine Soubie | X | X | | X | X | |
| Laurent Tollîé | X | X | | X | X | |

4.3.1.1.2. Évolution de la composition du Conseil d'Administration proposée pour l'exercice 2020

La démission de Delphine Benchetrit à la clôture de l'exercice 2019 et l'échéance en avril 2020 des mandats d'Administrateurs de Christophe Kullmann, Patricia Savin et Catherine Soubie 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 13 février 2020, le Conseil d'Administration, sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations :

- a décidé de renouveler les mandats d'Administrateurs de Christophe Kullmann, Patricia Savin et Catherine Soubie
- a décidé de coopter Alix d'Ocagne en qualité d'Administratrice, en remplacement de Delphine Benchetrit, démissionnaire, et de soumettre aux actionnaires la ratification de sa cooptation
- a procédé à l'examen des critères d'indépendance d'Alix d'Ocagne, et a considéré qu'elle pouvait, sous réserve de l'approbation de la ratification de sa cooptation par l'Assemblée Générale du 22 avril 2020, être considérée comme Administratrice indépendante au regard de la satisfaction de l'ensemble des critères du Code Afep-Medef.

Impacts de l'évolution de la composition du Conseil d'Administration sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020 des renouvellements et des nominations de mandats d'Administrateur susvisés.



Synthèse des compétences et expertises d'Alix d'Ocagne dont la ratification de la cooptation est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020

| | Immobilier/ Hôtellerie | Banque/ Finance | Environnement/ RSE | Stratégie et M&A | Expérience de sociétés cotées | Expérience internationale |
|---------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Alix d'Ocagne | X | X | X | X | | |

Fiche d'identité d'Alix d'Ocagne dont la ratification de la cooptation est proposée à l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020



Alix d'Ocagne
 Âge : 50 ans
 Nationalité Française
 Adresse professionnelle : 4 rue Saint Florentin, 75001 Paris
 Fonction principale exercée : Chef d'entreprise

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.

Nombre d'actions détenues : Néant

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

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au 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

4.3.1.1.3. Profils, expériences et expertises des mandataires sociaux non exécutifs (informations au 31 décembre 2019) ⁽¹⁾



Jean Laurent
 Âge : 75 ans
 Nationalité française
 Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber, 75116 Paris
 Fonction principale exercée : Président du Conseil d'Administration de Covivio

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.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 575

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

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au 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 : Beni Stabili SpA SIIQ (société cotée étrangère – fin en 2018)

Administrateur, Administrateur Référent et Président du Comité de Nomination et de Rémunération : Danone SA (société cotée – fin en 2018)

(1) Comprenant les informations visées au point 12.1 de l'annexe 1 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019.



Leonardo Del Vecchio

Âge : 84 ans

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 24, avenue Princesse Grace
Le Roccabella, 98000 Monaco

Fonction principale exercée : Président Directeur Général de Luxottica Group SPA et de EssilorLuxottica SA

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. Au terme du rapprochement stratégique entre les sociétés Essilor et Luxottica, il est nommé Président-Directeur Général d'EssilorLuxottica SA.

Leonardo Del Vecchio fut également nommé en 1986 Cavaliere dell'Ordine al « Merito del Lavoro » (Chevalier de l'Ordre du Mérite du Travail), décoration attribuée par le Président de la République italienne.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 1

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

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Administrateur et Président : Delfin SARL (société étrangère), Aterno SARL (société étrangère), Fondazione Leonardo Del Vecchio (fondation)

Président Directeur Général : Luxottica Group SpA (société étrangère), EssilorLuxottica SA (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : Beni Stabili SpA SIIQ (société cotée étrangère – fin 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

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 6 624 678

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

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Mandats extérieurs au 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 : Foncière Massena SCA (changement de forme en 2015), SCPI Ouest Pierre Investissement (fin en 2017)

Administrateur : Foncière des 6^e et 7^e arrats de Paris SA (société cotée – fusion absorption en 2015), Serenis Vie SA (fusion absorption en 2016), ACMN IARD (fin en 2016), Partners Assurances SA (société étrangère – fin en 2017)

**Catherine Allonas Barthe**

Âge : 64 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 94/96, boulevard Haussmann, 75008 Paris

Fonction principale exercée : Directeur Général Délégué d'ACM Vie SA

Biographie :

Catherine Allonas Barthe est titulaire d'une maîtrise de mathématiques. Diplômée de l'École Nationale de la Statistique et de l'Administration Économique (ENSAE), elle exerce depuis 2003 les fonctions de Directeur Financier des Assurances du Crédit Mutuel et depuis 2015 les fonctions de Directeur Général adjoint du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel. Elle est en outre Directeur Général d'ACM Vie Mutuelle. Auparavant, Catherine Allonas Barthe a exercé de 1992 à 2003 les fonctions de Directeur Financier de SOCAPI, filiale des banques CIC.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : Néant

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société ACM Vie SA, Administrateur
Membre du Comité Stratégique et des Investissements

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

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Membre du Directoire, Directeur Général adjoint : Groupe des Assurances du Crédit Mutuel SA

Directeur Général : Assurances du Crédit Mutuel Vie SAM

Directeur Général Délégué : Assurances du Crédit Mutuel Vie SA

Président du Conseil d'Administration : Foncière Masséna SA

Président : Mutuelles Investissement SAS

Représentant permanent de la BFCM, Administrateur : CIC SA

Représentant permanent d'ACM Vie SAM, Administrateur : GIE ACM

Représentant permanent d'ACM Vie SA, Administrateur : Sérénis Assurances SA, Valinvest Gestion SICAV

Représentant permanent du Groupe des Assurances du Crédit Mutuel SA, Administrateur : GACM Espagne SAU

Représentant permanent du CIC Associés, Administrateur : CM Investment Managers

Représentant permanent de Placinvest, Administrateur : CM Asset Management

Gérant : ACM SCI

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : CIC SA (société cotée – fin en 2017)

Représentant permanent d'ACM Vie SAM, Administrateur : Foncière de Paris (société cotée – fin en 2015)

Président : Masséna Property SAS (fusion absorption en novembre 2015)

Représentant permanent d'Adepi SA, Administrateur : CM-CIC Asset Management SA (fin en 2019), CM Investment Managers (fin en 2019)

Représentant permanent de Placinvest, membre du Conseil de Surveillance : CM-CIC Investissement SA (fin en 2018)



Romolo Bardin

Âge : 41 ans

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Fonction principale exercée : Directeur Délégué de Delfin Sàrl

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.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 4 176

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 ⁽¹⁾

Date de renouvellement : 19 avril 2018

Échéance du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au 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 SARL

Membre du Conseil d'Administration des sociétés étrangères : Fondazione Leonardo Del Vecchio (fondation), Luxair SA

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Représentant permanent d'Aterno, Administrateur : Covivio SA (société cotée – fin en 2015)

Membre du Conseil d'Administration : Acciaitalia S.p.a (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)

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)

Membre du Comité des risques et du contrôle : Assicurazioni Generali S.p.a (société cotée étrangère – fin en 2019)

Président-Directeur Général : Fondazione Leonardo Del Vecchio (fondation – fin en 2019)

(1) Étant précisé que Romolo Bardin était le représentant permanent de la société Aterno, Administrateur depuis le 31 janvier 2011.

**Jean-Luc Biamonti**

Âge : 66 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

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.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 460

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

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au 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 :** Betclic Everest Group**Mandats échus au cours des 5 dernières années :****Président du Comité des Rémunérations et des Nominations :** Covivio (société cotée – jusqu'au 17.04.2019)**COVÉA COOPÉRATIONS**

RCS Le Mans 439 881 137

14, boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 Le Mans

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 528

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

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :**Administrateur :** Assurland.com SA, AZ Plus SA, Caja de Seguros Reunidos – Compania de Seguros y Reaseguros SA (CASER – société étrangère), 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**Administrateur délégué :** Covéa Agora GIE**Président du Comité Stratégie :** CAT.SA SAS**Président :** CAT.SA SAS, Cesvi France SAS**Membre :** Cibail GIE**Mandats échus au cours des 5 dernières années :****Administrateur :** AZ Plus SA (fin en 2015), Covéa Caution SA (fin en 2015), Eurosic SA (société cotée – fin en 2017), Le Mans Conseil SA (fin en 2015), Lybernet Assurances SA (fin en 2018)**Membre du Conseil de Surveillance :** Covéa Fleet SA (fin en 2015), Covéa Risks SA (fin en 2015), Fincorp SAS (fin en 2015)**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)



Laurent Tollié

Âge : 56 ans

Nationalité Française

Adresse professionnelle : 86, rue Saint-Lazare, CS 10020, 75009 Paris

Fonction principale exercée : Directeur Général Investissements de Covéa

Biographie :

Polytechnicien, diplômé de l'ENSAE et actuaire (IAF), Laurent Tollié débute sa carrière en 1990 comme chargé d'études statistiques au contrôle de gestion de la GMF. Il devient en 1994 Directeur Technique de la GMF, puis Directeur Technique et Directeur Informatique d'AZUR-GMF, tout en étant membre du Comité Exécutif du Groupe AZUR-GMF. En 2006, il est nommé Directeur Général Délégué Assurances de la GMF et devient membre du Comité de Direction Générale Covéa, puis du COMEX de Covéa. En juillet 2013, il est nommé Directeur Général de GMF Assurances. Depuis le 1^{er} janvier 2018, il est Directeur Général Investissements de Covéa, et Directeur Général de Covéa Coopérations.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : Néant

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de Covéa Coopérations, Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Date de nomination : 1^{er} janvier 2018

Date de renouvellement : 17 avril 2019

Échéance du mandat : AG statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Directeur Général : Covéa Coopérations SA

Directeur Général Délégué : Covéa Protection Juridique SA, Fidélia Assistance SA, GMF Assurances SA, GMF Vie SA, La Sauvegarde SA, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA Iard SA, MMA Vie SA

Président du Comité de surveillance : Covéa Finance SAS, Covéa Immobilier SAS

Représentant de MMA Vie, Administrateur : Cibail GIE

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Président du Conseil d'Administration : GMF Vie (fin en 2015), AGSI GIE (fin en 2015), Groupement de Fournitures et de Moyens Informatiques GIE (fin en 2015), Téléassurances SA (fin en 2018)

Directeur Général : GMF Assurances SA (fin en 2018)

Président Directeur Général : La Sauvegarde SA (fin en 2018)

Directeur Général Délégué : Assistance Protection Juridique SA (fin en 2018)

Administrateur et Vice-Président : DreamIt Fondation partenariale (fin en 2015)

Administrateur : UGM Défense Sécurité (fin en 2018)

Représentant d'Assistance Protection Juridique SA, Administrateur : GMF Vie SA (fin en 2018)

Représentant de GMF Assurances SA, Administrateur : Cibail GIE (fin en 2018), Covéa Immobilier Support GIE (fin en 2018)

Représentant de GMF Assurances SA, Membre du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS (fin en 2018), Covéa Immobilier SAS (fin en 2018)

Représentant de La Sauvegarde SA, Administrateur : Assistance Protection Juridique SA (fin en 2018), Fidélia Assistance SA (fin en 2018), Fidélia Services SA (fin en 2018), AGSI GIE (fin en 2018)

Représentant d'Assurances Mutuelles de France, Administrateur : Groupement de Fournitures et de Moyens Informatiques GIE (fin en 2018)

Représentant de la Garantie Mutuelle des Fonctionnaires, Administrateur : GMF Assurances SA (fin en 2018)

Représentant de MMA Vie, Administrateur : Covéa Immobilier Support GIE (fin en 2019)

**Christian Delaire**

Âge : 52 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 40 avenue George V, 75008 Paris

Fonction principale exercée : Senior Advisor chez Foncière Atland

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.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 26**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**Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :****Néant****Mandats extérieurs au 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 : 54 ans

Nationalité française et danoise

Adresse professionnelle : 167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux

Fonction principale exercée : Président du Directoire de BNP Paribas REIM France

Biographie :

Sigrid Duhamel est Président du Directoire de BNP Paribas REIM France depuis le 29 septembre 2017. Auparavant, elle exerçait la fonction de Président 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 Directeur du Développement International avant de rejoindre en juin 2011 le Groupe PSA Peugeot Citroën en tant que Directeur Immobilier.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 252

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

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Président du Directoire, membre du Directoire : BNP Paribas REIM France SA

Administrateur, membre du Comité Stratégique et membre du Comité d'Audit : CNIM (société cotée)

Administrateur, membre du comité exécutif : BNP Paribas REIM Italie

Governing Trustee : ULI (Urban Land Institute)

Président du Conseil d'Administration, Administrateur : Technical Property Fund 2 SPPICAV SA,

Président du Conseil d'Administration, Administrateur : BNP Paribas Diversipierre SPPICAV SA

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil de Surveillance : SA Selectirente (société cotée – fin en 2017)

Président : ULI (Urban Land Institute) France (association – fin en 2016)

Administrateur : Association des Directeurs Immobiliers (ADI – fin en 2015)

**Sylvie Ouziel**

Âge : 49 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 1 Harbourfront Avenue # 17 – 01 Keppel Bay Tower – 098632 Singapour

Fonction principale exercée : Président International d'Envision Digital

Biographie :

Sylvie Ouziel est, depuis janvier 2020, Président International 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 Président Directeur Général d'Allianz Managed Operations & Services (Amos) depuis 2012 après avoir occupé le poste de Directeur Général Adjoint 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.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 449

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

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :**Global CEO Assistance et CEO Asie Pacifique :** Allianz Worldwide Partners**Membre du Conseil :** AMOSA (Amos of America – société étrangère)**Président-Directeur Général :** 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)**Olivier Piani**

Âge : 65 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 91 bis rue du Cherche Midi, 75006 Paris

Fonction principale exercée : Président d'OP Conseils

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'Ardian Real Estate depuis 2016.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 1

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

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au 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
50/56, rue de la Procession, 75015 Paris

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 6 681 491

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

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Administrateur : B2 Hotel Invest OPPI

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Administrateur : AEW Immocommercial OPCI, CAA Commerces 2 OPCI, Aéroport de Paris SA (société cotée), Gecina SA (société cotée), Preiseo Obsèques SA, La Médicale de France SA, CAAM Mone Cash SICAV, Korian SA (société cotée), Frey SA (société cotée), Lesica, Messidor OPCI, Fonds Nouvel Investissement 1 SICAV, Fonds Nouvel Investissement 2 SICAV, Patrimoine et Commerce SCA (société cotée), Carmila (société cotée), Semmaris, Argan (société cotée), Fonds Stratégique de Participations SICAV

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea SCA (société cotée), Effi-Invest II SCA, CA Grands Crus SAS, Sopresa SA, Interfimm 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), République (fin en 2017), Foncière Développement Logements – FDL (fin en 2017), 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)



Jérôme Grivet

Âge : 57 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

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.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : Néant

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

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats extérieurs au 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, Korian SA (société cotée), CACEIS SA, CACEIS Bank France SA

Membre 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, Ubaif, Newedge Group, Lcl Obligation Euro

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, Dolcea Vie

Censeur : Aéroport de Paris, CA Immobilier, La Médicale de France SA

**Patricia Savin**

Âge : 53 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 6, rue Duret, 75116 Paris

Fonction principale exercée : Avocate associée de DS Avocats

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'Ecologie, 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.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 187

Mandats exercés au sein de Covivio :**Administratrice indépendante****Membre du Comité d'Audit****Date de nomination :** 27 avril 2016**Échéance du mandat :** AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019**Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :****Néant****Mandats extérieurs au groupe Covivio :****Présidente :** OREE (association)**Mandats échus au cours des 5 dernières années :****Néant****Catherine Soubie**

Âge : 54 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 137 rue de l'Université, 75007 Paris

Fonction principale exercée : Directrice Générale d'Arflia

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 Directeur Général Adjoint 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'Arflia et également Administrateur indépendant au sein des Conseils d'Administration de Korian et de Sofina.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 686

Mandats exercés au sein de Covivio :**Administratrice indépendante****Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations****Date de nomination :** 27 avril 2016**Échéance du mandat :** AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019**Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :****Néant****Mandats extérieurs au groupe Covivio :****Directrice Générale :** Arflia, 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 Verbateam, Verbateam**Mandats échus au cours des 5 dernières années :****Managing Director, Head of Banking France & Belgium – Luxembourg :** Barclays

4.3.1.2. Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration

4.3.1.2.1. Mode d'exercice de la Direction Générale

Covivio est organisée depuis le 31 janvier 2011 selon le mode « moniste », avec un Conseil d'Administration qui a, lors de sa séance du même jour, 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.

La composition des instances de gouvernance et la diversité des compétences des membres du Conseil garantissent aux actionnaires et au marché que les missions du Conseil sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

4.3.1.2.2. 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 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, et les investisseurs, acteurs de l'économie. 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 2019, 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. Il a également rencontré ponctuellement au cours de l'année les Administrateurs de manière individuelle et a rencontré à plusieurs reprises les membres du Comité Exécutif de la société.

4.3.1.2.3. 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, notamment au contrôle de la gestion de la société.

Lorsqu'il est envisagé un investissement ou une cession significatifs, 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 4.3.1.5.4. ci-après, 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.

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. 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 et statue sur l'approbation des conventions réglementées qui lui sont soumises.

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 rémunérations du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, lesquelles sont détaillées au paragraphe 4.3.2.2. 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.

4.3.1.2.4. Composition du Conseil d'Administration

4.3.1.2.4.1. Politique de diversité

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.

| Domaines de compétence | Conseil d'Administration (15 membres) |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| Immobilier/Hôtellerie | 13 Administrateurs |
| Banque/Finance | 11 Administrateurs |
| Environnement/RSE | 6 Administrateurs |
| Stratégie et M&A | 15 Administrateurs |
| Expérience de sociétés cotées | 13 Administrateurs |
| Expérience internationale | 11 Administrateurs |

Ces compétences sont détaillées au paragraphe 4.3.1.1.1., ainsi que dans les biographies des Administrateurs présentées aux paragraphes 4.3.1.1.3. et 4.3.1.5.2. qui retracent également l'expérience et l'expertise de chacun d'eux.

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus et au regard de la politique de diversité mise en œuvre par la société, le Conseil

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.

Pour y parvenir, le Conseil d'Administration a mis en place une politique de composition des organes de gouvernance visant :

- une représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du Conseil
- à associer les compétences nécessaires au développement et à la mise en œuvre de la stratégie de la société
- à sécuriser la continuité du Conseil, au travers de l'échelonnement régulier dans le temps des mandats limités à quatre ans
- une forte proportion de membres indépendants, permettant de garantir une indépendance de jugement
- la promotion d'une diversité des compétences et des expériences.

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.

Concernant la représentation des femmes et des hommes, le Conseil d'Administration a constaté que 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. Parallèlement, le taux d'indépendance des membres qui était de 50% en 2014, s'est renforcé pour atteindre 60% depuis 2016.

Le Conseil recherche également une diversité de provenances géographiques (nationalités française, danoise, monégasque et italienne), permettant la connaissance des principaux marchés de la société, et un équilibre entre les âges et entre les anciennetés, 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.

En particulier, le Conseil d'Administration 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.

d'Administration considère que sa composition sur l'exercice 2019 est pertinente et que les évolutions qui seront proposées à l'Assemblée Générale du 22 avril 2020 (telles que présentées au paragraphe 4.3.1.1.2.), dans le cadre des mandats qui arrivent à échéance et de la ratification de la cooptation d'Alix d'Ocagne, renforceront encore les équilibres recherchés.

4.3.1.2.4.2. 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.

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.

En sa qualité de Censeur, Sergio Erede fait bénéficier le Conseil de son expertise juridique en tant qu'avocat d'affaires italien reconnu.

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.

Les Censeurs assistent aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative et sont 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.

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 dresse le procès-verbal de ses séances.

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.

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 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 al. 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, mis en place depuis le 1^{er} janvier 2020, sont convoqués à chaque réunion, et y assistent avec un accès à l'information identique à celui des Administrateurs.

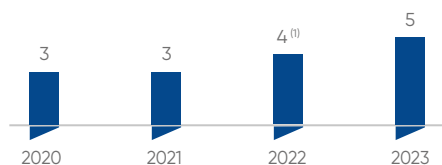
4.3.1.2.4.3. Durée et échelonnement des mandats

La durée des mandats des Administrateurs est 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



(1) En ce inclus le mandat d'Alix d'Ocagne cooptée par le Conseil d'Administration le 13 février 2020 en remplacement de Delphine Benchetrit, pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

4.3.1.2.4.4. 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, de par son expérience et son expertise, de compléter les compétences du Conseil tout en maintenant la représentation des femmes en son sein.

4.3.1.2.4.5. 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.

4.3.1.2.4.6. 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 nouvelle édition du Séminaire stratégique du Conseil, qui s'est tenue à Londres pendant 2 jours en juin, a également permis d'approfondir notamment l'environnement économique et financier dans lequel évolue la société, ainsi que les marchés immobiliers.

4.3.1.2.4.7. 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.

4.3.1.2.4.8. Procédure de recrutement

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. 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, le Conseil choisit le candidat qui sera proposé au vote de l'Assemblée Générale des actionnaires.

4.3.1.2.5. Indépendance des Administrateurs

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.</p> <p>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'Autorité des Marchés Financiers 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. |

Afin de permettre à la société de se conformer davantage aux critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef, Bertrand de Feydeau, dont le mandat arrivait à échéance en avril 2019, n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat d'Administrateur et Pierre Vaquier a démissionné de son mandat d'Administrateur le 17 avril 2019 par cohérence avec la décision de Bertrand de Feydeau.

En vue de pourvoir à leur remplacement, le Conseil d'Administration a soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale mixte du 17 avril 2019 la nomination de Christian Delaire et Olivier Piani en qualité d'Administrateurs.

À la suite de l'examen en février 2019 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 2019 au seuil recommandé par le Code Afep-Medef en matière d'Administrateurs indépendants.

- **Delphine Benchetrit**, membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 17 avril 2015 jusqu'au 31 décembre 2019, n'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires significative ou occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa Direction. Elle satisfaisait par ailleurs à l'ensemble des critères Afep-Medef précités. Le Conseil considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Delphine Benchetrit sur l'exercice 2019.

- **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'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires ou 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** 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'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires ou 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** 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'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires significative ou 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** est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 31 janvier 2011, dont il est le Président depuis cette date.

Il n'a jamais été 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.

- **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'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires ou 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** 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'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires ou 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** 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'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires significative ou 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** 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'a jamais été directement ou indirectement en relation d'affaires ou 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 : Salié 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 |
|---|---|-----------------------------------|--|---------------------------------|--|---|---|--|---|
| ACM Vie, représentée par Catherine Allonas Barthe | X | ✓ | X | ✓ | ✓ | ✓ | N/A | ✓ | Non Indépendante |
| Romolo Bardin | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | N/A | X | Non Indépendant |
| Delphine Benchetrit | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | N/A | ✓ | Indépendante |
| 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 |
| Christophe Kullmann | X | X | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | N/A | ✓ | Non Indépendant |
| Jean Laurent | X | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | Indépendant |
| Covéa Coopérations, représentée par Laurent Tollié | ✓ | ✓ | X | ✓ | ✓ | ✓ | N/A | ✓ | Non Indépendant |
| Sylvie Ouziel | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | N/A | ✓ | Indépendante |
| Olivier Piani | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | N/A | ✓ | Indépendant |
| Patricia Savin | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | N/A | ✓ | Indépendante |
| Catherine Soubie | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | N/A | ✓ | Indépendante |

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. Le 13 février 2020, le Conseil d'Administration a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, de maintenir en 2020 la qualification d'indépendance de Jean-Luc Biamonti, Christian Delaire, Sigrid Duhamel, Jean Laurent, Sylvie Ouziel, Olivier Piani, Patricia Savin et Catherine Soubie. Le Conseil d'Administration a également procédé à l'examen des critères d'indépendance d'Alix d'Ocagne, cooptée le 13 février 2020 en remplacement de Delphine Benchetrit, et dont la ratification

de la nomination est proposée à l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020. Il a considéré qu'elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef. Elle n'est notamment pas directement ou indirectement en relation d'affaires significative avec la société, et n'a pas 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.

| Critères retenus par le Code Afep-Medef | Critère 1 : Salié 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 |
|---|---|-----------------------------------|--|---------------------------------|--|---|---|--|--|
| Alix d'Ocagne | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | N/A | ✓ | Indépendante |

4.3.1.2.6. Absence de condamnations, de liens familiaux et de conflits d'intérêts

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, 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.

4.3.1.2.7. Règles de fonctionnement et d'organisation du Conseil d'Administration

4.3.1.2.7.1. 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 du Conseil en matière de conflit d'intérêts sera consignée dans le procès-verbal du Conseil.

Dans le cadre de la présentation et de l'examen des dossiers d'investissement soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements, la société n'a pas eu connaissance en 2019 d'une situation de conflit d'intérêts potentiel identifié.

4.3.1.2.7.2. 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 extérieurement 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'Autorité des Marchés Financiers 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 du Code de commerce sont soumises 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.

4.3.1.2.7.3. Évaluation des travaux du Conseil

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 ainsi qu'à une seconde évaluation interne réalisée en 2016 au terme desquelles le Président du Conseil d'Administration s'est attaché à mettre en application l'ensemble des préconisations issues de ces évaluations.

À la fin de l'exercice 2019, la société a procédé en interne à une nouvelle évaluation formalisée de la capacité du Conseil d'Administration et de ses comités à répondre aux attentes des actionnaires, via un questionnaire anonyme et exhaustif adressé par le Secrétaire du Conseil 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.

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. Les points forts suivants ont été soulignés par les Administrateurs :

- des membres du Conseil avec des profils et des compétences diversifiés, adaptés aux enjeux du secteur d'activité
- des séances de qualité favorisées par les bonnes relations entre les Administrateurs et leur implication au sein des débats
- la satisfaction vis-à-vis du dernier séminaire stratégique, qui a permis d'analyser les nouveaux enjeux et de positionner la stratégie de l'entreprise
- l'efficacité des comités
- l'excellente relation entre le management et les membres du Conseil
- la grande transparence de l'information communiquée.

Des pistes d'amélioration ont été proposées par les Administrateurs et les Censeurs :

- étudier la possibilité d'internationaliser davantage le Conseil et viser à terme une réduction du nombre d'Administrateurs, afin de permettre des échanges plus approfondis
- préciser davantage les droits et obligations des Administrateurs
- relever le montant de la rémunération des Administrateurs au titre de leur activité
- disposer de plus d'informations sur l'état de la concurrence et la stratégie des pairs
- clarifier les liens entre le Conseil d'Administration et le Comité Stratégique et des Investissements.

L'année 2020 et les suivantes seront mises à profit pour poursuivre la bonne dynamique actuelle et travailler sur les pistes d'amélioration proposées.

4.3.1.2.7.4. Organisation du Conseil d'Administration

4.3.1.2.7.4.1. Calendrier de gouvernance

L'agenda prévisionnel de gouvernance de l'année N+1 est communiqué aux membres, aux Censeurs, 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.

4.3.1.2.7.4.2. 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.

4.3.1.2.7.4.3. 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 2019, les dirigeants mandataires sociaux ainsi que l'équipe de management ont quitté les séances du Conseil à deux reprises lors du 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 et sur l'examen de l'indépendance des Administrateurs.

4.3.1.2.7.4.4. 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.

4.3.1.2.7.4.5. Autres participants

Les Directeurs Généraux Délégués ainsi que certains membres du Comité de Direction et la Directrice Juridique Corporate M&A du groupe assistent, en tant qu'invité, 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 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.

4.3.1.2.7.4.6. 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.

4.3.1.2.7.4.7. 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.

4.3.1.3. Activité du Conseil d'Administration en 2019

Au cours de l'exercice 2019, le Conseil d'Administration s'est réuni à cinq reprises sur convocation de son Président. La durée moyenne des réunions du Conseil d'Administration a été de deux heures.

4.3.1.3.1. Assiduité des membres du Conseil d'Administration

L'assiduité moyenne des Administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration a été de 92% (en progression de plus de 3 pts par rapport à 2018) et de près de 87% pour l'ensemble des réunions du Conseil et des Comités, étant précisé que le détail du taux de participation par Administrateur est détaillé au paragraphe 4.3.1.1.

Chaque fois que certains Administrateurs ne pouvaient pas se rendre disponibles pour assister à des réunions, le Président et le Directeur Général 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 2019, pour des raisons personnelles et/ou professionnelles, 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.

4.3.1.3.2. 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. 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 ainsi que le Président du Conseil ont régulièrement rendu compte au Conseil des délégations qui leur avaient été consenties par ce dernier.

4.3.1.3.2.1. Suivi des orientations stratégiques du groupe et de ses activités

Le Conseil d'Administration :

- a veillé à la poursuite de la mise en œuvre de la stratégie moyen-terme à horizon 2022 qui avait été débattue en juin 2017 lors du séminaire qui s'était tenu à Milan, et s'est prononcé régulièrement sur les orientations stratégiques du groupe et sur la stratégie de transformation IT et digitale de la société
- s'est prononcé sur les principales décisions affectant son activité s'agissant notamment des opérations d'investissement, de développement, de partage et de cession d'actifs, ainsi que des opérations de restructuration
- a fait un point d'avancement régulier des différents projets précédemment autorisés
- a été régulièrement informé de l'évolution de l'activité du groupe, de son patrimoine, de sa situation financière, des indicateurs financiers, des performances boursières, et de sa trésorerie
- a fait un point d'avancement régulier sur l'activité de coworking
- a débattu sur et arrêté la Raison d'être de Covivio, son Manifeste et son plan de déploiement
- a été informé de l'évolution du pacte d'actionnaires de Covivio Hotels.

4.3.1.3.2.2. Gouvernance d'entreprise

Le Conseil d'Administration :

- a examiné l'indépendance des Administrateurs au regard des critères définis par le Code Afep-Medef
- a débattu sur son fonctionnement dans le cadre des recommandations émises à l'issue de l'évaluation interne du Conseil réalisée en 2016
- a été informé de l'agenda de la gouvernance 2019 et 2020
- s'est interrogé sur l'évolution de la composition du Conseil d'Administration et des Comités au regard des mandats arrivant à échéance en avril 2019 et de ceux des Administrateurs excédant 12 ans d'ancienneté
- a soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale le renouvellement des mandats des Administrateurs qui arrivaient à échéance en avril 2019 (à l'exception du mandat de Bertrand de Feydeau), et la nomination de deux nouveaux Administrateurs indépendants
- a pris acte de la démission de Pierre Vaquier de son mandat d'Administrateur et de membre du Comité des Rémunérations et des Nominations et constaté l'échéance des mandats d'Administrateur et de Président du Comité d'Audit de Bertrand de Feydeau

- a renouvelé le mandat de Jean Laurent en qualité de Président du Conseil d'Administration ainsi que le mandat de Vice-Président du Conseil de Leonardo Del Vecchio
- a renouvelé le mandat de Censeur de Sergio Erede et procédé à la nomination d'Ariberto Fassati en qualité de second Censeur
- a revu et arrêté la composition des comités institués au sein du Conseil
- a procédé à des mises à jour régulières de son Règlement Intérieur et de son annexe relative au guide sur la prévention des opérations d'initiés
- a arrêté la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil et des Comités
- a procédé à l'évaluation de la possession des exigences d'honorabilité, d'intégrité, de professionnalisme et en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux de Christian Delaire et Olivier Piani au regard du Règlement de la Banque d'Italie
- a examiné la composition du Conseil d'Administration au regard des mandats arrivant à échéance en avril 2020.

4.3.1.3.2.3. Assemblée Générale

Le Conseil d'Administration a notamment préparé et convoqué l'Assemblée Générale du 17 avril 2019, en arrêtant notamment son ordre du jour, les projets de résolutions, et les termes des différents rapports mis à la disposition des actionnaires.

4.3.1.3.2.4. Rémunérations

Le Conseil d'Administration :

- a arrêté la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019
- a arrêté le montant du bonus 2018, l'intéressement long terme 2018 et les critères d'attribution du bonus 2019 du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, ainsi que le montant de l'intéressement long terme 2015 consenti à Christophe Kullmann et Olivier Estève au regard de l'atteinte des conditions de performance
- a arrêté les modalités des plans d'attribution gratuite d'actions allouées aux mandataires sociaux et aux salariés du groupe, ainsi que les modalités de livraison des actions gratuites au terme de leur période d'acquisition sur 2019/2020
- a approuvé les propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations en matière de politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux

étant précisé que, 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.

4.3.1.3.2.5. Gestion financière

Le Conseil d'Administration :

- a examiné et arrêté les comptes consolidés du groupe Covivio ainsi que les comptes sociaux de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2018
- a examiné et arrêté les comptes définitifs de Beni Stabili au 31 décembre 2018
- a arrêté les valeurs définitives de l'actif apporté et du passif pris en charge dans le cadre de la réalisation de la fusion-absorption de Beni Stabili par la société, du montant définitif de la prime de fusion et du mali de fusion
- a déterminé l'affectation du résultat 2018 proposée à l'Assemblée Générale du 17 avril 2019 et décidé la distribution du dividende
- a approuvé l'option de paiement du dividende en actions, arrêté le prix d'émission des actions à émettre et a été informé des résultats de ce dernier

- a examiné et arrêté les comptes consolidés du premier semestre 2019
- a arrêté les comptes et documents de gestion prévisionnelle
- a autorisé une émission obligataire de 500 M€ (*Green Bond*)
- a suivi la réalisation du budget 2019 et a adopté le budget de l'année 2020
- a arrêté les communiqués financiers
- a mis en œuvre le programme de rachat d'actions et a été informé des opérations sur les actions propres affectés aux différents objectifs du programme
- a autorisé et pris acte également des garanties consenties au cours de l'exercice au nom de la société et a renouvelé les autorisations annuelles consenties au Directeur Général, avec faculté de subdélégation, de délivrer des cautions, avals et garantis
- a examiné et approuvé différentes opérations de (re)financement
- a été informé de l'ajustement du prix de conversion des obligations convertibles à échéance 2021 ainsi que des augmentations de capital résultant notamment de l'attribution définitive d'actions gratuites et de la conversion des Orname émises en 2013
- a été informé du placement par les salariés du groupe de l'intéressement et de la participation de l'exercice 2018 (majoré de l'abondement) en actions Covivio
- a pris acte de l'échéance du mandat de Commissaire aux comptes suppléant du Cabinet Auditex au terme de l'Assemblée Générale du 17 avril 2019.

4.3.1.3.2.6. Gestion des risques

Le Conseil d'Administration :

- a revu l'organisation de l'activité d'Audit et de Contrôle Interne
- a validé 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, et a revu les plans d'actions mis en place pour les risques majeurs identifiés
- a été informé du suivi du dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence
- a arrêté les mesures à mettre en place face à l'environnement politique et social à Berlin
- a validé le plan d'audit 2019/2020
- a été informé du suivi des contentieux fiscaux
- a arrêté la procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales
- a mis à jour la charte sur les conventions réglementées étendue à la procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales
- a rappelé aux Administrateurs et aux Censeurs les 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.

4.3.1.3.2.7. Responsabilité sociale et environnementale de l'entreprise

Le Conseil d'Administration :

- a arrêté la déclaration consolidée de performance extra-financière
- a procédé à l'examen annuel des actions menées en matière de politique RSE
- a arrêté la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale entre hommes et femmes
- a arrêté la politique de non-discrimination et de diversité notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes
- a été informé des résultats du Baromètre Engagement réalisé en France, en Allemagne et en Italie
- a examiné 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 approuvé les plans d'actions à mener
- a examiné les engagements publiés dans le Manifeste qui a accompagné l'expression de la Raison d'être de Covivio
- s'est attaché à prendre ses décisions en considérant les enjeux sociaux et environnementaux des activités de la société.

4.3.1.3.2.8. Conventions réglementées

Le Conseil d'Administration :

- a revu l'ensemble des conventions réglementées conclues et/ou autorisées en 2018
- a statué sur la poursuite des conventions réglementées conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie en 2019
- a examiné et a autorisé la conclusion de nouvelles conventions réglementées au regard de leur intérêt pour la société.

4.3.1.4. Les Comités spécialisés contribuant à l'efficacité des travaux 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 de façon complète 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 2019

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020 du renouvellement des mandats d'Administrateurs de Patricia Savin et Catherine Soubie, 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 par le Conseil.

| Comité d'Audit | Taux d'assiduité en 2019 |
|--|--------------------------|
| Jean-Luc Biamonti ⁽¹⁾ , Président | 100% |
| Romolo Bardin, membre | 67% |
| Christian Delaire ⁽¹⁾ , membre | 100% |
| Sigrid Duhamel ⁽¹⁾ , membre | 100% |
| Sylvie Ouziel ⁽¹⁾ , membre | 67% |
| Patricia Savin ⁽¹⁾ , membre | 100% |
| Jean Laurent ⁽¹⁾ , invité | 100% |

| Comité des Rémunérations et des Nominations | Taux d'assiduité en 2019 |
|--|--------------------------|
| Catherine Soubie ⁽¹⁾ , Présidente | 100% |
| Jean-Luc Biamonti ⁽¹⁾ , membre | 100% |
| Jérôme Grivet, membre | 50% |
| Olivier Piani ⁽¹⁾ , membre | 100% |
| Sergio Erede, Censeur | 100% |
| Jean Laurent ⁽¹⁾ , invité | 100% |

| Comité Stratégique et des Investissements | Taux d'assiduité en 2019 |
|---|--------------------------|
| Leonardo Del Vecchio, Président | 60% |
| Catherine Allonas Barthe, membre | 80% |
| Romolo Bardin, membre | 100% |
| Jérôme Grivet, membre | 80% |
| Jean Laurent ⁽¹⁾ , membre | 100% |
| Laurent Tollié, membre | 60% |
| Sergio Erede, Censeur | 100% |
| Ariberto Fassati, Censeur | 67% |

(1) Membres indépendants.

4.3.1.4.1. 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.

4.3.1.4.1.1. Composition

Le Conseil d'Administration réuni le 17 avril 2019 a décidé de nommer Jean-Luc Biamonti, auparavant membre, en qualité de Président du Comité d'Audit (en remplacement de Bertrand de Feydeau), et Christian Delaire en qualité de membre, maintenant ainsi sa composition à six membres, dont cinq Administrateurs 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, appréciées au regard de leur formation et de leur expérience professionnelle.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

4.3.1.4.1.2. 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 Interne, 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.

4.3.1.4.1.3. 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 :

- (i) 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
- (ii) d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe Covivio
- (iii) d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la société, avant leur présentation au Conseil
- (iv) de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne
- (v) 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
- (vi) d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes
- (vii) de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes
- (viii) d'examiner les conventions conclues entre la société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la société
- (ix) 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
- (x) d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché
- (xi) d'examiner les communiqués relatifs aux résultats financiers
- (xii) d'examiner les risques et les engagements hors-bilan significatifs
- (xiii) d'approuver préalablement à leur conclusion les services autres que la certification des comptes fournis par les Commissaires aux comptes à la société et
- (xiv) 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 2019.

4.3.1.4.1.4. Travaux du Comité d'Audit en 2019

Le Comité d'Audit s'est réuni à trois reprises, avec un taux de participation des membres de 89%.

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 Internes, 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 nature 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 Internes, avec laquelle il échange notamment sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Au cours des séances 2019, le Comité d'Audit a notamment examiné les thèmes suivants :

Séance du 14 février 2019

Examen de la synthèse des indicateurs – Examen des événements marquants de l'exercice 2018 relatifs notamment au patrimoine, au renforcement du capital et à la simplification des structures, à la dette, aux performances locatives et aux litiges fiscaux – Point sur les expertises immobilières – Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018 – Examen du communiqué sur les résultats financiers.

Séance du 17 juillet 2019

Examen de la synthèse des indicateurs au 30 juin 2019 – Examen des événements marquants du 1^{er} semestre 2019 relatifs notamment au patrimoine, aux impacts de la fusion-absorption de Beni Stabili par Covivio, au paiement du dividende en actions, à la dette ainsi qu'aux performances locatives – Point sur les expertises immobilières – Examen des comptes consolidés au 30 juin 2019 – Examen du communiqué sur les résultats financiers.

Séance du 25 septembre 2019

Point sur l'organisation et l'activité de la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes – Suivi de l'actualité de la compliance – Revue des outils de contrôle interne et des dispositifs en place au sein du groupe – 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 2019 et focus sur les risques majeurs et les plans d'action associés – Suivi du plan d'audit 2019 – Approbation du plan d'audit 2020.

À l'issue de la séance du 25 septembre 2019, 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 Internes.

4.3.1.4.2. 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 l'ensemble des rémunérations et avantages des dirigeants mandataires sociaux. Par ailleurs, il est aussi en charge 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.

4.3.1.4.2.1. Composition

Le Conseil d'Administration réuni le 17 avril 2019 a décidé de nommer Catherine Soubie en qualité de Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations (en remplacement de Jean-Luc Biamonti qui en reste membre), ainsi qu'Olivier Piani en qualité de membre.

À la clôture de l'exercice 2019, le Comité des Rémunérations et des Nominations reste composé de quatre membres, et invite à ses réunions Sergio Erede, Censeur, et le Président du Conseil d'Administration. 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. 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.

4.3.1.4.2.2. 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.

4.3.1.4.2.3. Missions

Aux termes de l'article 19 du Règlement Intérieur, le Comité des Rémunérations et des Nominations est chargé de :

- (i) 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
- (ii) 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
- (iii) superviser l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux
- (iv) proposer la nomination ou le renouvellement du Président du Comité d'Audit

(v) 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

(vi) formuler des propositions quant 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)

(vii) 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

(viii) 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

(ix) donner un avis au Conseil sur la qualification des membres du Conseil au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société

(x) 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.

4.3.1.4.2.4. Travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations en 2019

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni à deux reprises, avec un taux de participation des membres de 88%.

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 2019, le Comité des Rémunérations et des Nominations a notamment examiné les sujets suivants :

Séance du 14 février 2019

Revue de la composition du Conseil d'Administration : proposition de renouvellement et de nomination d'Administrateurs et de Censeurs, examen de l'indépendance des Administrateurs, proposition d'évolution de la composition du Comité d'Audit et du Comité des Rémunérations et des Nominations – Rémunération des dirigeants mandataires sociaux : examen du montant du bonus 2018, de l'intéressement long terme 2018, des critères d'attribution du bonus 2019 des dirigeants et fixation du montant de l'intéressement long terme 2015 au regard de l'atteinte des conditions de performance consentis à Christophe Kullmann et Olivier Estève – Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des mandataires sociaux et de salariés du groupe.

Séance du 21 novembre 2019

Revue de la composition du Conseil d'Administration : proposition de renouvellement des Administrateurs dont les mandats arrivent à échéance en avril 2020 – Examen de la politique de rémunération des mandataires sociaux – Débat sur l'équipe dirigeante – Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés du groupe.

4.3.1.4.3. 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 membres du Conseil sont informés de ses réunions et de son ordre du jour, et sont destinataires des dossiers qui lui sont adressés. Ils sont également libres d'y assister s'ils le souhaitent. Le Comité communique au Conseil ses avis.

4.3.1.4.3.1. Composition

À la suite du renouvellement de leur mandat d'Administrateur, le Conseil d'Administration réuni le 17 avril 2019 a renouvelé Leonardo Del Vecchio en qualité de Président du Comité Stratégique et des Investissements, ainsi que Jean Laurent et Laurent Tollié, représentant permanent de Covéa Coopérations, en tant que membres. Le Comité Stratégique et des Investissements est composé de six membres, et invite à ses réunions les Censeurs.

Il comprend un membre indépendant, Jean Laurent, ainsi que deux membres de nationalité italienne.

4.3.1.4.3.2. 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.

Lorsque le Comité étudie des sujets liés directement à la stratégie de la société, l'ensemble des Administrateurs sont invités à participer aux débats, dans la mesure de leur disponibilité. Un large compte rendu des travaux est par ailleurs effectué au Conseil, afin qu'il puisse, en toute connaissance de cause, se prononcer sur la stratégie de la société, en s'appuyant sur le travail préparatoire du Comité.

4.3.1.4.3.3. 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 :

- (i) 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)
- (ii) 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 :

- (i) 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)
- (ii) 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 :

- (i) d'examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement *via* croissance externe ou de partenariat
- (ii) d'analyser, le cas échéant, les plans et prévisions du groupe Covivio à moyen terme
- (iii) de réunir le cas échéant des experts afin d'examiner l'opportunité des choix stratégiques envisagés et
- (iv) d'entretenir la réflexion du Conseil sur la stratégie entre les séances qui y sont spécifiquement dédiées.

4.3.1.4.3.4. Travaux du Comité Stratégique et des Investissements en 2019

Le Comité Stratégique et des Investissements s'est réuni à cinq reprises, avec un taux d'assiduité des membres de 80%, étant précisé que les réunions du Comité ont été suivies par un nombre important d'Administrateurs invités.

Au cours des séances 2019, le Comité Stratégique et des Investissements a notamment examiné les sujets suivants :

Séance du 20 février 2019

Point d'avancement de différents projets d'investissement et de cession – Présentation et approbation de projets d'investissement et de développement – Examen de l'évolution du montant des fonds engagés à risque.

Séance du 17 avril 2019

Point d'avancement de différents projets d'investissement – Présentation et approbation de projets de cession, d'investissement, de développement et de partage – Examen de l'évolution du montant des fonds engagés à risque – Présentation de post-mortem d'une opération d'investissement.

Séance du 23 juillet 2019

Point d'avancement de différents projets d'investissement, de cession, de développement et de partage – Présentation et approbation de projets d'investissement et de développement – Examen de l'évolution du montant des fonds engagés à risque – Présentation de post-mortem d'une opération d'investissement.

Séance du 17 octobre 2019

Présentation et approbation de projets d'investissement, de développement et de cession – Présentation de post-mortem d'une opération d'investissement.

Séance du 21 novembre 2019

Présentation et approbation de projets d'investissement, de développement et de cession – Présentation de post-mortem d'opérations d'investissement.

Par ailleurs cette année, dans le cadre du séminaire tenu en juin 2019 à Londres, le Conseil d'Administration a étendu la concertation sur les sujets de stratégique, de marché et de concurrence, au-delà du Comité Stratégique et des Investissements, avec l'ensemble des Administrateurs et le Comité de Direction.

4.3.1.5. Direction Générale de la société

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 figurant au paragraphe 5.5.2. ci-après et sont complétées par les dispositions du Règlement Intérieur.

4.3.1.5.1. 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.

| Prénom/Nom | Titre | Nationalité | Date de première nomination | Durée du mandat | Date de renouvellement | Date d'échéance du mandat |
|---------------------|---------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------|------------------------|---------------------------|
| | | | | | 01/01/2015 | |
| Christophe Kullmann | Directeur Général | Française | 31/01/2011 | 4 ans | 01/01/2019 | 31/12/2022 |
| | | | | | 01/01/2015 | |
| Olivier Estève | Directeur Général Délégué | Française | 31/01/2011 | 4 ans | 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.

4.3.1.5.2. Listes des mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux exécutifs (informations au 31 décembre 2019) ⁽¹⁾



Christophe Kullmann
 Âge : 54 ans
 Nationalité française
 Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber, 75116 Paris
 Fonction principale exercée : Directeur Général de Covivio

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.

Il est par ailleurs membre-fondateur de la Fondation Palladio.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 101 630 (auxquelles se rajoutent 18 000 actions en usufruit, suite à la donation de la nue-propriété)

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

Échéance du mandat : AG statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE (société européenne)

Administrateur : Foncière Développement Logements – FDL SA

Représentant légal de Covivio, Président : Technical SAS, 6 Rue Fructidor SAS (depuis le 22.02.2019)

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 9e Art (depuis le 26.07.2019)

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Chartres Avenue de Sully SCCV (depuis le 28.05.2019), Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV (depuis le 04.06.2019)

Mandats extérieurs au 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 (Syndicat professionnel – fin en avril 2019)

(1) Comprenant les informations visées au point 12.1 de l'annexe 1 du Règlement Délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019.



Olivier Estève

Âge : 55 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber, 75116 Paris

Fonction principale exercée : Directeur Général Délégué de Covivio

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 SCREB Bâtiment, il rejoint Covivio en septembre 2002.

Après avoir été Directeur immobilier en charge des Grands Projets de Développement Tertiaire, il supervise aujourd'hui notamment l'ensemble des activités Bureaux de Covivio (développement, asset management, property management).

Olivier Estève est Directeur Général Délégué, en charge de la stratégie Bureaux, de Covivio.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 61 065

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

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), Covivio Immobilier SE (société européenne)

Gérant : SNC Jean Jacques Bosc (depuis le 11.03.2019), SCI Terres Neuves (depuis le 05.04.2019), SCI Rue de la Louisiane (depuis le 09.07.2019), 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 (depuis le 11.03.2019), SNC André Lavignolle (depuis le 24.05.2019), Covivio Alexanderplatz (depuis le 11.03.2019)

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 8 rue M. Paul, 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 35/37 rue Louis Guerin, 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 BL, SCI Euromarseille BI, SCI Euromarseille BH, SCI Euromarseille BH2

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^e Art (depuis le 26.07.2019)

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Chartres Avenue de Sully SCCV (depuis le 28.05.2019), Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV (depuis le 04.06.2019)

Représentant légal de Covivio 2, Gérant : SCI Cœur d'Orly Bureaux

Représentant légal de Covivio, Président : Technical SAS, 6 Rue Fructidor SAS (depuis le 22.02.2019)

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années (hors filiales du groupe Covivio) :

Néant

**Dominique Ozanne**

Âge : 41 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 10, avenue Kléber, 75116 Paris

Fonction principale exercée : Directeur Général Délégué de Covivio

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 SIC 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 333 hôtels. 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.

Dominique Ozanne est Directeur Général Délégué, en charge de la stratégie Hôtels, de Covivio.

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2019 : 59 813

Mandats exercés au sein de Covivio :**Directeur Général Délégué**

Date de nomination : 14 février 2018

Échéance du mandat : 31 décembre 2021

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, Oteli France SPPICAV (depuis le 01.07.2019)

Président : Foncière Iris SAS, Sables d'Olonne SAS, Campeli SAS, Covivio Hotels Gestion SAS, Foncière Ulysse SAS, Foncière B2 Hotel Invest SAS, Foncière B3 Hotel Invest SAS, Foncière B4 Hotel Invest

Directeur Général : Iris Holding France 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 (depuis le 05.04.2019)

Président de Covivio Hotels Gestion, Gérant commandité de Covivio Hotels, Président : SAS Samoëns

Gérant de Covivio Hotels Gestion Immobilière, Président : CBI Orient SAS (depuis le 01.07.2019), CBI Express SAS (depuis le 01.07.2019), Kombon SAS (depuis le 01.07.2019)

Gérant de Covivio Hotels Gestion Immobilière, Gérant unique : Jouron SPR (société belge – depuis le 01.07.2019)

Gérant de Covivio Hotels Gestion Immobilière, Administrateurs de sociétés belges : Foncière IGK SA (depuis le 01.07.2019), Foncière Gand Cathédrale SA (depuis le 01.07.2019), Foncière Bruxelles Saint Catherine SA (depuis le 01.07.2019)

Gérant : Foncière Manon SARL, Loire SARL, Covivio Hotels Gestion Immobilière SNC

Représentant légal de Covivio, Président : Technical SAS, 6 Rue Fructidor SAS (depuis le 22.02.2019)

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 9e Art (depuis le 26.07.2019)

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Chartres Avenue de Sully SCCV (depuis le 28.05.2019), Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV (depuis le 04.06.2019)

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

Directeur de sociétés espagnoles : Investment FDM Rocatierra S.L, Bardiomar S.L, Trade Center Hotel S.L.U

Membre : Comité de Partenariat de SAS Samoëns, Comité Stratégique d'Iris Holding France SAS, Conseil de Gérance de SCI Dahlia

Mandats extérieurs au groupe Covivio :

Administrateur : Iris Invest 2010 SPPICAV, Camp Invest SPPICAV

Gérant de sociétés luxembourgeoises : Maro Lux SARL, Roma Lux

Mandats échus au cours des 5 dernières années (hors filiales du groupe Covivio) :

Néant

4.3.1.5.3. Pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués

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 statuts attribuent expressément aux Assemblées 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.

4.3.1.5.4. Limitations des pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués

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. Les décisions suivantes sont en effet soumises à l'accord du Comité Stratégique et des Investissements et/ou du Conseil :

- (i) toute décision concernant 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 30 000 000 € (part du groupe)
- (ii) 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 30 000 000 € (part du groupe) à l'exception des opérations intra-groupe.

En outre, l'autorisation préalable du Conseil est requise concernant l'adoption des décisions suivantes :

- (i) approbation du budget annuel et du business plan stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs
- (ii) endettement (y compris l'émission d'obligations) ou 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
- (iii) 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.

De surcroît, 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, doit avoir fait l'objet, au préalable, d'un avis favorable du Conseil d'Administration.

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.

4.3.1.5.5. Place du Comité Exécutif 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. 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 leur domaine de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du groupe, en coordination avec la Direction du Développement Durable.

Le Comité Exécutif est composé de 11 membres (27% de femmes), dont des représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » du groupe. Il comprend :

- Christophe Kullmann, Directeur Général
- Olivier Estève, Directeur Général Délégué
- Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué
- Marjolaine Alquier de l'Epine, Directrice de l'Audit et du Contrôle Internes
- Daniel Frey, Codirecteur Général Allemagne en charge du Property Management, des fonctions Corporate, de la Finance et de la Gouvernance
- Marcus Bartenstein, Codirecteur Général Allemagne en charge du Développement, des Acquisitions, des Cessions et de l'Asset Management
- Alexei Dal Pastro, Directeur Général Italie
- Laurie Goudallier, *Chief Digital Officer*
- Yves Marque, Secrétaire Général
- Tugdual Millet, Directeur Financier
- Marielle Seegmuller, Directrice des Opérations France.

Le Comité Exécutif s'appuie sur un Comité de Direction dans chaque pays, 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.

Le Comité de Direction France est composé de neuf membres, dont 44% de femmes.

4.3.1.5.6. 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, et la 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 en France est stable : 58,4% à fin 2019 contre 58,5% à fin 2018. Dans les fonctions managériales, l'égalité de répartition est atteinte : 50% des managers sont des femmes au 31 décembre 2019 contre 49,2% à fin 2018.

En 2019, la part des femmes au sein du Comité Exécutif de Covivio a baissé à la suite du départ de la Directrice du Développement

France et de la scission des fonctions du Directeur Général Allemagne désormais réparties entre deux hommes. Elle atteint à la clôture de l'exercice 27% contre 36% en 2018 (et celle au sein du Comité de Direction France est de 44% contre 50% en 2018). La part des femmes dans les 10% de poste à plus forte responsabilité est de 40,6% contre 48,5% en 2018.

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 des actions gratuites aux 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 Comex
- la part des femmes dans les Codir pays
- la part des femmes dans les managers
- l'index égalité publié annuellement.

4.3.2. Rémunérations des mandataires sociaux

4.3.2.1. Politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires du 22 avril 2020 (Say on Pay ex-ante)

Dans le cadre du vote *ex-ante* prévu à l'article L. 225-37-2 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 (6^e, 7^e, 8^e et 9^e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020. Cette politique sera soumise chaque année et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération au vote de l'Assemblée Générale.

4.3.2.1.1. Politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration (6^e résolution)

4.3.2.1.1.1. 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, 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. Le Conseil s'assure qu'elle est en ligne avec les rémunérations des Présidents Non Exécutifs du SBF 120.

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. 225-29-1 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.

Le Président du Conseil d'Administration perçoit une rémunération restée identique depuis 2011, période pendant laquelle la société a connu un développement important. Cette rémunération respecte l'intérêt social de la société.

4.3.2.1.1.2. 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, s'il y a lieu, 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 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 du second renouvellement 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. 225-37-2 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 13 février 2020.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 225-29-1 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.

4.3.2.1.2. Politique de rémunération applicable au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués (7^e et 8^e résolutions)

4.3.2.1.2.1. 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 contribue à la stratégie commerciale et à la pérennité de la société.

4.3.2.1.2.1.1 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 SBF80 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. Par principe, le Conseil s'attache à ne revoir cette rémunération qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles des responsabilités ou des événements affectant l'entreprise.

4.3.2.1.2.1.2 Partie variable

S'agissant de la partie variable de la rémunération (bonus), le Comité des Rémunérations et des Nominations évalue les dirigeants 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.

4.3.2.1.2.1.3 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
- 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.

4.3.2.1.2.1.4 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 avec ceux des actionnaires : les actions ne sont définitivement attribuées qu'en cas de réalisation des critères de performance
- enfin, permettre aux dirigeants 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.

Jusqu'à l'attribution en février 2019 des actions de performance au titre de 2018, les conditions étaient les suivantes :

| | |
|-----|--|
| | <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. |
| 50% | <ul style="list-style-type: none"> 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. |
| | <p>Condition de présence et de performance interne non liée au marché :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. |

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 :

| | |
|-----|--|
| | <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. |
| 50% | <ul style="list-style-type: none"> 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. |
| | <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) |
| | <p>Condition de présence et de performance extra-financière</p> <ul style="list-style-type: none"> 10% = Objectif de verdissement du patrimoine : 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 : Découpage en 2 paquets : 0% des actions si score 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 + 5pts 20% = Féminisation des équipes : Par rapport au <i>scoring</i> 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 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 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.

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 2019 au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués a représenté 21% 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.

4.3.2.1.2.1.5 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.

4.3.2.1.2.1.6 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 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 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 fonderies 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.

4.3.2.1.2.1.7 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.

4.3.2.1.2.1.8 Régimes de retraite surcomplémentaires

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne bénéficient pas de régime de retraite à cotisations définies ou à prestations définies.

4.3.2.1.2.1.9 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.

4.3.2.1.2.1.10 Indemnité de non-concurrence

Le Directeur Général et les Directeurs Généraux Délégués ne bénéficient pas d'indemnité relative à une clause de non-concurrence.

4.3.2.1.2.1.11 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.

4.3.2.1.2.1.12 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.

Il est rappelé en application des dispositions de l'article R. 225-29-1 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.

4.3.2.1.2.2. 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 2019, 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 rémunérations 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 à compter de ce jour.

Les éléments de rémunérations 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. 225-37-2 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 13 février 2020.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 225-29-1 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.

4.3.2.1.3. Politique de rémunération applicable aux Administrateurs (9^e résolution)

4.3.2.1.3.1. Composition de la rémunération des Administrateurs

La rémunération des Administrateurs, dirigeants mandataires sociaux non exécutifs selon le Code Afep-Medef, est composée d'une partie fixe et d'une partie variable. La somme 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 70% du total de la rémunération qui leur est allouée en 2019.

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, rabaisé 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. 225-29-1 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%).

La durée des mandats d'Administrateurs est 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.

4.3.2.1.3.2. 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. 225-37-2 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 13 février 2020.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 225-29-1 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.

4.3.2.2. Mise en œuvre de la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 (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. 225-100 II. du Code de commerce, les informations mentionnées au I. de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce font l'objet d'un projet de résolution (10^e résolution) soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020.

4.3.2.2.1. Rémunération versée et/ou attribuée aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019

4.3.2.2.1.1. Informations mentionnées au I. de l'article L. 225-37-3 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 2019

Il est précisé qu'aucun dirigeant mandataire social exécutif n'a bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 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.

4.3.2.2.1.1.1. 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 restera inchangée en 2020.

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 restera inchangée en 2020.

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 du 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 suivantes : sur les premières années de son mandat, le patrimoine de Covivio Hotels est passé de 3,2 Mds€ d'actifs à 7,1 Mds€, soit une progression de + 220%, avec des entrées sur deux marchés stratégiques : le Royaume-Uni, avec une acquisition d'environ 900 M€ en 2018, et l'Italie et l'Europe centrale, avec une nouvelle acquisition sécurisée en 2019, de près de 600 M€. Covivio Hotels s'est diversifié avec 18 partenaires hôteliers, 34 marques, est présent dans 12 pays et s'est recentré à 75% sur le segment *upscale* et *midscale*.

En interne, Dominique Ozanne a pris entièrement sa place de Directeur Général Délégué de Covivio.

En externe il est reconnu par ses pairs du secteur immobilier, comme l'illustrent ses distinctions en 2020 comme « Manageur de l'année » du secteur immobilier ou par l'Institut Choiseul comme n° 1 des leaders de demain dans le monde immobilier du *retail*, *hospitality* et *mobility*.

Enfin sur le secteur Hôtelier il est aussi reconnu comme l'atteste le prix de l'innovation pour le meilleur partenariat hôtelier, décerné par MKG Group (conseil spécialisé sur le secteur hôtelier).

La proportion relative de la rémunération fixe représente :

- 28% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 30% de la rémunération totale d'Olivier Estève
- 31% de la rémunération totale de Dominique Ozanne.

4.3.2.2.1.1.2. 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 2019, 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 2019, 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 12 février 2020, 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 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 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 5,23 €/action (guidance), upside de 150% si 5,63 €/action, downside 0% si < 4,83 € Réalisation = 5,31 €/action | 30% | 0 | 210 | 315 | 110% | 231 |
| | ANR EPRA/action : 105,8 €/action | 20% | 0 | 140 | 210 | 150% | 210 |
| | Poursuite des investissements dans un environnement de taux bas, avec objectif de rendement - statut boursier 772 M€ d'investissements concentrés dans les Grandes Métropoles Européennes Hôtellerie : acquisition sécurisée d'un portefeuille de 9 actifs prime en Europe pour 248 M€ PdG Patrimoine de 22,8 M€ à 24 Mds€ Renforcement des fonds propres et du statut boursier | | | | | | |
| | Développement et montée en puissance des nouveaux métiers/produits (coworking, coliving, promotion logement en Allemagne et en France) 5 sites Wellio en exploitation, avec taux d'occupation bureaux de 99% 4 projets engagés en Résidentiel France pour 48 M€ PdG et 6 projets engagés en Résidentiel Allemagne pour 71 M€ PdG en 2019 | 30% | 0 | 210 | 315 | 125% | 261 |
| | Renforcement de la dimension européenne de Covivio Implantation de Covivio Hotels dans de nouveaux pays (Italie, Hongrie, République tchèque, Irlande...) En PdG, Allemagne = + 2pts, Royaume-Uni + 2 pts | | | | | | |
| | Poursuite du verdissement du patrimoine 90% de patrimoine vert Bureaux France soit + 6 pt vs 2018, 84% au niveau consolidé | | | | | | |
| Qualitatif = 20% du variable | Nouveau plan stratégique incluant de nouvelles initiatives produit et/ou marché Présentation d'un nouveau plan stratégique au Conseil en juin 2019 à Londres Lancement de l'activité Bureaux Allemagne | | | | | | |
| | Mixité des équipes Deuxième édition du Programme <i>Ex-aequo</i> Européanisation du Comex | | | | | | |
| | Rétention des talents Turnover en baisse < 7% | | | | | | |
| | Attractivité et développement de l'image de Covivio en Europe Lancement de la marque employeur Covivio Dévoilement de la raison d'être de Covivio En Allemagne, Covivio Immobilien 1 ^{er} société privée dans la relation Clients selon Focus Money | 20% | 0 | 140 | 210 | 120% | 168 |
| | Mise en place d'un schéma directeur informatique et digital Feuille de route digitale arrêtée, avec objectif d'harmonisation des outils au niveau européen Lancement de l'App Covivio Mise en place d'une stratégie en vue du "move to cloud" | | | | | | |
| TOTAL | | 100% | 0 | 700 | 1 050 | 124% | 870 |

La plupart des objectifs sont liés aux enjeux budgétaires et stratégiques de la société et sont calibrés de manière exigeante par le Comité des Rémunérations et des Nominations, puis le Conseil.

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 13 février 2020, que le bonus 2019 soit versé à hauteur de 124% de la cible, soit un montant de **870 K€**. Sous réserve de son

approbation par l'Assemblée Générale du 22 avril 2020, elle sera versée en *cash* à hauteur de **700 K€**, l'*upside* de **170 K€** étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2023 sous condition de présence.

Le bonus 2019 de Olivier Estève a été calculé :

- à **80%** sur des objectifs **quantitatifs**
- à **20%** sur des critères **qualitatifs**.

Le 12 février 2020, 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 :

| | Directeur Général Délégué : Olivier Estève 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 5,23 €/action (guidance), upside de 150% si 5,63 €/action, downside 0% si < 4,83 € Réalisation = 5,31 €/action | 30% | 0 | 120 | 180 | 110% | 132 |
| | ANR EPRA/action : 105,8 €/action | 20% | 0 | 80 | 120 | 150% | 120 |
| | Suivi des projets de développement et rechargement du pipeline + 1 Mds€ de projets lancés, + 2 Mds€ de projets maîtrisés | | | | | | |
| | Wellio : réalisation du Budget 2019 en TO TO Bureaux de 99% | 30% | 0 | 120 | 180 | 122% | 146 |
| | Projet Alexanderplatz : Structuration, financement, dépôt PC, sécurisation du budget travaux | | | | | | |
| Qualitatif = 20% du variable | Participation au rayonnement européen du groupe Suivi des relations investisseurs dans les partenariats européens Prise de poste réussie en tant que Président de Central SICAF | | | | | | |
| | Dynamique réseau externe Développement de la présence de Covivio à Bordeaux | 20% | 0 | 80 | 120 | 125% | 100 |
| | Contribution à la réflexion stratégique du groupe Participation active au séminaire stratégique du Conseil et à la réflexion stratégique Soutien et renfort au lancement de l'activité Bureaux Allemagne | | | | | | |
| TOTAL | | 100% | 0 | 400 | 600 | 125% | 498 |

La plupart des objectifs sont liés aux enjeux budgétaires et stratégiques de la société et sont calibrés de manière exigeante par le Comité des Rémunérations et des Nominations, puis le Conseil.

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 13 février 2020, que le bonus soit versé à hauteur de 125% de la cible, soit un montant de **498 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée Générale du 22 avril 2020, elle sera versée en *cash* à hauteur de **400 K€**, l'*upside* de **98 K€** étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2023 sous condition de présence.

Le bonus 2019 de Dominique Ozanne a été calculé :

- à **80%** sur des **objectifs quantitatifs**
- à **20%** sur des **critères qualitatifs**.

Le 12 février 2020, 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 :

| | | (en K€) | | | | Réel | |
|---|---|-------------|----------|------------|------------|--------------------|------------|
| Directeur Général Délégué : Dominique Ozanne Légende : Objectif : réalisations | | % du bonus | Min. | Cible | Maxi | (en % de la cible) | (en K€) |
| Quantitatif = 80% du variable | EPRA Earnings/action : objectif de 5,23 €/action (guidance), upside de 150% si 5,63 €/action, downside 0% si < 4,83 € Réalisation = 5,31 €/action | 30% | 0 | 108 | 162 | 110% | 119 |
| | ANR EPRA/action : 105,8 €/action | 20% | 0 | 72 | 108 | 150% | 108 |
| Asset Management hôtellerie | | | | | | | |
| Augmentation des valeurs d'expertise de + 5,5% | | | | | | | |
| Variation des loyers à périmètre constant : + 1,2% | | | | | | | |
| Cessions : 437 M€ | | | | | | | |
| Constructibilité résiduelle sur actifs existants : 15 projets identifiés | | | | | | | |
| Investissements : 418 M€ | | | | | | | |
| ANR/action Covivio Hotels : 31,5 €/action | | | | | | | |
| EPRA Earnings/action Covivio Hotels : 1,75 € | | | | | | | |
| Qualitatif = 20% du variable | Contribution à la réflexion stratégique du groupe Participation active au séminaire stratégique du Conseil | | | | | | |
| | Réflexion sur la montée en gamme du portefeuille hôtelier et sur les nouveaux produits | | | | | | |
| | Renforcement de la relation investisseurs et référent communication externe sur l'Hôtellerie Europe Classement à l'Institut Choiseil, Pierre d'Or, présence RS et média | 20% | 0 | 72 | 108 | 140% | 101 |
| Intégration des équipes hôtels dans Covivio | | | | | | | |
| TOTAL | | 100% | 0 | 360 | 540 | 122% | 438 |

La plupart des objectifs sont liés aux enjeux budgétaires et stratégiques de la société et sont calibrés de manière exigeante par le Comité des Rémunérations et des Nominations, puis le Conseil.

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 13 février 2020, que le bonus soit versé à hauteur de 122% de la cible. En montant, cette part variable est de **438 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée Générale du 22 avril 2020, elle sera versée en cash à hauteur de **360 K€**, l'*upside* de **78 K€** étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2023 sous condition de présence.

La proportion relative de la rémunération variable représente :

- 34% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 37% de la rémunération totale d'Olivier Estève
- 37% de la rémunération totale de Dominique Ozanne.

4.3.2.1.1.3. Intéressement Long Terme

L'ILT 2019 a été attribué en février 2020 en application de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée Générale.

Le nombre d'actions attribuées est le suivant :

- Christophe Kullmann : **16 370** actions de performance, soit potentiellement **au maximum 0,02%** du capital
- Olivier Estève : **7 041** actions de performance, soit potentiellement **au maximum 0,01%** du capital.

- Dominique Ozanne : **6 337** actions de performance, soit potentiellement **au maximum 0,01%** du capital.

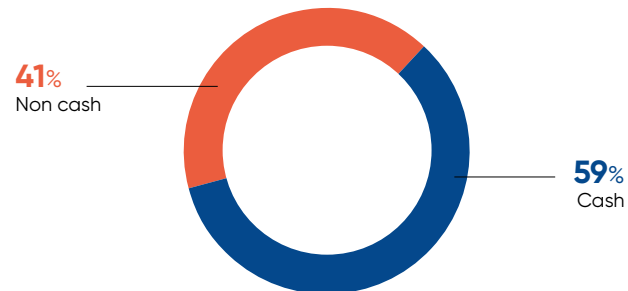
Par ailleurs, le 12 février 2020, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné l'atteinte des critères de performance fixés pour les actions attribuées en février 2017 au titre de 2016, et a en particulier constaté que la performance boursière globale de Covivio a dépassé celle de l'indice EPRA Eurozone sur les exercices 2017, 2018 et 2019 (+ 1,73 pts), et que les taux d'atteinte des objectifs sur la période ont également dépassé la cible, tant pour Christophe Kullmann (+ 30 pts) que pour Olivier Estève (+ 15 pts). En conséquence, les actions de performance attribuées en février 2017 (15 000 actions pour Christophe Kullmann et 9 000 actions pour Olivier Estève) ont été intégralement livrées en février 2020, ainsi que les actions gratuites attribuées au titre de l'*upside* du bonus 2016, soit 3 859 actions pour Christophe Kullmann et 1 814 actions pour Olivier Estève.

Il est enfin rappelé qu'il n'existe pas de plan d'attribution d'options de souscription.

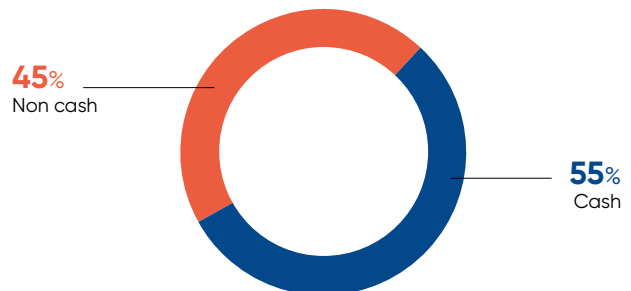
La rémunération 2019 de Christophe Kullmann est en augmentation de 20,7% par rapport à 2018, sous l'effet de l'application pour la première année des mesures décidées l'an dernier à l'occasion du renouvellement de son mandat. La rémunération précédente était restée quasiment stable sur les quatre années du mandat, évoluant entre 2 057 K€ (en 2017) et 2 101 K€ (en 2018).

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2018 à 2019.

■ 2018

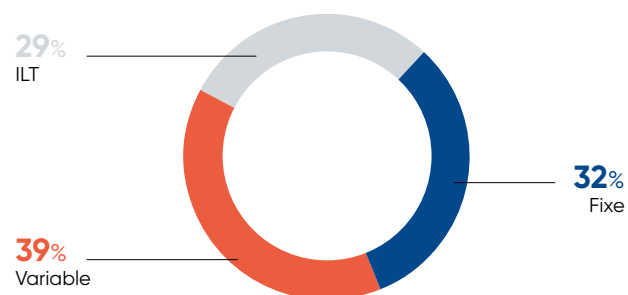


■ 2019

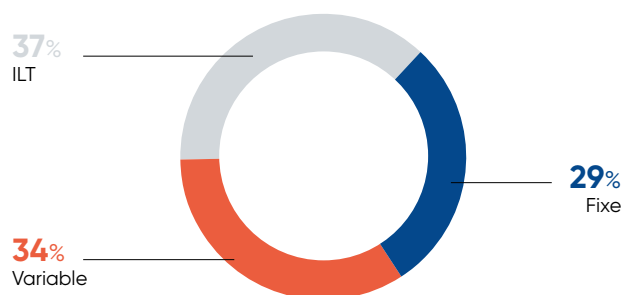


L'évolution du *mix Fixe/Variable/ILT* entre 2018 et 2019 montre ci-dessous que 71% de la rémunération du Directeur Général est soumise à des conditions de performance.

■ 2018



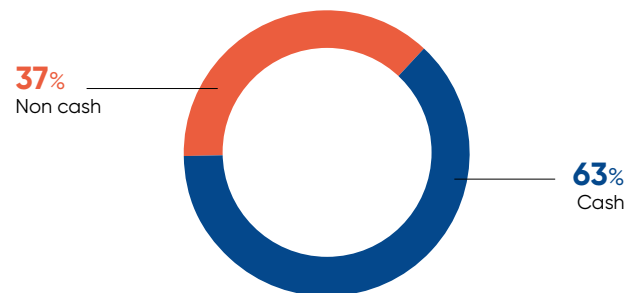
■ 2019



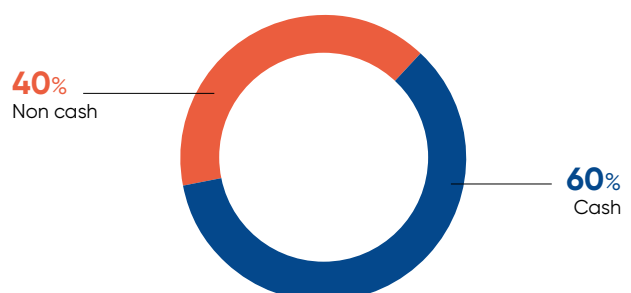
La rémunération 2019 d'Olivier Estève est en augmentation par rapport à 2018, de 17,5%, sous l'effet de l'application pour la première année des mesures décidées l'an dernier à l'occasion du renouvellement de mandat. La rémunération précédente était restée relativement stable sur les quatre années du mandat, évoluant entre 1 137 K€ (en 2018) et 1 210 K€ (en 2016).

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2018 à 2019.

■ 2018



■ 2019

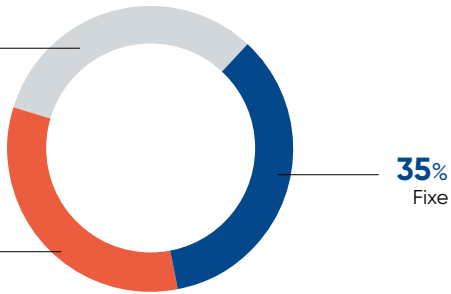


L'évolution du *mix Fixe/Variable/ILT* entre 2018 et 2019 montre ci-dessous que 67% de la rémunération d'Olivier Estève est soumise à des conditions de performance.

■ 2018

32%
ILT

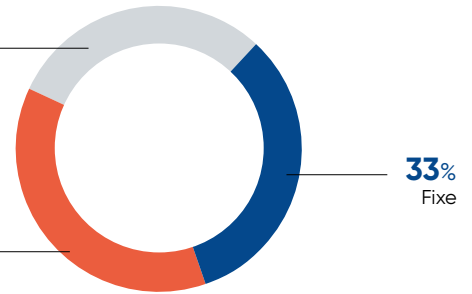
33%
Variable



■ 2019

30%
ILT

37%
Variable



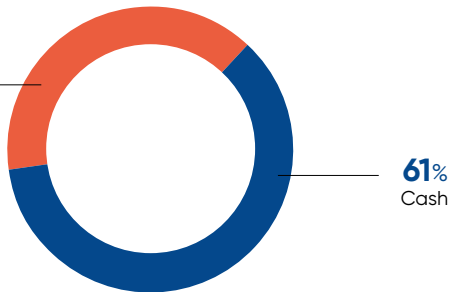
La rémunération 2019 de Dominique Ozanne est en augmentation par rapport à 2018, de 5,5%, sous l'effet mécanique de la comparaison avec une année 2018 incomplète. À périmètre constant (base annuelle fixe 2018 ramenée à 360 K€), elle augmente de 0,5%.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2018 à 2019.

■ 2018

39%
Non cash

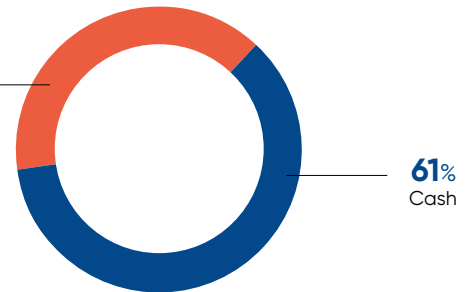
61%
Cash



■ 2019

39%
Non cash

61%
Cash



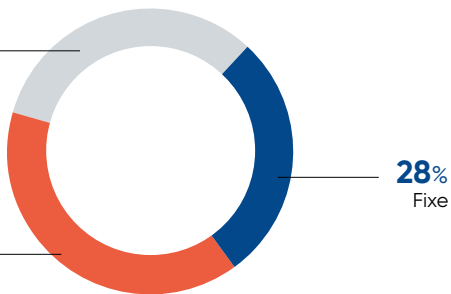
L'évolution du *mix Fixe/Variable/ILT* entre 2018 et 2019 montre ci-dessous que 68% de la rémunération de Dominique Ozanne est soumise à des conditions de performance.

■ 2018

32%
ILT

39%
Variable

28%
Fixe

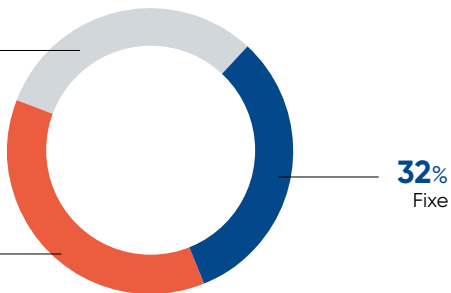


■ 2019

31%
ILT

37%
Variable

32%
Fixe



4.3.2.1.1.4. 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 4.3.2.1.2.1.6. 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, soit, à date :

- 3 170 K€ pour Christophe Kullmann
- 1 826 K€ pour Olivier Estève et
- 1 628 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 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 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).

4.3.2.1.1.5. Ratio d'équité

Les données relatives aux 6^e et 7^e du I. de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce, qui sont présentées ci-après, ont été calculées en pleine application des lignes directrices publiées par l'AFEP. La rémunération retenue pour les dirigeants est calculée à partir des éléments versés ou attribués au cours de l'exercice N. Les effectifs pris en compte pour le calcul de la moyenne et la médiane représentent 100% des effectifs de la société et 100% des effectifs français du groupe (UES Covivio).

| Covivio | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| ANR EPRA (€ par action) | 79,4 | 86,8 | 94,5 | 99,7 | 105,8 |
| EPRA Earnings (€ par action) | 4,59 | 4,86 | 4,86 | 5,08 | 5,31 |
| Dividende (€ par action) | 4,30 | 4,40 | 4,50 | 4,60 | 4,80 |
| Patrimoine HD (Md€ 100%) | 17,7 | 19,2 | 21,2 | 22,8 | 24,0 |
| Revenus nets (M€ à 100%) | 828,5 | 856,2 | 856,2 | 964,4 | 980,7 |
| Rémunération Jean Laurent - Président (<i>en K€</i>) | 450 | 448 | 446 | 441 | 400 |
| Rémunération Christophe Kullmann - Directeur général (<i>en K€</i>) | 2 050 | 2 060 | 2 085 | 2 050 | 2 159 |
| Rémunération Olivier Estève - Directeur général délégué (<i>en K€</i>) | 1 071 | 1 162 | 1 211 | 1 181 | 1 178 |
| Rémunération Dominique Ozanne - Directeur général délégué (<i>en K€</i>) | N/A | N/A | N/A | 1 096 | 1 172 |
| Rémunération des administrateurs (<i>en K€</i>) | 353 | 383 | 579 | 596 | 512 |
| Rémunération moyenne UES Covivio (<i>en K€</i>) | 93 | 97 | 104 | 107 | 96 |
| Rémunération moyenne Société Covivio (<i>en K€</i>) | 99 | 100 | 112 | 108 | 98 |
| Rémunération médiane UES Covivio (<i>en K€</i>) | 68 | 72 | 76 | 77 | 75 |
| Rémunération médiane Société Covivio (<i>en K€</i>) | 74 | 74 | 76 | 77 | 73 |
| Ratio Jean Laurent vs moyenne UES Covivio | 4,8 | 4,6 | 4,3 | 4,1 | 4,2 |
| Ratio Jean Laurent vs moyenne Société Covivio | 4,5 | 4,5 | 4,0 | 4,1 | 4,1 |
| Ratio Christophe Kullmann vs moyenne UES Covivio | 22,0 | 21,2 | 20,1 | 19,2 | 22,4 |
| Ratio Christophe Kullmann vs moyenne Société Covivio | 20,6 | 20,6 | 18,6 | 19,0 | 22,1 |
| Ratio Olivier Estève vs moyenne UES Covivio | 11,5 | 11,9 | 11,7 | 11,1 | 12,2 |
| Ratio Olivier Estève vs moyenne Société Covivio | 10,8 | 11,6 | 10,8 | 11,0 | 12,0 |
| Ratio Dominique Ozanne vs moyenne UES Covivio | N/A | N/A | N/A | 10,3 | 12,2 |
| Ratio Dominique Ozanne vs moyenne Société Covivio | N/A | N/A | N/A | 10,2 | 12,0 |
| Ratio Jean Laurent vs médiane UES Covivio | 6,7 | 6,3 | 5,8 | 5,7 | 5,4 |
| Ratio Jean Laurent vs médiane Société Covivio | 6,1 | 6,0 | 5,8 | 5,7 | 5,5 |
| Ratio Christophe Kullmann vs médiane UES Covivio | 30,3 | 28,7 | 27,3 | 26,6 | 28,9 |
| Ratio Christophe Kullmann vs médiane Société Covivio | 27,9 | 27,8 | 27,3 | 26,6 | 29,7 |
| Ratio Olivier Estève vs médiane UES Covivio | 15,8 | 16,2 | 15,9 | 15,4 | 15,8 |
| Ratio Olivier Estève vs médiane Société Covivio | 14,6 | 15,7 | 15,9 | 15,4 | 16,2 |
| Ratio Dominique Ozanne vs médiane UES Covivio | N/A | N/A | N/A | 14,2 | 15,7 |
| Ratio Dominique Ozanne vs médiane Société Covivio | N/A | N/A | N/A | 14,2 | 16,1 |

4.3.2.1.2. 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 2019 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 version révisée de janvier 2020
- respectent la recommandation 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 » (« Recommandation AMF »).

Tableau 1⁽¹⁾ – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

| Nom et fonction du dirigeant mandataire social exécutif | 2018 | | 2019 | |
|---|---|------------------------|---|------------------------|
| | Montants attribués au titre de l'année 2018 | Montant versés en 2018 | Montants attribués au titre de l'année 2019 | Montant versés en 2019 |
| Christophe Kullmann : Directeur Général | | | | |
| Rémunérations (détaillées au tableau 2) | 1 499 931 | 1 446 931 | 1 606 969 | 1 556 969 |
| Valorisation des autres plans de rémunération de long terme | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice | néant | néant | néant | néant |
| Valorisation des actions de performance attribuées (détaillées au tableau 6) ⁽²⁾ | 601 125 | 602 680 | 930 000 | 601 125 |
| TOTAL | 2 101 056 | 2 049 611 | 2 536 969 | 2 158 094 |

(1) 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.

(2) 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

| Nom et fonction du dirigeant mandataire social exécutif | 2018 | | 2019 | |
|---|---|-------------------------|---|-------------------------|
| | Montants attribués au titre de l'année 2018 | Montants versés en 2018 | Montants attribués au titre de l'année 2019 | Montants versés en 2019 |
| Christophe Kullmann : Directeur Général | | | | |
| Rémunération fixe | 600 000 | 600 000 | 700 000 | 700 000 |
| Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾ | 820 000 | 767 000 | 870 000 | 820 000 |
| Rémunération variable pluriannuelle | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rémunération exceptionnelle | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur (Beni Stabili) | 43 592 | 43 592 | 0 | 0 |
| Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance chômage type GSC...) | 36 339 | 36 339 | 36 969 | 36 969 |
| TOTAL | 1 499 931 | 1 446 931 | 1 606 969 | 1 556 969 |

(1) Le variable dû au titre de 2018, de 820 K€, est constitué de 600 K€ versés en cash sur 2019 et de 3 485 actions gratuites attribuées en 2019.

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, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 22 avril 2020.

Tableau 1⁽¹⁾ – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

| Nom et fonction du dirigeant mandataire social exécutif | 2018 | | 2019 | |
|--|---|------------------------|---|------------------------|
| | Montants attribués au titre de l'année 2018 | Montant versés en 2018 | Montants attribués au titre de l'année 2019 | Montant versés en 2019 |
| Olivier Estève : Directeur Général Délégué | | | | |
| Rémunérations (détaillées au tableau 2) | 776 238 | 810 238 | 936 552 | 816 552 |
| Valorisation des autres plans de rémunération de long terme | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice | néant | néant | néant | néant |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) ⁽²⁾ | 360 675 | 370 880 | 400 000 | 360 675 |
| TOTAL | 1 136 913 | 1 181 118 | 1 336 552 | 1 177 227 |

(1) 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.

(2) 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

| Nom et fonction du dirigeant mandataire social exécutif | 2018 | | 2019 | |
|---|---|------------------------|---|------------------------|
| | Montants attribués au titre de l'année 2018 | Montant versés en 2018 | Montants attribués au titre de l'année 2019 | Montant versés en 2019 |
| Olivier Estève : Directeur Général Délégué | | | | |
| Rémunération fixe | 360 000 | 360 000 | 400 000 | 400 000 |
| Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾ | 378 000 | 412 000 | 498 000 | 378 000 |
| 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 chômage type GSC) | 38 238 | 38 238 | 38 552 | 38 552 |
| TOTAL | 776 238 | 810 238 | 936 552 | 816 552 |

(1) Le variable dû au titre de 2018, de 378 K€, est constitué de 360 K€ versés en cash sur 2019 et de 285 actions gratuites attribuées en 2019.

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, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 22 avril 2020.

Tableau 1 ⁽¹⁾ – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

| Nom et fonction du dirigeant mandataire social exécutif | 2018 | | 2019 | |
|--|---|------------------------|---|------------------------|
| | Montants attribués au titre de l'année 2018 | Montant versés en 2018 | Montants attribués au titre de l'année 2019 | Montant versés en 2019 |
| Dominique Ozanne : Directeur Général Délégué depuis le 14 février 2018 | | | | |
| Rémunérations (détaillées au tableau 2) | 750 518 | 315 518 | 814 220 | 811 220 |
| Valorisation des autres plans de rémunération de long terme | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice | néant | néant | néant | néant |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6) ⁽²⁾ | 360 675 | 324 520 | 360 000 | 360 675 |
| TOTAL | 1 111 193 | 640 038 | 1 174 220 | 1 171 895 |

(1) 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.

(2) 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

| Nom et fonction du dirigeant mandataire social exécutif | 2018 | | 2019 | |
|---|---|------------------------|---|------------------------|
| | Montants attribués au titre de l'année 2018 | Montant versés en 2018 | Montants attribués au titre de l'année 2019 | Montant versés en 2019 |
| Dominique Ozanne : Directeur Général Délégué depuis le 14 février 2018 | | | | |
| Rémunération fixe | 300 008 | 300 008 | 360 000 | 360 000 |
| Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾ | 435 000 | N/a | 438 000 | 435 000 |
| 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 chômage type GSC) | 15 510 | 15 510 | 16 220 | 16 220 |
| TOTAL | 750 518 | 315 518 | 814 220 | 811 220 |

(1) Le variable dû au titre de 2018, de 435 K€, est constitué de 360 K€ versés en cash sur 2019 et de 1 188 actions gratuites attribuées en 2019.

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, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 22 avril 2020.

■ **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**

| Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative) | 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 Estève | 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**

| Options levées par les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative) | N° et date du plan | Nature des options levées durant l'exercice | Prix d'exercice |
|--|--------------------|---|-----------------|
| Christophe Kullmann | néant | néant | néant |
| Olivier Estève | 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 ⁽¹⁾**

| Actions de performance attribuées gratuitement durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe (liste nominative) | Date du plan | Nombre d'actions attribuées durant l'exercice ⁽¹⁾ | Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés ⁽³⁾ | Date d'acquisition | Date de disponibilité | Conditions de performance |
|--|--------------|--|--|--------------------|-----------------------|---|
| Christophe Kullmann | 20/02/2019 | 12 500 | 48,09 € | 20/02/2022 | 20/02/2022 | <ul style="list-style-type: none"> - 50% = performance boursière globale par rapport à l'EPRA - 50% = taux de réalisation des objectifs individuels |
| Christophe Kullmann | 20/02/2019 | 3 485 ⁽²⁾ | 63,12 € | 20/02/2022 | 20/02/2022 | |
| Olivier Estève | 20/02/2019 | 7 500 | 48,09 € | 20/02/2022 | 20/02/2022 | |
| Olivier Estève | 20/02/2019 | 285 ⁽²⁾ | 63,12 € | 20/02/2022 | 20/02/2022 | |
| Dominique Ozanne | 20/02/2019 | 7 500 | 48,09 € | 20/02/2022 | 20/02/2022 | |
| Dominique Ozanne | 20/02/2019 | 1 188 ⁽²⁾ | 63,12 € | 20/02/2022 | 20/02/2022 | |

(1) Au titre de l'année N-1.

(2) Partie upside du bonus, versée en actions sans conditions de performance.

(3) 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**

| Actions gratuites devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux (liste nominative) | Date du plan | Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice | Conditions d'acquisition | Date d'acquisition |
|---|--------------|---|---|--------------------|
| Christophe Kullmann | 27/04/2016 | 17 184 | Condition de présence + de performance boursière relative (1/2) et de réalisation des objectifs (1/2) | 27/02/2019 |
| Olivier Estève | 27/04/2016 | 9 307 | | 27/02/2019 |
| Dominique Ozanne | 23/11/2016 | 2 735 | Condition de présence | 23/11/2019 |
| Dominique Ozanne | 22/11/2017 | 26 500 | Condition de présence | 22/11/2019 |

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 |
|--|---|--------------------------------|---|----------------------------|-----------------------------|---|
| Date de l'Assemblée Générale | 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 |
| Nombre total d'actions attribuées gratuitement dont le nombre attribué à : | 31 491 | 59 410 | 47 500 | 15 000 | 58 145 | 37 923 |
| Jean Laurent | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Christophe Kullmann | 17 184 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18 859 |
| Olivier Estève | 9 307 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 814 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| Nombre d'actions acquises au 31/12/2019 | 31 491 | 50 416 | 0 | 15 000 | 50 345 | 0 |
| Nombre d'actions annulées ou caduque | 0 | 8 994 | 2 500 | 0 | 7 800 | 0 |
| Actions attribuées gratuitement restantes en cours d'acquisition en fin d'exercice | 0 | 0 | 45 000 | 0 | 0 | 37 923 |

| Plan du 22 novembre 2017 | Plan 2 du 22 novembre 2017 | 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 |
|---|-------------------------------|---|---|-----------------------------|---|-----------------------------|
| 27/04/2016 | 27/04/2016 | 27/04/2016 | 27/04/2016 | 27/04/2016 | 27/04/2016 | 27/04/2016 |
| 22/11/2017 | 22/11/2017 | 14/02/2018 | 14/02/2018 | 21/11/2018 | 20/02/2019 | 21/11/2019 |
| 65 130 | 27 900 | 40 523 | 104 000 | 79 680 | 42 208 | 70 930 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 15 877 | 0 | 0 | 15 985 | 0 |
| 0 | 0 | 8 896 | 0 | 0 | 7 785 | 0 |
| | | 7 000 | 0 | 0 | 8 688 | 0 |
| 22/11/2020 | 22/11/2019 | 14/02/2021 | 14/02/2022 | 21/11/2021 | 20/02/2022 | 21/11/2022 |
| / | / | / | / | / | / | / |
| 22/11/2020 | / | 14/02/2021 | 14/02/2022 | 21/11/2021 | 20/02/2022 | 21/11/2022 |
| / | / | / | / | / | / | / |
| 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, 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 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 530 | 0 | 0 | | 80 | 0 | |
| 62 600 | 27 900 | 40 523 | 104 000 | 79 600 | 42 208 | 70 930 |

■ **Tableau 11**

| | 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 |
| Dirigeants mandataires sociaux exécutifs | | | | | | | | |
| Christophe Kullmann, Directeur Général Début Mandat : 1 ^{er} janvier 2019 Fin de mandat : 31 décembre 2022 | | x | | x | x | | | x |
| Olivier Estève, Directeur Général Délégué Début Mandat : 1 ^{er} janvier 2019 Fin de mandat : 31 décembre 2022 | | x | | x | x | | | x |
| Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué Début Mandat : 14 février 2018 Fin de mandat : 31 décembre 2021 | | x | | x | x | | | x |

4.3.2.2.2. Rémunération versée et/ou attribuée aux dirigeants mandataires sociaux non exécutifs sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019

4.3.2.2.2.1. Informations mentionnées au I. de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce

4.3.2.2.2.1.1. Informations relatives au Président du Conseil d'Administration

Conformément à la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration approuvée à 99,84% par l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires le 17 avril 2019 dans le cadre de la 8^e résolution, la rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio, dont le rôle est présenté au 4.3.1.2.2. 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 2019, 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 2019 :

- 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^o et 7^o du I. de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sont présentées au paragraphe 4.3.2.2.1.1.5. ci-dessus.

4.3.2.2.1.2. Informations relatives aux membres du Conseil d'Administration

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 2019 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 512 000 € dont la répartition est indiquée aux paragraphes 4.3.2.2.2. et 4.3.2.4. ci-dessous..

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 2019, s'élève à 32 000 €.

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 2019 une somme de 73 000 €.

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 2019 une somme de 26 197 €.

Ces prélèvements, d'un montant total de 99 197 €, 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 3 100 € versé par Covivio Hotels.

Il est rappelé que les Administrateurs n'ont bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 :

- 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 30% de la rémunération totale.

Le Conseil d'Administration de la société, avec une proportion de femmes de 40%, est conforme aux dispositions de l'article L. 225-69-1 du Code de commerce.

4.3.2.2.2 Tableaux récapitulatifs sur la rémunération des dirigeants 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 2019 à Jean Laurent (Président du Conseil d'Administration) ainsi qu'à chaque membre du Conseil d'Administration, en leur qualité de mandataires sociaux non exécutifs
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa version révisée de janvier 2020 et à la Recommandation 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 2018 | | Exercice clos le 31 décembre 2019 | |
|--|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|------------------|
| | 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 | 440 592 € ⁽¹⁾ | 440 592 € ⁽¹⁾ | 400 000 € | 400 000 € |
| Total | 440 592 € | 440 592 € | 400 000 € | 400 000 € |
| Leonardo Del Vecchio | | | | |
| Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio | 18 000 € | 18 000 € | 34 000 € | 34 000 € |
| Autres rémunérations au titre de son mandat d'Administrateur de Beni Stabili | 25 000 € | 25 000 € | 0 € | 0 € |
| Total | 43 000 € | 43 000 € | 34 000 € | 34 000 € |
| ACM Vie représentée par Catherine Allonas Barthe ⁽²⁾ | | | | |
| Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio | 37 000 € | 37 000 € | 37 000 € | 37 000 € |
| Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels | 3 900 € | 3 900 € | 3 100 € | 3 100 € |
| Total | 40 900 € | 40 900 € | 40 100 € | 40 100 € |
| Romolo Bardin | | | | |
| Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio | 48 000 € | 48 000 € | 48 000 € | 48 000 € |
| Autres rémunérations | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total | 48 000 € | 48 000 € | 48 000 € | 48 000 € |
| Delphine Benchetrit | | | | |
| Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio | 34 000 € | 34 000 € | 22 000 € | 22 000 € |
| Autres rémunérations | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total | 34 000 € | 34 000 € | 22 000 € | 22 000 € |
| Jean-Luc Biamonti | | | | |
| Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio | 57 000 € | 57 000 € | 58 666 € | 58 666 € |
| Autres rémunérations | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total | 57 000 € | 57 000 € | 58 666 € | 58 666 € |
| Covéa Coopérations représentée par Laurent Tollié | | | | |
| Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio | 30 750 € | 30 750 € | 27 000 € | 27 000 € |
| Autres rémunérations | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total | 30 750 € | 30 750 € | 27 000 € | 27 000 € |
| Christian Delaire | | | | |
| Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio | 0 € | 0 € | 28 000 € | 28 000 € |
| Autres rémunérations | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total | 0 € | 0 € | 28 000 € | 28 000 € |

| | Exercice clos le 31 décembre 2018 | | Exercice clos le 31 décembre 2019 | |
|--|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------|
| | Montants attribués | Montants versés | Montants attribués | Montants versés |
| Sigrid Duhamel | | | | |
| Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio | 42 000 € | 42 000 € | 34 000 € | 34 000 € |
| Autres rémunérations | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total | 42 000 € | 42 000 € | 34 000 € | 34 000 € |
| Bertrand de Feydeau | | | | |
| Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio | 63 000 € | 63 000 € | 15 667 € | 15 667 € |
| Autres rémunérations | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total | 63 000 € | 63 000 € | 15 667 € | 15 667 € |
| Sylvie Ouziel | | | | |
| Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio | 39 000 € | 39 000 € | 35 000 € | 35 000 € |
| Autres rémunérations | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total | 39 000 € | 39 000 € | 35 000 € | 35 000 € |
| Olivier Piani | | | | |
| Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio | 0 € | 0 € | 24 000 € | 24 000 € |
| Autres rémunérations | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total | 0 € | 0 € | 24 000 € | 24 000 € |
| Predica représentée par Jérôme Grivet | | | | |
| Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio | 52 000 € | 52 000 € | 0 € | 0 € |
| Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total | 52 000 € | 52 000 € | 0 € | 0 € |
| Patricia Savin | | | | |
| Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio | 42 750 € | 42 750 € | 38 000 € | 38 000 € |
| Autres rémunérations | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total | 42 750 € | 42 750 € | 38 000 € | 38 000 € |
| Catherine Soubie | | | | |
| Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio | 41 000 € | 41 000 € | 37 667 € | 37 667 € |
| Autres rémunérations | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total | 41 000 € | 41 000 € | 37 667 € | 37 667 € |
| Pierre Vaquier | | | | |
| Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio | 41 000 € | 41 000 € | 9 000 € | 9 000 € |
| Autres rémunérations | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total | 41 000 € | 41 000 € | 9 000 € | 9 000 € |
| TOTAL | 1 014 992 € | 1 014 992 € | 851 100 € | 851 100 € |

(1) Dont 40 592 € allouée par Beni Stabili au titre de son mandat d'Administrateur.

(2) La rémunération a été versée à la société et non à son représentant permanent.

4.3.2.3. 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 2019 (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. 225-100 III. 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 2019 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 (11^e, 12^e, 13^e et 14^e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020.

4.3.2.3.1. 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 2019 (11^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 2019 | 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 2020. |
| 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 réglementées

| 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 réglementées | 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. |

4.3.2.3.2. 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 2019 (12^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 2019 | 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 2020. |
| Rémunération variable annuelle | 870 K€, dont 700 K€ en cash et 170 K€ en actions gratuites à livrer en 2023 | <p>La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel.</p> <p>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.</p> <p>À la suite de l'examen des performances 2019 décrit au 4.3.2.2.1.1.2. du document d'enregistrement universel 2019, le Conseil a arrêté un bonus représentant 124% de la cible.</p> <p>Cette rémunération variable serait versée en cash à hauteur de 700 K€, l'<i>upside</i> de 170 K€ étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2023.</p> <p>Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale du 22 avril 2020 des éléments de rémunération de Christophe Kullmann.</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 | 930 K€ | Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 4.3.2.2.1.1.3. du document d'enregistrement universel 2019. |
| Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur | 0 K€ | Sans objet |
| Valorisation des avantages de toute nature | 37 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 réglementées | 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 4.3.2.1.2.1.6. et 4.3.2.2.1.1.4. du document d'enregistrement universel 2019) 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 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. |

4.3.2.3.3. 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 2019 (13^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 2019 | 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 2020. |
| Rémunération variable annuelle | 498 K€, dont 400 K€ en <i>cash</i> et 98 K€ en actions gratuites à livrer en 2023 | <p>La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel.</p> <p>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 2019 décrit au 4.3.2.2.1.1.2. du document d'enregistrement d'universel 2019, le Conseil a arrêté un bonus 2019 représentant 125% de la cible.</p> <p>Cette rémunération variable serait versée en <i>cash</i> à hauteur de 400 K€, l'<i>upside</i> de 98 K€ étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2023.</p> <p>Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale du 22 avril 2020 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 4.3.2.2.1.1.3. du document d'enregistrement universel 2019. |
| Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur | 0 € | Sans objet |
| Valorisation des avantages de toute nature | 39 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 réglementées et engagements réglementés | Montant soumis au vote | Présentation |
|---|------------------------|--|
| Indemnité de départ | 0 € | <p>Cette indemnité potentielle prévoit exactement les mêmes dispositions que celle du Directeur Général, décrite ci-dessus et aux 4.3.2.1.2.1.6. et 4.3.2.2.1.1.4. du document d'enregistrement universel 2019.</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 du 17 avril 2019, par le vote de la 7^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. |

4.3.2.3.4. 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 2019 (14^e résolution)

| Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos | Montants ou valorisation comptable soumis au vote | Présentation |
|---|---|--|
| Rémunération fixe | 360 K€ versés en 2019 | <p>Cette rémunération fixe a été déterminée par le Conseil d'Administration du 14 février 2018. Elle s'est appliquée pour les deux premières années du mandat. Le Conseil du 13 février 2020 a décidé de la revaloriser à 400 K€ (base annuelle, appliquée à compter de 03/2020), pour les raisons suivantes : sur les premières années de son mandat, le patrimoine de Covivio Hotels est passé de 3,2 Mds€ d'actifs à 7,1 Mds€, soit une progression de + 220%, avec des entrées sur deux marchés stratégiques : le Royaume-Uni, avec une acquisition d'environ 900 M€ en 2018, et l'Italie et l'Europe centrale, avec une nouvelle acquisition sécurisée en 2019 de près de 600 M€. Covivio Hotels s'est diversifié avec 18 partenaires hôteliers, 34 marques, est présent dans 12 pays et s'est recentré à 75% sur le segment <i>upscale</i> et <i>midscale</i>.</p> <p>En interne, Dominique Ozanne a pris entièrement sa place de Directeur Général Délégué de Covivio.</p> <p>En externe il est reconnu par ses pairs du secteur immobilier, comme l'illustrent ses distinctions en 2020 comme « Manageur de l'année » du secteur immobilier ou par l'Institut Choiseul comme n° 1 des leaders de demain dans le monde immobilier du <i>retail</i>, <i>hospitality</i> et <i>mobility</i>.</p> <p>Enfin sur le secteur Hôtelier il est aussi reconnu comme l'atteste le prix de l'innovation pour le meilleur partenariat hôtelier, décerné par MKG Group (conseil spécialisé sur le secteur hôtelier).</p> |
| Rémunération variable annuelle | 438 K€, dont 360 K€ en <i>cash</i> et 78 K€ en actions gratuites à livrer en 2023 | <p>La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel.</p> <p>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 2019 décrit au 4.3.2.2.1.1.2. du document d'enregistrement universel 2019, le Conseil a arrêté un bonus 2019 représentant 122% de la cible.</p> <p>Cette rémunération variable serait versée en <i>cash</i> à hauteur de 360 K€, l'<i>upside</i> de 78 K€ étant versé en actions de la société qui seront définitivement attribuées en 2023.</p> <p>Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée Générale du 22 avril 2020 des éléments de rémunération de Dominique Ozanne.</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 | 360 K€ | Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 4.3.2.2.1.1.3. du document d'enregistrement universel 2019. |
| Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur | 0 € | Sans objet |
| Valorisation des avantages de toute nature | 16 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 réglementées 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 4.3.2.1.2.1.6. et 4.3.2.2.1.1.4. du document d'enregistrement universel 2019. Elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 14 février 2018 puis par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale 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. |

4.3.2.4. Rémunération versée et/ou attribuée aux Censeurs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019

| Censeurs | Exercice clos le 31 décembre 2018 | | Exercice clos le 31 décembre 2019 | |
|---|-----------------------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------|
| | Montants attribués | Montants versés | Montants attribués | Montants versés |
| Sergio Erede | | | | |
| Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de Censeur de Covivio | 50 000 € | 50 000 € | 42 000 € | 42 000 € |
| Autres rémunérations | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total | 50 000 € | 50 000 € | 42 000 € | 42 000 € |
| Ariberto Fassati | | | | |
| Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de Censeur de Covivio | 0 € | 0 € | 22 000 € | 22 000 € |
| Autres rémunérations | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total | 0 € | 0 € | 22 000 € | 22 000 € |
| TOTAL | 50 000 € | 50 000 € | 64 000 € | 64 000 € |

4.3.3. Participation au capital des organes d'administration et de direction

4.3.3.1. Opérations sur le titre Covivio réalisées par les membres de la Direction Générale au cours de l'exercice 2019 ⁽¹⁾

| Membres de la Direction Générale | Achat d'instruments financiers | Prix (en €) | Vente d'instruments financiers | Prix (en €) | Nombre de titres détenus au 31/12/2019 (à la connaissance de la société) |
|----------------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------|--|
| | 17 184 ⁽²⁾ | - | | | |
| Christophe Kullmann | 3 831 | 81,29 | 3 831 | 93,2339 | 101 630 ⁽³⁾ |
| | 9 307 ⁽²⁾ | - | 2 280 ⁽⁴⁾ | - | |
| Olivier Estève | 2 855 | 81,29 | 2 283 | 93,9781 | 61 065 |
| | 29 235 ⁽²⁾ | - | | | |
| | 504 | 81,29 | | | |
| Dominique Ozanne | 31 ⁽⁵⁾ | 74,93 | - | - | 59 813 |
| TOTAL | | | | | 222 508 |

(1) Les actions attribuées au terme de la fusion-absorption de Beni Stabili par Covivio réalisée le 31 décembre 2018 sur la base d'une parité d'échange de 8,245 actions Covivio pour 1 000 actions Beni Stabili ont été intégrées aux données relatives à l'exercice 2018 quand bien même le règlement-livraison est intervenu le 4 janvier 2019.

(2) Attribution gratuite d'actions devenues disponibles au cours de l'année 2019.

(3) Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 18 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété.

(4) Donation en pleine propriété.

(5) Attribution d'actions au titre du placement de l'intéressement et de la participation 2018 (majoré de l'abondement) en actions.

À la connaissance de la Société, les dirigeants mandataires sociaux détiennent 0,26% du capital social au 31 décembre 2019.

Postérieurement à la clôture de l'exercice :

- Christophe Kullmann détient en pleine propriété 120 489 actions à la suite de l'attribution définitive de 15 000 actions de performance et 3 859 actions gratuites livrées le 17 février 2020

- Olivier Estève détient 71 879 actions à la suite de l'attribution définitive de 9 000 actions de performance et 1 814 actions gratuites livrées le 17 février 2020.

4.3.3.2. 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 2019 ⁽¹⁾

| Membres du Conseil d'Administration | Achat d'instruments financiers | Valeur moyenne (en €) | Vente d'instruments financiers | Valeur moyenne (en €) | Nombre de titres détenus au 31/12/2019 (à la connaissance de la société) |
|--|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------|--|
| Jean Laurent | - | - | - | - | 575 |
| Leonardo Del Vecchio | - | - | - | - | 1 |
| (personnes liées à Leonardo Del Vecchio) | 1 240 442 | 81,29 | - | - | 23 161 231 |
| ACM Vie | 354 797 | 81,29 | - | - | 6 624 678 |
| Catherine Allonas Barthe | - | - | - | - | 0 |
| Romolo Bardin | 791 | 93,8699 | - | - | 4 176 |
| Jean-Luc Biamonti | - | - | - | - | 460 |
| Covéa Coopérations | 28 | 81,29 | - | - | 528 |
| (personnes liées à Covéa Coopérations) | 330 815 | 81,29 | - | - | 6 176 434 |
| Laurent Tollié | - | - | - | - | 0 |
| Christian Delaire | 1 | 81,29 | - | - | 26 |
| Sigrid Duhamel | - | - | - | - | 252 |
| Sylvie Ouziel | 24 | 81,29 | - | - | 449 |
| Olivier Piani | - | - | - | - | 1 |
| Predica | 357 838 | 81,29 | - | - | 6 681 491 |
| (personnes liées à Predica) | 17 988 | 81,29 | - | - | 364 819 |
| Jérôme Grivet | - | - | - | - | 0 |
| Patricia Savin | 121 | 86,24 | - | - | 187 |
| Catherine Soubie | 36 | 81,29 | - | - | 686 |
| TOTAL | | | | | 43 015 994 |

(1) Les actions attribuées au terme de la fusion-absorption de Beni Stabili par Covivio réalisée le 31 décembre 2018 sur la base d'une parité d'échange de 8,245 actions Covivio pour 1 000 actions Beni Stabili ont été intégrées aux données relatives à l'exercice 2018 quand bien même le règlement-livraison est intervenu le 4 janvier 2019.

À la connaissance de la société, les mandataires sociaux non exécutifs (et les personnes qui leur sont liées) détiennent 49,32% du capital social au 31 décembre 2019.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, Sylvie Ouziel a procédé le 21 février 2020 à l'acquisition de 2 000 actions.

4.3.4. 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 5.2.1.12. 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-propriétaire dans les Assemblées Générales extraordinaires.

Conformément à l'article R. 225-85 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. 225-85 II (dernière phrase) du Code de commerce en cas de non-réception par l'actionnaire de sa carte d'admission. Il est également disponible sur le site internet de la société.

La *record date* de l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020 est fixée au lundi 20 avril 2020.

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 mercredi 15 avril 2020 (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. Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange.

4.3.5.1. 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.

4.3.5.2. Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions

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.

4.3.5.3. 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.

4.3.5.4. Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant.

4.3.5.5. 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.

4.3.5.7. 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.

4.3.5.8. Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

Ces informations figurent au point 4.3.1.2.3. ci-dessus et aux paragraphes 5.3.8. et 5.5.1.4 du document d'enregistrement universel. Les délégations accordées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital sont mentionnées au point 4.3.8. ci-dessous.

4.3.5.9. 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.

4.3.5.10. 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 4.3.2.1.2.1.6. et 4.3.2.2.1.1.4. ci-dessus, d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions d'Administrateur ou applicables aux salariés.

4.3.6. Conventions visées à l'article L. 225-37-4 du Code de commerce

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les conventions suivantes conclues au cours de l'exercice 2019, 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, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales :

- Protocole d'investissement conclu le 29 octobre 2019 entre Covivio et OPCI Predica Bureaux en présence de Predica et de

la société 6 rue Fructidor dans le cadre du redéveloppement et du partage d'un immeuble de bureaux de 31 000 m² situé à Saint-Ouen (Seine Saint Denis) détenu par la société 6 rue Fructidor et dont la livraison interviendra au cours du troisième trimestre 2021

- Pacte d'associés conclu le 29 octobre 2019 entre Covivio et OPCI Predica Bureaux en présence de la société 6 rue Fructidor
- Avenant N°3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 (modifié les 24 juillet et 26 décembre 2017) conclu le 12 décembre 2019 entre Covivio et la société SCI DS Campus en présence de Predica et de la société SCI Latécoère 2.

4.3.7. Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

En application de l'article L. 225-39 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.

- 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 13 février 2020 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.

4.3.8. 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, nous vous présentons la synthèse de ces délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires du 17 avril 2019 dans le domaine des augmentations de capital et l'utilisation qui en a été faite en 2019 et postérieurement à la clôture.

| Date de l'Assemblée Générale | Description de la délégation conférée | Validité de la délégation | Utilisation de la délégation |
|---|--|-------------------------------------|------------------------------|
| 17 avril 2019 Vingt-troisième 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 24 800 000 €. | 26 mois Expiration le 17/06/2021 | Néant |
| 17 avril 2019 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 maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 62 000 000 €. 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 26 ^e , 27 ^e et 28 ^e résolutions). | 26 mois Expiration le 17/06/2021 | Néant |
| 17 avril 2019 Vingt-sixième 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 24 800 000 €. 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 25 ^e résolution). | 26 mois Expiration le 17/06/2021 | Néant |
| 17 avril 2019 Vingt-septième 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 28 ^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 25 ^e résolution). | 26 mois Expiration le 17/06/2021 | Néant |
| 17 avril 2019 Vingt-huitième 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 27 ^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 25 ^e résolution). | 26 mois Expiration le 17/06/2021 | Néant |



| Date de l'Assemblée Générale | Description de la délégation conférée | Validité de la délégation | Utilisation de la délégation | |
|--|---|---|--|--|
| 17 avril 2019 Vingt-neuvième 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 adhérant 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 17/06/2021 | Néant | |
| 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 | 2019 : Attribution gratuite de 70 930 actions | 2020 : Attribution gratuite de 89 351 actions |

4.4. RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

A 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 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 et représentant légal du Gérant Commandité de la société Covivio Hotels ; Olivier Estève, Directeur Général Délégué de votre société et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels ; 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 ; la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société représentée par Mme Catherine Allonas et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels représentée par M. François Morrisson.

Nature et objet

Contrat d'apport en nature portant sur les parts sociales de la Société Civile Immobilière Ruhl-Côte d'Azur ainsi que sur une créance au titre d'un contrat de prêt intragroupe.

Modalités

Votre société a conclu le 21 février 2019 avec la société Covivio Hotels un contrat d'apport qui définit les modalités de l'apport en nature par votre société à la société Covivio Hotels (i) de l'intégralité des parts sociales de la Société Civile Immobilière Ruhl-Côte d'Azur, propriétaire des murs de l'hôtel Mercure et de l'hôtel Le Méridien à Nice (ci-après l'« Hôtel »), et (ii) d'une créance d'un montant de 10 500 000 € au titre d'un contrat de prêt intragroupe conclu en date du 1er décembre 2015.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Compte tenu du fait que la société Covivio Hotels détient indirectement le fonds de commerce et exploite l'Hôtel, votre Conseil d'Administration a considéré que cette opération s'inscrit dans le cadre de la simplification de la gestion de l'Hôtel et permet un renforcement de votre société au capital de la société Covivio Hotels.

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 ; 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 ; la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société représentée par Mme Catherine Allonas et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels représentée par M. François Morrisson.

Nature et objet

Convention cadre (« Framework Deed »), accord de voisinage (« Neighbour Agreement ») et contrat d'acquisition conclus dans le cadre du projet Alexanderplatz.

Modalités

Dans le cadre du projet mixte de développement de la Tour « D3 » sur Alexanderplatz à Berlin, les conventions suivantes ont été conclues le 26 avril 2019 :

- (vii) Convention cadre (« Framework Deed ») conclue 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 dans le cadre du projet Alexanderplatz ;
- (viii) Accord de voisinage (« Neighbour Agreement ») conclu 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 de développement de la Tour « D3 », 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 M€ 26,5 en dédommagement de la démolition intégrale de certains commerces et de la démolition partielle de Primark en 2022, dont le paiement devrait intervenir dans les trente jours à compter du début de la démolition prévue en 2024 ;
- (ix) Contrat d'acquisition par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. auprès de la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH de la réserve foncière et des commerces existants dans le cadre du projet Alexanderplatz.

Motifs justifiant de l'intérêt des conventions pour la société

Votre Conseil a motivé ces conventions de la façon suivante :

Votre Conseil d'Administration a considéré que ces conventions permettent à votre société de réaliser un investissement immobilier stratégique en termes de positionnement géographique et de potentiel de création de valeur.

Avec la société 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 :

- (i) Un protocole d'investissement, en présence de la société Predica et de la société 6 rue Fructidor ;
- (ii) Un pacte d'associés, en présence de la société 6 rue Fructidor ;

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 de 31 000 m² situé à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis) et dont la livraison prévisionnelle interviendra au cours du troisième trimestre 2021.

Ces conventions ont fait l'objet d'un rapport d'équité émis par un expert indépendant et mis à 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 :

Votre Conseil d'Administration a considéré que la conclusion de ce partenariat permet à votre société de réaliser, en partageant l'investissement et le risque associé, un ensemble immobilier unique dans un emplacement « prime ».

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.

Nature et objet

Avenant n° 3 au pacte d'associés 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. Cet avenant n° 3 s'inscrit dans le cadre de la réalisation du projet d'extension du campus de 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.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre Conseil a motivé cette convention de la façon suivante :

Votre Conseil d'Administration a considéré que la signature de cet avenant au pacte d'associés permet à votre société de partager l'investissement relatif à cette extension et ainsi le risque associé, dans la continuité des accords existants.

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 Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence de la S.C.I. N2 Batignolles

Personne concernée

Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société représentée par Mme Catherine Allonas, 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. en présence de la S.C.I. N2 Batignolles a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. N2 Batignolles dans le cadre du partage d'un actif immobilier en cours de construction situé dans la ZAC Clichy Batignolles à Paris (17e), d'une superficie de 16 184 m² et dont la livraison prévisionnelle interviendra au cours du premier trimestre 2021.

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, 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 dans le cadre des opérations Silex 1 et Silex 2.

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 d'organiser 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. Votre société reste en charge de la gestion opérationnelle des sociétés et des actifs. Ces sociétés sont dotées de comités ad hoc (les « Comités d'Orientation ») qui ont une mission de supervision à l'égard du Gérant de chacune des sociétés.

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 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 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 2019 est de 0,6 M€.

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.

Nature et objet

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension « DS Campus ».

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 18 juin 2015 entre votre société et la S.C.I. DS Campus en présence de la société Predica et la S.C.I. Latécoère 2, et modifié par avenants des 24 juillet et 26 décembre 2017, a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère 2 dans le cadre de l'opération d'extension de l'ensemble immobilier dit « DS Campus » situé à Vélizy-Villacoublay. Votre société demeure le Gérant de la S.C.I. Latécoère 2. Cette dernière est dotée d'un comité ad hoc (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du Gérant.

Ces modalités ont pris fin le 12 décembre 2019, à la signature de l'avenant n° 3 au pacte d'associés.

Avec la société Predica**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 dans le cadre de l'opération « Campus Eiffage ».

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. Votre société demeure le Gérant de la S.C.I. 11 Place de l'Europe. Cette dernière est dotée d'un comité ad hoc (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du Gérant. Les décisions collectives des associés sont prises dans les conditions prévues par la loi.

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 relatif à la S.C.I. Lénovilla dans le cadre de l'opération « New Vélizy ».

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 1er février 2013 entre votre société et la S.C.I. New Vélizy en présence de la société Predica a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Lénovilla dans le cadre de l'opération « New Vélizy » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay. Votre société demeure le Gérant de la S.C.I. Lénovilla. Cette dernière est dotée d'un comité ad hoc (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du Gérant. Les décisions collectives des associés sont prises à l'unanimité des associés.

Avec la S.C.I. DS Campus, en présence de la société Predica et de la S.C.I. Latécoère**Personne concernée**

La société Predica, administrateur de votre société représenté par M. Jérôme Grivet, et associé de la S.C.I. DS Campus.

Nature et objet

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. Latécoère dans le cadre de l'opération « DS Campus ».

Modalités

Le pacte d'associés conclu le 19 octobre 2012 entre votre société et la S.C.I. DS Campus en présence de la société Predica et de la S.C.I. Latécoère, et modifié par son avenant n° 1 du 20 avril 2015, a 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. Votre société demeure le Gérant de la S.C.I. Latécoère. Cette dernière est dotée d'un comité ad hoc (le « Comité de Partenariat ») qui a une mission de supervision à l'égard du Gérant.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 13 mars 2020

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. 225-209 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, avec faculté de subdélégation, pour une période 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 de l'autorisation donnée à la dix-neuvième résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

Dans ce cadre, votre conseil d'administration vous demande de l'autoriser 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 autre poste de réserves disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10 % de la réduction du capital.

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 13 mars 2020

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 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 à compter de la présente assemblée, 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 (vingt-troisième 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 la 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 (vingt-quatrième 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-cinquième 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 à compter de la présente assemblée, 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-sixième résolution), dans la limite de 10 % du capital.

Votre conseil d'administration vous indique qu'il ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage des délégations de compétence prévues aux vingt-troisième, vingt-quatrième, vingt-cinquième et vingt-sixième 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 65 000 000 € au titre de la vingt-troisième résolution et 26 000 000 € au titre de la vingt-quatrième 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-cinquième et vingt-sixième résolutions.

Le montant nominal global des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder 750 000 000 € au titre des vingt-troisième, vingt-quatrième, vingt-cinquième et vingt-sixième 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-quatrième résolution en ce qui concerne les offres au public pour lesquelles la méthode de fixation du prix prévue par les articles L. 225-136 1° et R.225-119 du code de commerce est applicable.



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 vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions en ce qui concerne les offres au public pour lesquelles la méthode de fixation du prix prévue par les articles L. 225-136 1° et R. 225-119 du Code de commerce n'est pas applicable, ainsi que des vingt-cinquième et vingt-sixième 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-quatrième résolution.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons 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 13 mars 2020

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 DONNANT ACCÈS AU CAPITAL RÉSERVÉE AUX ADHÉRENTS D'UN PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE

Aux Actionnaires,

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 de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés adhérents d'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 des articles L. 225-180 du Code de commerce et 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 à compter du jour de la présente assemblée, 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 établissons 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 13 mars 2020

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.



RENSEIGNEMENTS ET GESTION



| | |
|--|------------|
| 5.1. Présentation de la société | 478 |
| 5.1.1. Historique de la société (données part du groupe) | 478 |
| 5.1.2. Organigramme du groupe | 480 |
| 5.2. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital | 481 |
| 5.2.1. Renseignements de caractère général concernant l'émetteur | 481 |
| 5.2.2. Renseignements de caractère général concernant le capital | 485 |
| 5.3. Actionariat | 485 |
| 5.3.1. Information sur le capital | 485 |
| 5.3.2. Titres donnant accès au capital | 486 |
| 5.3.3. Répartition du capital et des droits de vote | 487 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 5.3.4. | Déclarations de franchissement de seuils | 488 |
| 5.3.5. | Déclarations d'intention | 488 |
| 5.3.6. | Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices | 488 |
| 5.3.7. | Actionnariat salarié | 490 |
| 5.3.8. | Informations relatives au programme de rachat d'actions | 490 |
| 5.3.9. | Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions | 491 |

5.4. Bourse – Dividende 492

| | | |
|--------|--|-----|
| 5.4.1. | Cours de bourse au 31 décembre 2019 | 492 |
| 5.4.2. | Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices | 493 |
| 5.4.3. | Politique de distribution de dividende | 493 |
| 5.4.4. | Affectation du résultat de l'exercice | 493 |

5.5. Administration et Direction 494

| | | |
|--------|--------------------------|-----|
| 5.5.1. | Conseil d'Administration | 494 |
| 5.5.2. | Direction Générale | 495 |

5.6. Informations relatives à la société et à ses participations 496

| | | |
|--------|---|-----|
| 5.6.1. | Organisation du groupe | 496 |
| 5.6.2. | Prises de participation | 497 |
| 5.6.3. | Résultats des filiales et participations | 497 |
| 5.6.4. | Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices | 497 |
| 5.6.5. | Informations sur les participations croisées | 497 |
| 5.6.6. | Faits exceptionnels et litiges | 498 |
| 5.6.7. | Notations | 498 |

5.7. Contrats importants 499

| | | |
|--------|--------------------------------|-----|
| 5.7.1. | Contrats de partenariat | 499 |
| 5.7.2. | Principaux contrats financiers | 504 |

5.8. Responsable du document d'enregistrement universel 504

| | | |
|--------|--|-----|
| 5.8.1. | Responsable du document d'enregistrement universel | 504 |
| 5.8.2. | Attestation du responsable du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel | 504 |
| 5.8.3. | Responsable de l'information | 505 |



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 ». Filiation 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'en suit, 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 | Annnonce 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€, via FDM Management. |

| | |
|------|--|
| 2017 | <p>Lancement de la nouvelle offre de <i>flex-office</i> et <i>coworking</i> de Covivio sur trois immeubles à Paris et Marseille.</p> <p>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.</p> <p>Lancement du pipeline de développement en résidentiel allemand représentant 488 M€ de projets de construction ou d'extension, essentiellement à Berlin.</p> <p>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.</p> |
| 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>Croissance du pipeline de développement, avec près de 8 Md€ de projets au total qui nourriront la croissance future du groupe.</p> <p>Prélocation majeure sur le pipeline de développement à Milan : 16 000 m² à NTT Data pour deux bâtiments sur le projet The Sign, portant le taux de prélocation à 100%.</p> <p>Cession de l'immeuble Green Corner à Saint-Denis de 20 800 m², permettant au groupe de poursuivre sa stratégie de cession d'actifs matures.</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> <p>Obtention par Covivio de deux EPRA Gold Awards 2019.</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 « SIC 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 28 mars 2013 dans le cadre d'un placement privé pour un montant de 180 M€, à échéance du 30 avril 2020, offrent un coupon fixe de 3,30% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0011442979.

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.

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 irlandaise 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, offrent un coupon fixe de 0,875% et sont cotées sur le ExtraMOT – Marché Professionnel de la Bourse Italienne sous le code ISIN XS1268574891
- 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.

5.2.1.12. 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 et sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers (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 le site Internet de la Société (www.covivio.eu).

5.2.1.13. 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.

5.2.1.14. 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 :
 - la société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou
 - 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.

5.2.1.12. 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.

5.2.1.13. 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 93 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. 225-123 dernier alinéa 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 4.2.2.2.

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 2019, le capital statuaire de Covivio, entièrement souscrit et libéré, s'élevait à 248 708 694 €, divisé en 82 902 898 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 2019, le capital statuaire de Covivio s'élève à 261 659 718 €, composé de 87 219 906 actions d'une seule catégorie ayant une valeur nominale de 3 €, chacune entièrement libérée.

Postérieurement à la clôture 2019, le capital statuaire de la société a été porté à 261 773 487 €. Il est désormais composé de 87 257 829 actions.

5.3.2. Titres donnant accès au capital

■ Obligations convertibles émises par Beni Stabili le 3 août 2015 à échéance au 31 janvier 2021

| | Solde des obligations convertibles au 01/01/2019 | Nombre d'obligations convertibles remboursées en 2019 | Nombre d'obligations convertibles rachetées par Covivio en 2019 | Nombre d'obligations convertibles radiées en 2019 | Solde des obligations convertibles au 31/12/2019 | Nombre d'obligations convertibles remboursées postérieurement à la clôture de l'exercice |
|--------------------------|--|---|---|---|--|--|
| Obligations convertibles | 2 000 000 | Néant | Néant | Néant | 2 000 000 | Néant |

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 118,0836 € à 112,1298 € par obligation convertible à compter du 13 mai 2019, afin de tenir compte de l'incidence de la distribution de bénéfices excédant le seuil du dividende applicable au titre de l'exercice 2018 (0,3191 €) 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 454 604. 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 2019 : 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 31/12/2019 | 87 219 906 |
| Nombre d'actions potentielles à émettre au titre des obligations convertibles | 1 783 647, soit une dilution potentielle de 1,99% |
| Nombre d'actions potentielles à émettre au titre des actions gratuites | 454 604, soit une dilution potentielle de 0,51% |
| Nombre total maximum d'actions à émettre | 2 238 251, soit une dilution potentielle de 2,50% |
| Nombre total maximum d'actions composant le capital | 89 458 157, soit un capital potentiel de 268 374 471 € |

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. 225-123 dernier alinéa du Code de commerce. Toutefois, le nombre des droits de vote exerçables en Assemblée Générale est ajusté pour tenir compte des actions auto-détenues qui en sont privées.

Nous vous présentons ci-après, sur la base des informations connues 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, à la connaissance de la société, 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.

| | 31/12/2019 | | | | 31/12/2018 | | | | 31/12/2017 | | | |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|--|--|----------------------------------|--------------|--|--|-------------------|--------------|--|--|
| | 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 | 44 036 168 | 50,49 | 50,49 | 50,59 | 41 973 135 | 50,63 | 50,63 | 50,77 | 35 277 831 | 47,14 | 47,14 | 47,18 |
| Groupe Delfin ⁽³⁾ | 23 161 231 | 26,55 | 26,55 | 26,61 | 21 920 790 | 26,44 | 26,44 | 26,51 | 21 288 050 | 28,45 | 28,45 | 28,47 |
| Groupe Crédit Agricole Assurances | 7 046 310 | 8,08 | 8,08 | 8,09 | 6 670 484 | 8,05 | 8,05 | 8,07 | 5 604 455 | 7,49 | 7,49 | 7,49 |
| Assurances du Crédit Mutuel | 6 624 678 | 7,60 | 7,60 | 7,61 | 6 269 881 | 7,56 | 7,56 | 7,58 | 6 269 881 | 8,38 | 8,38 | 8,39 |
| Groupe Covéa | 6 176 962 | 7,08 | 7,08 | 7,10 | 5 846 147 | 7,05 | 7,05 | 7,07 | 6 333 741 | 8,46 | 8,46 | 8,47 |
| Titres auto-détenus | 174 557 | 0,20 | 0,20 | / | 222 461 | 0,27 | 0,27 | / | 56 006 | 0,08 | 0,08 | / |
| TOTAL | 87 219 906 | 100% | 100% | 100% | 82 902 898 ⁽⁴⁾ | 100% | 100% | 100% | 74 829 964 | 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 2019, Covivio détient directement, hors contrat de liquidité (37 671), 136 886 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'autocontrôle : 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 9 985 particuliers et près de 973 institutions financières.

5.3.4. Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2019, 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 | | | | |
| BNP Paribas Asset Management ⁽¹⁾ | 28 décembre 2018 | / | 2% | / | / | 1 564 398 | 1 561 940 | 2,0713% | 2,0713% |
| Aterno S.à.r.l. | 31 décembre 2018 | / | / | / | 16% | 12 489 799 | 12 489 799 | 15,07% | 15,07% |
| DFR Investment S.à.r.l. | 31 décembre 2018 | / | / | / | 11% | 9 047 355 | 9 047 355 | 10,91% | 10,91% |
| Delfin S.à.r.l. | 31 décembre 2018 | / | / | / | 28% et 27% | 21 920 790 ⁽²⁾ | 21 920 790 ⁽²⁾ | 26,44% | 26,44% |
| ACM Vie S.A. | 31 décembre 2018 | / | / | / | 8% | 6 269 881 | 6 269 881 | 7,56% | 7,56% |
| Predica | 31 décembre 2018 | / | 7% | / | / | 6 323 653 | 6 323 653 | 7,63% | 7,63% |
| Groupe Crédit Agricole Assurances | 31 décembre 2018 | / | 8% | / | / | 6 670 484 | 6 670 484 | 8,05% | 8,05% |
| BNP Paribas Asset Management (1) | 20 mars 2019 | / | / | / | 2% | 1 652 754 | 1 647 974 | 1,9936% | 1,9878% |
| DFR Investment S.à.r.l. | 25 mars 2019 | / | 11% | / | / | 9 430 990 | 9 430 990 | 11,37% | 11,37% |
| BNP Paribas Asset Management (1) | 12 avril 2019 | / | 2% | / | / | 1 670 385 | 1 665 605 | 2,0067% | 2,0009% |
| BlackRock | 20 juin 2019 | / | / | / | / | 3 985 981 | 3 985 981 | 4,79% | 4,79% |

(1) Déclaration incluant le nombre d'actions auxquelles les obligations convertibles donnent droit.

(2) Dont 21 537 154 actions et droits de vote détenus indirectement par Delfin S.à.r.l.

5.3.5. Déclarations d'intention

Aucune déclaration d'intention n'a été effectuée au cours de l'exercice 2019.

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 2015 | 31 décembre 2016 | 31 décembre 2017 | 31 décembre 2018 | 31 décembre 2019 |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Capital social | 199 889 196 € | 206 273 556 € | 224 489 892 € | 248 708 694 € | 261 659 718 € |
| Nombre d'actions | 66 629 732 | 68 757 852 | 74 829 964 | 82 902 898 | 87 219 906 |

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 €) |
|------------------|---|-------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| 23 mars 2015 | Augmentation de capital avec maintien du DPS | 3 917 722 | 242 898 764 | 66 601 279 | 199 803 837 |
| 2 novembre 2015 | Attribution définitive d'actions gratuites | 27 953 | / | 66 629 232 | 199 887 696 |
| 4 novembre 2015 | Attribution définitive d'actions gratuites | 500 | / | 66 629 732 | 199 889 196 |
| 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 |
| 27 février 2019 | Attribution définitive d'actions gratuites | 31 491 | / | 82 946 526 | 248 839 578 |
| | 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 |
| 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 |

Postérieurement à la clôture de l'exercice, 37 923 actions nouvelles ont été émises, portant le capital à 261 773 487 €, divisé en 87 257 829 actions.

| Date | Nature | Nombre d'actions émises | Montant des primes (en €) | Nombre d'actions | Montant du capital (en €) |
|-----------------|--|-------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| 17 février 2020 | Attribution définitive d'actions gratuites | 37 923 | / | 87 257 829 | 261 773 487 |

5.3.7. Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance l'état de la participation des salariés au capital social de la société au

dernier jour de l'exercice, représentant 292 350 actions Covivio, soit 0,34% du capital.

5.3.8. Informations relatives au programme de rachat d'actions

Au cours de l'année 2019, Covivio a utilisé l'autorisation conférée par l'Assemblée Générale du 19 avril 2018 puis celle conférée par l'Assemblée Générale du 17 avril 2019 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 105 € 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'Autorité des Marchés Financiers 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 17 avril 2019 de 193 083 actions auto-détenues par la société, dont :

- 34 192 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.
- 158 891 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 17 avril 2019.

Les mouvements sur les actions propres en termes d'opérations et d'utilisation au cours de l'exercice 2019 et présentés par type d'objectifs poursuivis par la société ont été les suivants :

| (En nombre d'actions) | Situation au 31/12/2018 | Mouvements sur la période | | | | | Situation au 31/12/2019 | Fraction du capital au 31/12/2019 | Valeur nominale au 31/12/2019 (en €) |
|---|-------------------------|---------------------------|---------|-----------|---------------|------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| | | Acquisition | Vente | Transfert | Réaffectation | Annulation | | | |
| Contrat de liquidité | 63 343 | 416 401 | 442 073 | - | - | - | 37 671 | 0,04% | 113 013 |
| Couverture de plan d'actionnariat salarié | 158 891 | - | - | 22 005 | - | - | 136 886 | 0,16% | 410 658 |
| Remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières | 227 | - | - | 227 | - | - | - | - | - |
| Actions détenues par la société | 222 461 | | | | | | 174 557 | 0,20% | 523 671 |

Les transactions effectuées dans le cadre du contrat de liquidité au cours de l'exercice 2019 s'établissent comme suit :

| | Acquisition | | Vente | |
|-------------------------------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------------------|
| | Nombre d'actions | Prix moyen par action (en €) | Nombre d'actions | Prix moyen par action (en €) |
| Programme de rachat d'actions | | | | |
| Assemblée Générale du 19 avril 2018 | 80 713 | 88,64 | 109 864 | 85,57 |
| Assemblée Générale du 17 avril 2019 | 335 688 | 95,88 | 332 209 | 94,90 |
| TOTAL | 416 401 | 94,48 | 442 073 | 92,58 |

Au 31 décembre 2019, Covivio détient 174 557 actions propres représentant 0,20% du capital, évaluées au cours d'achat à 15 279 942,76 € (soit 87,54 € par action) et représentant une valeur nominale de 523 671 €.

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ces programmes de rachat d'actions durant l'exercice 2019.

Au titre de l'exercice 2019, les frais de négociation se sont élevés à 28 000 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée Générale du 17 avril 2019 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée Générale du 22 avril 2020.

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 2019, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, et en vertu des délégations de compétence conférées par les Assemblées Générales du 27 avril 2016 et du 17 avril 2019, a procédé à l'attribution gratuite de 113 138 actions ci-après détaillées représentant 0,13% du capital au 31 décembre 2019 :

| 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 |
| 20 février 2019 | 42 208 | Mandataires sociaux de la société et salariés de sociétés liées à la société | 48,09 € ⁽¹⁾ | 63,12 € ⁽²⁾ | 63,12 € ⁽²⁾ | N/A | 3 ans | N/A | | / | | | N/A | |
| 21 novembre 2019 | 9 510 | Salariés du groupe Covivio (plan collectif) | 70,20 € ⁽²⁾ | | N/A | | 3 ans | N/A | | / | | | N/A | |
| | 61 420 | Salariés du groupe Covivio (plan discrétionnaire) | | 70,20 € ⁽²⁾ | | | 3 ans | | | | | | 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 2019 à l'égard des dirigeants mandataires sociaux exécutifs sont présentées au paragraphe 4.3.2.2.1. du rapport du Conseil 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 13 février 2020 à l'attribution gratuite de 89 351 actions.

Au cours de l'exercice 2019, 133 351 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 2019 | | | Nombre de bénéficiaires |
|---|---|--|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | Attributaires Français | Attributaires Italiens | Attributaires Allemands | |
| 19 février 2019 | 19 février 2015 | - | 5 500 | 3 000 | 4 |
| 27 février 2019 | 27 avril 2016 | 28 991 | - | 2 500 | 5 |
| 29 avril 2019 | 27 avril 2016 | 15 000 | - | - | 1 |
| 24 mai 2019 | 23 novembre 2016 | 35 | - | - | 1 |
| 24 mai 2019 | 22 novembre 2017 | 40 | - | - | 1 |
| 24 mai 2019 | 21 novembre 2018 | 40 | - | - | 1 |
| 22 novembre 2019 | 22 novembre 2017 | 27 900 | - | - | 2 |
| 25 novembre 2019 | 23 novembre 2016 | 37 895 | 3 950 | 8 500 | 275 |

Postérieurement à la clôture de l'exercice, 37 923 actions attribuées gratuitement ont été livrées le 17 février 2020.

L'historique des attributions gratuites d'actions au cours des cinq derniers exercices est présenté au paragraphe 4.3.2.2.1.2 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 2019.

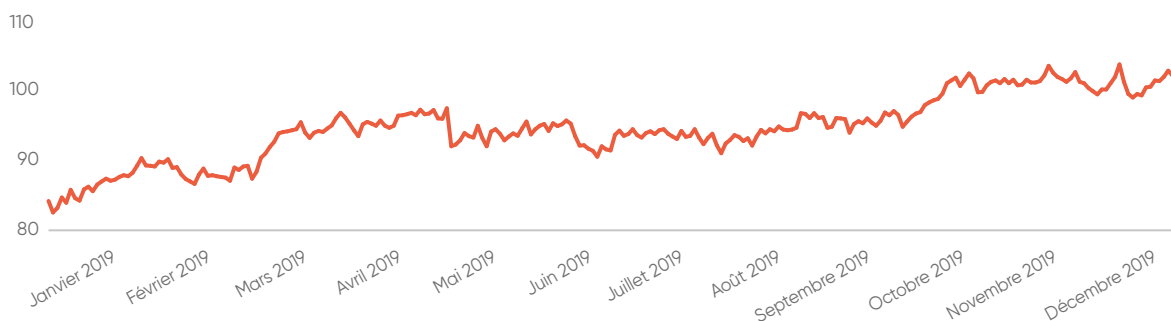
5.4. BOURSE – DIVIDENDE

5.4.1. Cours de bourse au 31 décembre 2019

Le dernier cours de l'exercice de l'action Covivio s'établit à 101,20 €, portant la capitalisation boursière à 8,8 Md€ à la clôture de l'exercice 2019. En 2019, le titre Covivio a connu une croissance de + 20,2% et + 26,2% avec le dividende réinvesti.

■ Évolution du cours de bourse de l'action Covivio au cours de l'exercice

en euros



5.4.2. 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 soumis à l'abattement de 40% ⁽²⁾ | Montant du dividende non soumis à l'abattement de 40% |
|---------------------|---------------------|----------------------------|--|---|
| 2014 | Courant | 4,30 € | / | 4,30 € |
| 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 ⁽¹⁾ | Courant | 4,80 € | 0,7506 € | 4,0494 € |

(1) Dividende proposé à l'Assemblée Générale Mixte du 22 avril 2020 et option offerte aux actionnaires pour le paiement du dividende en actions.

(2) En cas d'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Adopté le 1^{er} janvier 2003, le statut SIIC permet 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.

La politique de distribution de la société a bien entendu pris en compte les dispositions prévues par la réglementation.

5.4.3. Politique de distribution de dividende

Covivio proposera à l'Assemblée Générale le paiement d'un dividende de 4,80 € par action au titre de l'année 2019, en croissance de 4,3% et synonyme d'un taux de distribution de 90,4% (dividende/EPRA Earnings). Covivio se donne pour objectif de

distribuer un dividende en croissance pérenne et régulière, suivant celle de son Epra Earnings. Depuis 2015, le dividende de Covivio a progressé de 12%.

5.4.4. Affectation du résultat de l'exercice

Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires du 22 avril 2020, sur proposition du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 293 940 534,52 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 63 955 038,30 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 357 895 572,82 € :

- d'affecter le bénéfice distribuable de la manière suivante :
 - (i) 39 970,80 € 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 26 165 971,80 €
 - (ii) 357 855 602,02 € à la distribution d'un dividende
- de procéder également à la distribution d'une somme de 61 197 977,18 € prélevée sur :
 - (i) le compte « Écart de réévaluation distribuable », soit 46 044,74 €
 - (ii) le compte « Prime de fusion », soit 61 151 932,44 €.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 4,80 €.

Sous réserve de l'approbation de la quatrième résolution par l'Assemblée Générale, les actionnaires bénéficieront d'une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions nouvelles de la société.

Le dividende sera mis en paiement le 22 mai 2020.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 17 février 2020, augmenté de 45 000 actions nouvelles à émettre à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites donnant droit au dividende au titre de l'exercice 2019, 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 419 053 579,20 €. 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 353 523 439,00 €.

Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 65 530 140,20 €.

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 résultant notamment de la conversion de toutes obligations convertibles en actions, 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 auto-détenues 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.

5.5.2. 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.

5.5.1.5. 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.

5.5.2.2. Directeur Général (article 19.1 des statuts)

Lorsque la Direction Générale de la société est assumée par le Président 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, nous vous avons présenté leur activité principale 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 et en Italie, 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, Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique, Portugal, Espagne, Irlande et Pologne, 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 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 2019 de 416 sociétés distinctes dont 117 sociétés dans le secteur des Bureaux dont 97 en France et 20 en Italie, 162 sociétés dans les Hôtels en Europe, 125 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 :

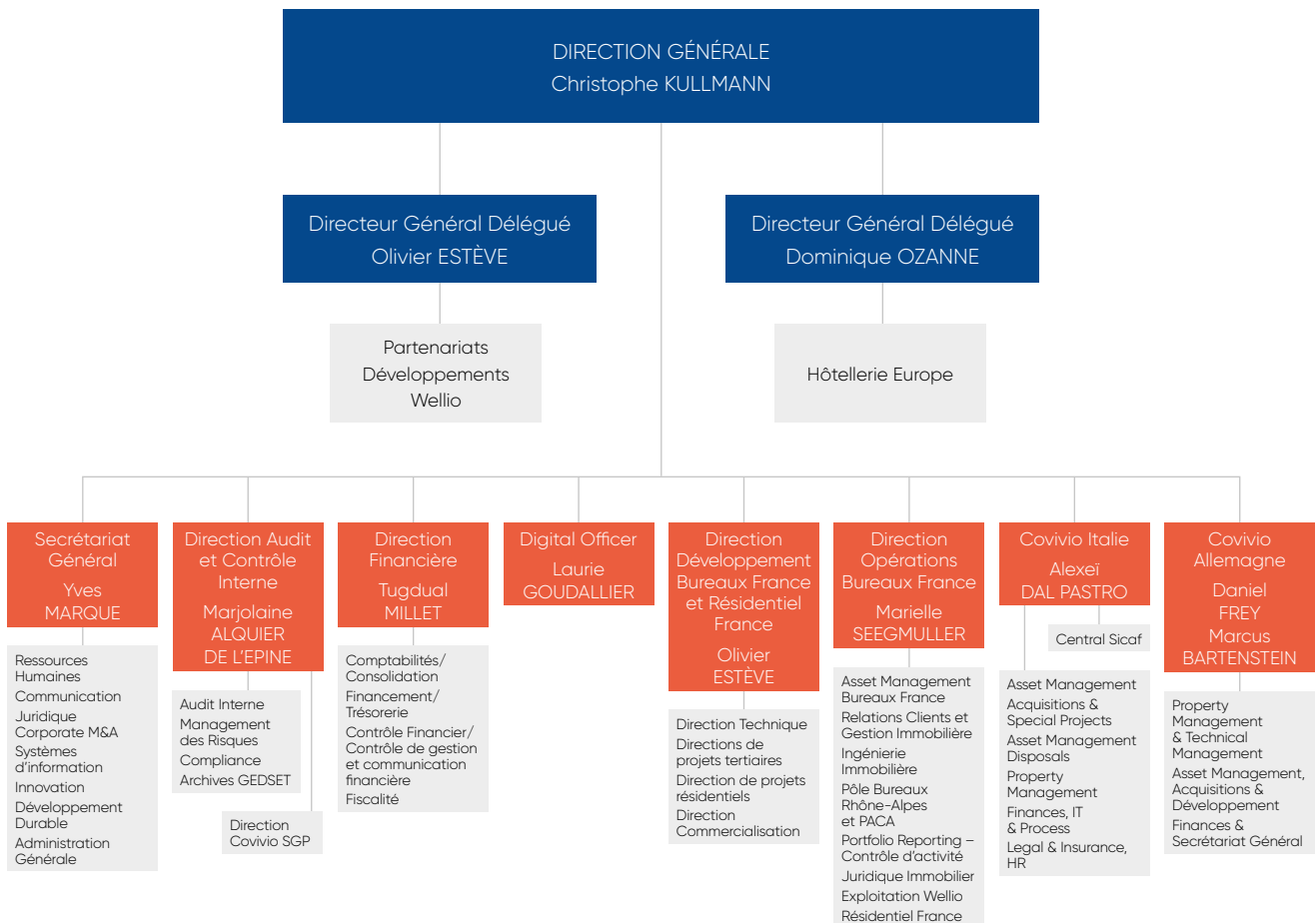
- des missions d'**Asset Management** : cette fonction est centrée sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovations, gestion financière, etc.). Actif par actif, elle consiste à créer de la valeur pour répondre aux attentes des sociétés du groupe en optimisant le couple « 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 actifs résiduels de la société Foncière Développement Logements (FDL) est externalisé auprès de la société Quadral Property.

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.

Les contrats de prestations sont des contrats simples et non des contrats exclusifs.



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

5.6.7. Notations

L'agence S&P a revu la notation financière de Covivio de BBB à BBB+ perspective Stable. Cette amélioration est intervenue 9 mois après avoir placé la note en perspective Positive, reconnaissant ainsi l'amélioration du profil opérationnel et financier de la société.

Ce relèvement est le fruit du repositionnement du portefeuille effectué depuis 2015 grâce à une rotation d'actifs soutenue et à un renforcement autour de Paris, Berlin et Milan. Cette transformation a permis une accélération de la croissance lors des deux dernières années assortie de perspectives solides sur l'ensemble des marchés de Covivio.

aux points 3.2.2.10.4. 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.

Par ailleurs, S&P a souligné l'amélioration du profil financier de l'entreprise, à la suite de la révision de l'objectif de Loan to Value, à « moins de 40% » contre « entre 40% et 45% » précédemment.

Covivio est le seul opérateur immobilier coté en Europe noté BBB+ bénéficiant d'un profil diversifié tant en termes de produits (Bureaux, Résidentiel et Hôtels) que de pays (principalement France, Allemagne et Italie).

5.7. CONTRATS IMPORTANTS

Les contrats importants auxquels la société et/ou certaines de ses filiales sont parties sont présentés ci-dessous.

5.7.1. Contrats de partenariat

Les contrats de partenariat en vigueur visent à organiser la gouvernance et les relations des associés de joint-venture et notamment à déterminer leurs engagements respectifs et les conditions de cession de leur participation.

| Nature | Parties | Date de conclusion | Objet | Durée |
|--|---|--|---|---|
| Convention entre associés de SCI Federimmo | Fédération et Predica, en présence de Covivio | 14 décembre 2004, et modifiée par avenant du 30 octobre 2017 | Aménager conventionnellement le fonctionnement et le contrôle de la société SCI Federimmo, propriétaire de l'immeuble Carré Suffren à Paris. | 5 ans à compter du 14 décembre 2004, puis renouvellement tacite par périodes de 1 an (préavis : 6 mois) |
| Convention entre associés de SCI Euromarseille 1 | Covivio et Holding Euromarseille, en présence de SCI Euromarseille 1 et Predica | 27 et 31 juillet 2007, et modifiée par avenant du 24 juillet 2017 | Aménager conventionnellement le fonctionnement et le contrôle de la société SCI Euromarseille 1 et de ses filiales dans le cadre du projet immobilier situé ZAC de la Joliette à Marseille. | 10 ans à compter du 31 juillet 2007, puis renouvellement tacite par périodes de 1 an (préavis : 6 mois) |
| Convention entre associés de SCI Euromarseille 2 | Covivio et Holding Euromarseille, en présence de SCI Euromarseille 2 et Predica | 27 et 31 juillet 2007, et modifiée par avenant du 24 juillet 2017 | Aménager conventionnellement le fonctionnement et le contrôle de la société SCI Euromarseille 2 et de ses filiales dans le cadre du projet immobilier situé ZAC de la Joliette à Marseille. | 10 ans à compter du 31 juillet 2007, puis renouvellement tacite par périodes de 1 an (préavis : 6 mois) |
| Pacte d'associés relatif à la société SCI Cœur d'Orly Bureaux | SAS Cœur d'Orly Investissement et SCI Holding Bureaux Cœur d'Orly, en présence d'Aéroport de Paris, Covivio et SCI Cœur d'Orly Bureaux, étant précisé que Covivio 2 est venue aux droits de SCI Holding Bureaux Cœur d'Orly à la suite de sa dissolution anticipée sans liquidation le 30 novembre 2018 | 25 avril 2008, et modifié par avenants des 11 décembre 2008 et 28 mai 2018 | Organiser les relations des associés au sein de la société SCI Cœur d'Orly Bureaux dans le cadre de la réalisation et la détention d'immeubles de bureaux issus du projet immobilier dénommé « Cœur d'Orly ». | 25 ans à compter du 25 avril 2008, puis renouvellement tacite pour une période de 25 ans sauf décision contraire de l'une des parties |
| Pacte d'associés relatif au projet Iris | Covivio Hotels et Predica | 6 décembre 2010 | Organiser les relations des associés au sein de l'OPCI Iris Invest 2010 et de ses filiales, propriétaires de murs d'hôtels exploités en France, en Allemagne et en Belgique sous les enseignes Suite Novotel, Ibis budget, Ibis et Novotel. | 10 ans à compter du 6 décembre 2010, puis renouvellement tacite par périodes de 3 ans (préavis : 6 mois) |
| Pacte d'associés relatif au projet Visa | Covivio, CNP Assurances, en présence d'Office CB 21 et Covivio SGP, étant précisé que les sociétés Covivio 7 et Technical y ont adhéré en date respectivement des 24 octobre 2012 et 24 octobre 2013 | 20 décembre 2010 | Organiser les relations de Covivio et CNP Assurances au sein de la SPPICAV Office CB 21 qui détient indirectement la Tour CB 21 située à La Défense. | 10 ans à compter du 20 décembre 2010, puis renouvellement tacite par périodes de 3 ans (préavis : 6 mois) |

| Nature | Parties | Date de conclusion | Objet | Durée |
|---|---|--|---|---|
| Pacte d'actionnaires relatif au projet Pei | Covivio Hotels, Predica, Pacifica, Imefa Cent Deux, Imefa Quatre, Imefa Cent Vingt Huit, étant précisé que la société Spirica, membre du groupe Crédit Agricole Assurances, y a adhéré le 15 octobre 2018 | 24 mai 2011 | Organiser les relations des associés au sein de l'OPPCI Camp Invest et de sa filiale Campeli, propriétaire de murs d'hôtels acquis auprès du groupe Louvre Hotels Group et exploités en France sous l'enseigne Campanile. | 10 ans à compter du 24 mai 2011, puis renouvellement tacite par périodes de 3 ans (préavis : 6 mois) |
| Pacte d'associés relatif au projet Dahlia | Covivio Hotels, Predica et SCI Holding Dahlia | 29 novembre 2011 | Organiser les relations des associés au sein de la SCI Dahlia, propriétaire de murs d'hôtels, donnés en location au groupe AccorHotels et exploités en France sous les enseignes Ibis et Novotel. | 10 ans à compter du 29 novembre 2011, puis renouvellement tacite par périodes de 3 ans (préavis : 6 mois) |
| Pacte d'associés relatif à la SCI Latécoère | Covivio et SCI DS Campus, en présence de Predica et de SCI Latécoère | 19 octobre 2012, et modifié par avenant des 20 avril 2015 et 24 juillet 2017 | Organiser les relations des associés au sein de la société SCI Latécoère, propriétaire d'un ensemble immobilier dit « DS Campus », situé à Vélizy-Villacoublay. | 10 ans à compter du 19 octobre 2012, puis renouvellement tacite par périodes de 2 ans (préavis : 6 mois) |
| Pacte d'actionnaires relatif à la société B2 Hotel Invest | Covivio Hotels, Loire, Foncière Manon, Predica, Pacifica, Crédit Agricole Assurances et ses affiliés, et ACM Vie S.A. et ses affiliés | 6 novembre 2012 | Organiser les relations des associés au sein de l'OPPCI B2 Hotel Invest et de ses filiales, propriétaires de murs d'hôtels exploités en France sous l'enseigne B&B. | 14 ans à compter du 6 novembre 2012, puis renouvellement tacite par périodes de 3 ans (préavis : 6 mois) |
| Pacte d'associés relatif à la SCI Lenovilla | Covivio et SCI New Vélizy, en présence de Predica | 1 ^{er} février 2013, et modifié par avenant du 24 juillet 2017 | Organiser les relations des associés au sein de la société SCI Lenovilla, propriétaire d'un ensemble immobilier dit « New Vélizy », situé à Vélizy-Villacoublay. | 10 ans à compter du 1 ^{er} février 2013, puis renouvellement tacite par périodes de 2 ans (préavis : 6 mois) |
| Pacte d'associés relatif à la société InvestiRE SGR S.p.A. | Covivio 7 S.p.A., Banca Finnat, Regia S.r.l., Fondazione Cariplo, CIPAG, ICCREA, et Fondazione CARI Forli | 3 juillet 2014 | Organiser les relations des associés au sein de la société InvestiRE SGR S.p.A. | Échéance au 30 juin 2020 |
| Pacte d'actionnaires de la société Covivio Immobilien | Covivio Holding GmbH, IW-FDL Beteiligungs-GmbH & Co KG, Batisica Sàrl, Predica, Cardif Assurance Vie et Generali Vie, en présence de Covivio Immobilien et Covivio | 15 juillet 2014 | Organiser les relations des associés au sein de la société Covivio Immobilien, investisseur et opérateur immobilier qui détient et gère un portefeuille de logements situés en Allemagne. | 6 ans à compter du 15 juillet 2014, puis renouvellement tacite par périodes de 3 ans (préavis : 6 mois) |
| Accord d'actionnaires de la société Covivio Immobilien | Covivio Holding GmbH, Delfin, ACM Vie S.A., en présence de Covivio Immobilien et Covivio, étant précisé que les sociétés Covéa Coopérations, MMA Vie, MAAF Vie et GMF Vie y ont adhéré le 8 juin 2015 | 21 juillet 2014 | Organiser les relations des associés au sein de la société Covivio Immobilien, investisseur et opérateur immobilier qui détient et gère un portefeuille de logements situés en Allemagne. | 6 ans à compter du 21 juillet 2014, puis renouvellement tacite par périodes de 3 ans (préavis : 6 mois) |
| Pacte d'associés relatif à la SCI 11 Place de l'Europe | Covivio et Predica, en présence de SCI 11 Place de l'Europe | 19 décembre 2013, et modifié par avenant du 24 juillet 2017 | Organiser les relations des associés au sein de la société SCI 11 Place de l'Europe, propriétaire d'ensembles immobiliers dits « Eiffage Construction » et « Eiffage Campus » situés à Vélizy-Villacoublay. | 10 ans à compter du 19 décembre 2013, puis renouvellement tacite par périodes de 2 ans (préavis : 6 mois) |

| Nature | Parties | Date de conclusion | Objet | Durée |
|---|---|---|---|--|
| Pacte d'associés relatif à la SCI Latécoère 2 | Covivio et SCI DS Campus, en présence de Predica et de SCI Latécoère 2 | 18 juin 2015, et modifié par avenants des 24 juillet 2017, 26 décembre 2017 et 12 décembre 2019 | Organiser les relations des associés au sein de la société SCI Latécoère 2, propriétaire d'un ensemble immobilier dit « Extension DS Campus » situé à Vélizy-Villacoublay, et la réalisation d'une nouvelle extension, via la construction d'un nouvel ensemble immobilier dit « Immeuble G ». | À compter de la levée de la dernière condition suspensive prévue au BEFA G jusqu'au 10 ^e anniversaire de la date de mise à disposition de l'immeuble G, puis renouvellement tacite par périodes de 2 ans (préavis : 6 mois) |
| Pacte d'associés relatif à la société SAS Samoëns | Covivio Hotels et OPC I ACM Lagune en présence de SAS Samoëns et ACM Vie S.A., étant précisé que la société Foncière Développement Tourisme y a adhéré le 29 septembre 2016 | 13 mai 2016 | Organiser les relations des associés au sein de la société SAS Samoëns, propriétaire d'un village de vacances situé à Samoëns et exploité par le Club Méditerranée. | 15 ans à compter du 13 mai 2016, puis renouvellement tacite par périodes de 2 ans (préavis : 6 mois) |
| Pacte entre associés des sociétés SCI Orianz et SCI Factor E | Covivio et ANF Immobilier, en présence de SCI Orianz et SCI Factor E, étant précisé qu'lcade est venue aux droits d'ANF Immobilier à la suite de sa fusion-absorption le 29 juin 2018 | 1 ^{er} septembre 2016 | Organiser les relations des associés au sein des sociétés SCI Orianz et SCI Factor E, propriétaires de trois immeubles de bureaux (« Immeubles B – C » et « Immeuble E ») en cours de construction à Bordeaux, étant précisé qu'au terme de leur construction, Covivio a vocation à détenir seule l'Immeuble E. | 10 ans à compter du 1 ^{er} septembre 2016, puis renouvellement tacite par périodes de 1 an (préavis : 6 mois) |
| Pacte d'associés relatif à la société Central Sicaf S.p.A. | Covivio, Siticav S.A.S., Spirica, Credite Agricole Vita S.p.a., et Predica | 16 novembre 2016 | Organiser les relations des associés au sein de la société Central Sicaf S.p.A | Échéance au 31 décembre 2065 |
| Pacte d'associés relatif à la SCI du 15 rue des Cuirassiers | Covivio et ACM Vie S.A., en présence de SCI du 15 rue des Cuirassiers | 7 décembre 2017 | Organiser les relations des associés au sein de la société SCI du 15 rue des Cuirassiers, propriétaire d'un immeuble neuf appelé Silex 1, à usage de bureaux et commerces situé à Lyon Part-Dieu. | 15 ans à compter du 7 décembre 2017, puis renouvellement tacite par périodes de 2 ans (préavis : 6 mois) |
| Pacte d'associés relatif à la SCI du 9 rue des Cuirassiers | Covivio et ACM Vie S.A., en présence de SCI du 9 rue des Cuirassiers | 7 décembre 2017 | Organiser les relations des associés au sein de la société SCI du 9 rue des Cuirassiers, propriétaire d'un ensemble immobilier appelé Silex 2, à Lyon Part-Dieu, en cours de restructuration et dont la livraison est prévue fin 2020. | 15 ans à compter du 7 décembre 2017, puis renouvellement tacite par périodes de 2 ans (préavis : 6 mois) |
| Pacte d'associés relatif à la SCI N2 Batignolles | Covivio et ACM Vie S.A., en présence de SCI N2 Batignolles | 25 mai 2018 | Organiser les relations des associés au sein de la société SCI N2 Batignolles, propriétaire d'un actif immobilier en cours de construction situé dans la ZAC Clichy Batignolles à Paris 17 ^e , et dont la livraison prévisionnelle est prévue au 1 ^{er} trimestre 2021. | 15 ans à compter du 25 mai 2018, puis renouvellement tacite par périodes de 2 ans (préavis : 6 mois) |
| Pacte d'associés relatif à la SNC N2 Promotion | Hines Prelude et Covivio Participations | 19 mars 2019 | Définir les règles régissant les modalités de réalisation de l'immeuble de la société SCI N2 Batignolles, l'organisation et le fonctionnement de la société SNC N2 Promotion et plus généralement, les conditions de leur coopération au sein de la société SNC N2 Promotion. | Jusqu'à la plus proche des deux dates suivantes : (i) le 31 décembre 2040, et (ii) 16 ans à compter de la date d'achèvement de l'immeuble, puis renouvellement tacite par périodes de 1 an (préavis : 6 mois) |

| Nature | Parties | Date de conclusion | Objet | Durée |
|---|---|------------------------------|--|---|
| Pacte d'associés relatif à la société SCCV Chartres Avenue de Sully | Covivio et Nexity Logement, en présence de SCCV Chartres Avenue de Sully | 28 mai 2019 | Organiser les relations des parties au sein de la société SCCV Chartres Avenue de Sully, en vue d'acquérir un terrain à Chartres, construire un ensemble immobilier composé de logements, en vue de sa revente. | Jusqu'à la plus proche des deux dates suivantes : (i) l'expiration d'un délai de deux (2) ans à compter de l'expiration de la garantie décennale relative au Projet tel que ce terme est défini dans le pacte d'associés et (ii) le 31 décembre 2049. |
| Pacte d'associés relatif à la société SCCV Fontenay-sous-Bois Rabelais | Covivio et Eiffage Immobilier Île-de-France, en présence de SCCV Fontenay-sous-Bois Rabelais | 4 juin 2019 | Organiser les relations des parties au sein de la société SCCV Fontenay-sous-Bois Rabelais, en vue d'acquérir un terrain à Fontenay-sous-Bois, construire un ensemble immobilier composé notamment de logements et de locaux commerciaux et/ou locaux d'activité, en vue de sa revente. | Jusqu'à la plus proche des deux dates suivantes : (i) la date de liquidation de la société SCCV Fontenay-sous-Bois Rabelais et (ii) le 31 décembre 2033 |
| Pacte d'associés relatif à la société Oteli France | Caisse des Dépôts et Consignations, SASU Fonae, Sogecap, Orientex Holdings, Covivio Hotels, Covivio SGP, Covivio Hotels Gestion Immobilière et Oteli France | 1 ^{er} juillet 2019 | Organiser les relations entre les associés, les investisseurs, la société de gestion, Covivio Hôtels Gestion Immobilière et la société Oteli France (qui détient des murs d'hôtels situés en France et l'intégralité du capital et des droits de vote des sociétés CBI Express et CBI Orient), les modalités de gestion et de gouvernance de cette dernière et de ses filiales, ainsi que les modalités de transfert des actions de la société Oteli France. | 10 ans à compter du 1 ^{er} juillet 2019 puis renouvellement tacite par périodes d'un an dans un maximum de cinq prorogations (préavis : 6 mois) |
| Pacte d'associés relatif à la société Jouron SPRL | Caisse des Dépôts et Consignations, Simplon Belgique SAS, Sogecap, Covivio Hotels, Murdelux, Covivio Hotels Gestion Immobilière et Jouron SPRL | 1 ^{er} juillet 2019 | Organiser les relations entre les associés, les investisseurs, le gérant, Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société Jouron SPRL (qui détient ou est titulaire de droits réels immobiliers, directement ou indirectement, des murs d'hôtels situés à Bruxelles et à Gand et détient l'intégralité du capital et des droits de vote des sociétés Foncière Gand Cathédrale, Foncière Bruxelles Sainte Catherine, et Foncière IGK), les modalités de gestion et de gouvernance de cette dernière et de ses filiales, ainsi que les modalités de transfert des parts sociales de la société Jouron SPRL. | 10 ans à compter du 1 ^{er} juillet 2019 puis renouvellement tacite par périodes d'un an dans un maximum de cinq prorogations (préavis : 6 mois) |

| Nature | Parties | Date de conclusion | Objet | Durée |
|--|--|------------------------------|---|--|
| Pacte d'associés relatif à la société Kombon SAS | Caisse des Dépôts et Consignations, Sogecap, Covivio Hotels, Covivio Hotels Gestion Immobilière et Kombon SAS | 1 ^{er} juillet 2019 | Organiser les relations entre les associés, les investisseurs, le président, Covivio Hotels Gestion Immobilière et la société Kombon SAS (qui détient ou est titulaire de droits réels immobiliers, directement ou indirectement, des murs d'hôtels situés en France), les modalités de gestion et de gouvernance de cette dernière, ainsi que les modalités de transfert des actions de la société Kombon SAS. | 10 ans à compter du 1 ^{er} juillet 2019 puis renouvellement tacite par périodes d'un an dans un maximum de cinq prorogations (préavis : 6 mois) |
| Pacte d'associés relatif à la société SCCV Bobigny le 9^e Art | Covivio et Aegide Promotion, en présence de SCCV Bobigny le 9 ^e Art | 26 juillet 2019 | Organiser les relations des parties au sein de la société SCCV Bobigny le 9 ^e Art, en vue d'acquies un terrain à Bobigny, construire un ensemble immobilier composé notamment d'une résidence services seniors, locaux d'exploitation, et parkings, en vue de sa revente. | Jusqu'à la plus proche des deux dates suivantes : (i) la date de liquidation de la société SCCV Fontenay-sous-Bois Rabelais et (ii) le 31 décembre 2034 |
| Pacte d'associés relatif à la société 6 rue Fructidor | Covivio et OPCI Predica Bureaux, en présence de 6 rue Fructidor | 29 octobre 2019 | Organiser les relations des parties au sein de la société 6 rue Fructidor amenée à réaliser une opération de développement d'un immeuble de bureaux situé 6 rue Fructidor à Saint-Ouen. | 15 ans à compter du 29 octobre 2019 puis renouvellement tacite par périodes de 2 ans (préavis : 6 mois) |
| Pacte d'actionnaires relatif à Covivio Hotels | Covivio, ACM Vie S.A., Predica, Pacifica, Spirica, Generali Vie, Generali IARD, l'Équité Compagnie d'Assurances et de Réassurances contre les Risques de toute nature, Cardif Assurance Vie, Sogecap et Caisse des Dépôts et Consignations | 21 novembre 2019 | Organiser les relations des parties au sein de la société Covivio Hotels sans agir de concert vis-à-vis de cette dernière. | 5 ans à compter du 21 novembre 2019, puis renouvellement tacite par périodes de 5 ans (préavis : 6 mois) |

5.7.2. Principaux contrats financiers

| | | Code ISIN | Date d'émission | Montant nominal | Date d'échéance | Taux | Encours à fin 2019 |
|-----------------------|---------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|-------------------|--------|--------------------|
| 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€ |
| | 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€ |
| | Placement privé | FR0011442979 | 28 mars 2013 | 180 M€ | 30 avril 2020 | 3,300% | 180 M€ |
| Covivio Hotels | Obligations convertibles | XS1268574891 | 3 août 2015 | 200 M€ | 31 janvier 2021 | 0,875% | 200 M€ |
| | 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, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, 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 507, 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 20 mars 2020

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

Assemblée Générale : 22 avril 2020

Publication du chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2020 : 22 avril 2020

Publication des résultats semestriels 2020 : 22 juillet 2020

Publication du chiffre d'affaires du 3^e trimestre 2020 :
15 octobre 2020

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 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
- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 209 à 324 du document de référence de l'exercice 2017 déposé auprès de l'AMF en date du 14 mars 2018 sous le numéro D.18-0130.

TABLES DE CONCORDANCE

TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

(en application des rubriques de l'annexe 1 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 | 504 et 505 |
| 1.2. Déclarations des personnes responsables | 5.8.2 | 504 |
| 1.3. Déclarations ou rapports d'expert | 1.9 | 72 |
| 1.4. Information provenant de tiers | N/A | |
| 2. Contrôleurs légaux des comptes | | |
| 2.1. Noms et adresses | 4.8 | 475 |
| 2.2. Démissions/non renouvellements | N/A | |
| 2.3. Rémunérations | 3.2.7.6 | 295 |
| 3. Facteurs de risque | | |
| 3.1. Risques relatifs à l'activité et à la stratégie de Covivio | 1.11.1.1 ; 1.11.1.2 | 82 et 83 |
| 3.2. Risques financiers | 1.11.6 ; 3.2.2 | 84 ; 239 |
| 3.3. Risques juridiques, fiscaux et réglementaires | 1.11.3 | 85 |
| 3.4. Risques liés aux réglementations spécifiques | 1.11.3 | 85 |
| 3.5. Risques environnementaux | 1.11.3 | 85 |
| 3.6. Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées | 1.11.2 | 84 |
| 4. Informations concernant l'émetteur | | |
| 4.1. Histoire et évolution de la société | 5.1.1 | 478 et suivantes |
| 4.1.1. Raison et nom de la société | 5.2.1.1 | 481 |
| 4.1.2. Lieu et n° d'enregistrement de la société | 5.2.1.4 | 481 |
| 4.1.3. Date de constitution et durée de vie de la société | 5.2.1.9 | 481 |
| 4.1.4. Siège social et forme juridique de la société | 5.2.1.2 et 5.2.1.3 | 481 |
| 4.1.5. Développements de l'activité de la société | 1.3 3.2.5 | 12 et suivantes 259 et suivantes |
| 4.2. Investissements | 1.2 ; 1.4.6 ; 1.4.7 | 8 ; 22 et suivantes |
| 4.2.1. Principaux investissements réalisés durant l'exercice | 1.4.6 | 22 et suivantes |
| 4.2.2. Principaux investissements en cours | 1.4.7 | 23 et suivants |



Tables de concordance

Table de concordance du document d'enregistrement universel

| Nature de l'information | Parties concernées | Pages |
|---|--|--|
| 5. Aperçu des activités | | |
| 5.1. Principales activités | 1.4 | 17 et suivantes |
| 5.2. Principaux marchés | 1.5.1.1 ; 1.5.2.1 ; 1.5.3.1 ; 1.5.4.1 | 28 et suivantes |
| 5.3. Événements significatifs pour le développement de l'activité | 1.2 | 8 |
| 5.4. Stratégie et objectifs | 1.2 | 8 |
| 5.5. Dépendance éventuelle (Brevets/Licences/Contrats industriels et commerciaux) | N/A | |
| 5.6. Position concurrentielle | N/A | |
| 5.7. Investissements | 1.2 ; 1.4.6 ; 1.4.7 | 8 ; 22 ; 23 |
| 6. Organigramme | | |
| 6.1. Description du Groupe | 5.1.2 et 5.6.1 | 480 ; 496 et 497 |
| 6.2. Liste des filiales importantes | 3.2.3.6 3.5.6.6 5.6.3 | 255 340 et suivantes 497 |
| 7. Examen de la situation financière et du résultat | | |
| 7.1. Situation financière | 1.6 ; 3.1.1 | 53 et suivantes ; 229 |
| 7.2. Résultat d'exploitation | 1.6.1.3 3.1.2 | 54 et suivantes 231 |
| 8. Trésorerie et capitaux | | |
| 8.1. Capitaux de l'émetteur | 3.1.4 et 3.5.3.3 | 233 ; 324 |
| 8.2. Sources et montants des flux de trésorerie | 3.1.5 | 235 |
| 8.3. Conditions d'emprunt et structure financière | 1.7 et 3.2.5.11 | 60 ; 272 et suivantes |
| 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 | 1.7 ; 3.2.5.11 | 61 ; 272 et suivantes |
| 9. Cadre réglementaire | 1.11 | 82 |
| 10. Information sur les tendances | | |
| 10.1. Principales tendances | 1.3 ; 1.5.1.1 ; 1.5.2.1 ; 1.5.3.1 ; 1.5.4.1 ; | 12 ; 28 ; 35 ; 40 ; 47 |
| 10.2. Événements susceptibles d'influencer sur les tendances | 1.2 ; 3.2.4 | 8 et suivantes 257 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 | 397 et suivantes 494 et suivantes |
| 12.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction Générale | 4.3.1.2.6 4.3.1.2.7 | 420 et suivantes |
| 4.3.1.2.7 | | 418 et suivantes |
| 13. Rémunération et avantages | | |
| 13.1. Montants de la rémunération versée et avantages en nature | 4.3.1.3.2.4 4.3.2.2 4.3.2.3 | 423 et suivantes 440 et suivantes 456 et suivantes |
| 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 | 280 |
| 14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction | | |
| 14.1. Date d'expiration des mandats actuels | 4.3.1.5.2 | 430 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 | 5.7 | 499 et suivantes |
| 14.3. Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur | 4.3.1.4.1 4.3.1.4.2 | 425 et suivantes |
| 14.4. Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur | 4.3 | 495 et suivantes |
| 14.5. Évolutions susceptibles d'affecter la gouvernance d'entreprise | 4.3. | 495 et suivantes |



| Nature de l'information | Parties concernées | Pages |
|--|--------------------|-------------------------|
| 15. Salariés | | |
| 15.1. Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques | 2.7.2 | 209 et suivantes |
| 15.2. Participations et stock-options | 5.3.7 et 5.3.9 | 490 et suivantes |
| 15.3. Accord prévoyant une participation des salariés au capital de l'émetteur | 2.5.1.3.2 | 167 |
| 16. Principaux actionnaires | | |
| 16.1. Actionnaires détenant plus de 5% du capital social ou des droits de vote | 5.3.3 | 487 |
| 16.2. Existence disposant de droits de vote différents | N/A | |
| 16.3. Contrôle de l'émetteur | 5.3.3 | 487 |
| 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 | 294 |
| 18. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur | | |
| 18.1. Informations financières historiques | 3.1 | 229 et suivantes |
| 18.2. Informations financières intermédiaires et autres | N/A | |
| 18.3. Vérification des informations historiques annuelles | 3.1 | 229 et suivantes |
| 18.4. Informations financières pro forma | N/A | |
| 18.5. Politique de distribution des dividendes | 5.4.2 | 493 |
| 18.6. Procédures judiciaires et d'arbitrage | 3.2.2.10.4 | 241 et 242 |
| 18.7. Changement significatif de la situation financière ou commerciale | N/A | |
| 19. Informations complémentaires | | |
| 19.1. Capital social | 5.2 ; 5.3 | 481 et suivantes |
| 19.2. Actes constitutifs et statuts | 5.2 | 481 et suivantes |
| 20. Contrats importants | 5.7 | 499 et suivantes |
| 21. Documents accessibles au public | 5.2.1.12 | 482 |

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 | 308 et suivantes |
| 2 – Comptes consolidés | 3.1 ; 3.2 | 229 et suivantes |
| 3 – Rapport de gestion | Table de concordance avec le rapport de gestion | 507 |
| 4 – Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du document | 5.8.2 | 504 |
| 5 – Rapport des contrôleurs légaux des comptes annuels (incluant les observations sur le gouvernement d'entreprise) et les comptes consolidés | 3.3 3.6 | 303 et suivantes 350 et suivantes |
| 6 – Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise | 4.3 | 396 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. 225-100-11 1 ^o et 2 ^o et L. 233-6 du Code de commerce) | 1.3 à 1.9 | 12 à 75 |
| Évolution prévisible de la société et du Groupe (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce) | 1.3 | 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 | 302 et 346 |
| Activités en matière de recherche et de développement (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce) | 3.5.6.7 | 344 |
| Succursales existantes (L. 232-1 II du Code de commerce) | 5.2.1.5 | 481 |
| Déclaration de performance extra-financière (L. 225-102-1 et R. 225-105 du Code de commerce) | 2 | 94 et suivantes |
| Description des principaux risques et incertitudes (L. 225-100-11 3 ^o du Code de commerce) | 1.11 | 82 et suivantes |
| Risques financiers liés aux effets du changement climatique et mesures prises pour les réduire (L. 225-100-11 4 ^o du Code de commerce) | 1.11.3 | 89 |
| Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques (L. 225-100-11 5 ^o du Code de commerce) | 1.11.4 | 89 et suivantes |
| Objectifs et politique de couverture et exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L. 225-100-11 6 ^o du Code de commerce) | 1.7.4 et 1.11.1.6 | 62 et 87 |
| 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 | 485 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 | 490 et suivante |
| Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce) | 3.5.6.9 et 5.6.4 | 347 et 497 |
| Montant des dividendes distribués mis en paiement au titre des trois exercices précédents (CGI, art. 243 bis) | 5.4.2 | 493 |
| Informations sur les délais de paiement (L. 441-14 du Code de commerce) | 3.5.6.10 | 348 et suivante |
| Montant des dépenses somptuaires (CGI, art. 223 quater) | 3.5.4.6 | 335 |
| Réintégration des frais généraux dans le bénéfice imposable (CGI, art. 223 quinquies) | 3.5.4.6 | 335 |
| 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 | 258 et suivantes et 340 et suivante |
| Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise (L. 225-37 du Code de commerce) | 4.3 | 396 et suivantes |
| Politique de rémunération des mandataires sociaux (L. 225-37-2 I du Code de commerce) | 4.3.2.1 | 434 et suivantes |
| Informations relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux pour l'exercice écoulé (L. 225-37-3 du Code de commerce) | 4.2.1.4 et 4.3.2.2 | 391 et suivantes et 439 et suivantes |
| Attribution et conservation des actions gratuites par les dirigeants mandataires sociaux (L. 225-197-1 II du Code de commerce) | 4.3.2.2.2.2 et 4.3.2.1.2.1.12 | 453 et suivantes |
| Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L. 225-37-4 1 ^o du Code de commerce) | 4.3.1.1.1. et 4.3.1.5.2 | 402 à 412 et 430 à 432 |
| 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 ^o du Code de commerce) | 4.3.6 et 5.7.1 | 464 et 499 et suivantes |
| Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital (L. 225-37-4 3 ^o du Code de commerce) | 4.3.8 | 465 et 466 |
| Modalités d'exercice de la Direction Générale et limitations aux pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (L. 225-37-4 4 ^o et 7 ^o du Code de commerce) | 4.3.1.2.1. et 4.3.1.5.4. | 413 et 433 |
| Composition et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration (L. 225-37-4 5 ^o du Code de commerce) | 4.3.1 | 397 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. 225-37-4 6 ^o du Code de commerce) | 4.3.1.2.4.1. et 4.3.1.5.6. | 414 et 433 |
| Application du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (L. 225-37-4 8 ^o du Code de commerce) | 4.3 | 397 |
| Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale (L. 225-37-4 9 ^o du Code de commerce) | 4.3.4 | 460 |
| Description de procédure d'évaluation des conventions courantes et de sa mise en œuvre (L. 225-37-4 10 ^o du Code de commerce) | 4.3.7 | 464 |
| Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 225-37-5 du Code de commerce) | 4.3.5 | 463 et 464 |
| 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) | 4.3.3 | 461 et 462 |

DÉFINITIONS ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS

EPRA NAV et EPRA NNNAV par action

Le calcul de l'EPRA NAV par action (EPRA NNNAV 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^{re} 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 :**

$$\frac{\text{Charges financières de la dette financière de la période} + \text{Charges financières de la couverture de la période}}{\text{Taux moyen de l'encours dette de l'année}}$$

- **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 FDM), 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 et réalisation : **côté**corp.

Tél. : 01 55 32 29 74


Crédit Photos : © Covivio, IHG, Covivio To Share, Wellio,
Olivier Ouadah, SCAU, Sauerbruch Hutton-Luxigon, Lobjoy.

Ce document est imprimé sur un papier issu de forêts gérées durablement.

COVIVIO

covivio.eu

30 avenue Kléber - 75016 Paris
Tél. : + 33 (0)1 58 97 50 00
contactdd@covivio.fr

Suivez-nous  @covivio

et sur   